

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříkova č. 16  
821 07 Bratislava  
I 0905 868 663  
e-mail: znalecdagmar@gmail.com  
evidenčné číslo: 914955

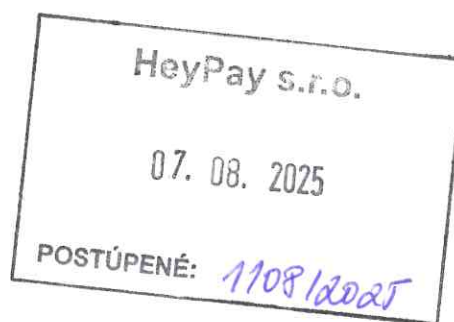
Zadávateľ : HeyPay s.r.o.  
Mostová ul.č.2  
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 09.06.2025

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **číslo 146/2025**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 6 (mezonet) v rodinnom dome „2“ s 3 b.j., súp.č. 1342, Gárdonyská ul., vchod č. 71C, postavenom na pozemkoch parc.č. 80/38 v k.ú. Tóne** so spoluvlastníckym podielom 81/243 na spoločných častiach, zariadeniach rodinného domu a pozemku parc.č. 80/38 a pozemkov parc.č. 80/361, 80/362, 80/375 so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 1912, 1930 v k.ú. Tóne, obec Dolný Štál, okr. Dunajská Streda



Počet strán (z toho príloh) : (25) 17

Počet odovzdaných vyhotovení : 3+2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 6 (mezonet) v rodinnom dome „2“ s 3 b.j., súp.č. 1342, Gárdonská ul., vchod č. 71C, postavenom na pozemkoch parc.č. 80/38 v k.ú. Tóne so spoluvlastníckym podielom 81/243 na spoločných častiach, zariadeniach rodinného domu a pozemku parc.č. 80/38 a pozemkov parc.č. 80/361, 80/362, 80/375 so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 1912, 1930 v k.ú. Tóne, obec Dolný Štál, okr. Dunajská Streda

## 2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.07.2025

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.07.2025

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecký posudok č. 47/2021, vypracovaný Ing. Izabela Tokovicsová, zo dňa 28.10.2021 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.:162/2022-004, vydané obcou Dolný Štál, zo dňa 17.05.2022 s právoplatnosťou zo dňa 18.05.2022 - kópia
- Pôdorys byt č. 2 v RD s 3b.j. súp.č. 20671, Priehradná ul. č. 20G, k.ú. Vrakuňa, okr. Bratislava II. - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1912, 1930, k.ú. Tóne, obec Dolný Štál, okres Dunajská Streda zo dňa 02.07.2025 - vytvorený cez katastrálny portál
- Katastrálna mapa pre k.ú. Tóne, obec Dolný Štál, okres Dunajská Streda zo dňa 02.07.2025 - vytvorený cez katastrálny portál
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH \cdot K_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$K_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VSH_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde  $M$  - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

$M$  - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

$OZ$  - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

$k$  - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1912 vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.07.2025  
 Okres - Dunajská Streda, Obec- Dolný Štál, katastrálne územie - Tóne.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

|            |             |                             |                |           |             |
|------------|-------------|-----------------------------|----------------|-----------|-------------|
| Parcela.č. | Výmera v m2 | Druh pozemku                | Spôsob využ.p. | Umiest.p. | Práv. vzťah |
| 80/38      | 143         | zastavané plochy a nádvoría | 15             | 1         | 501         |

## Legenda:

Spôsob využitia pozemkov

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

## Stavby

| súpisné<br>číslo | na parcele<br>číslo | druh<br>stavby | popis<br>stavby          | umiestnenie<br>stavby |
|------------------|---------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| 1345             | 80/38               | 10             | rodinný dom "2" s 3 b.j. | 1                     |

## Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

## Byty

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno ( názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO)  
a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

## Byt

Vchod: 71C 1.p. byt č. 6-mezo

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k  
pozemku 81/243

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Herceg Ádám r. Herceg, Jasná ulica 259/05, Veľké Dvorníky, PSČ 929 01, SR,

Dátum narodenia: 21.11.1999

spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 30.08.2022 - č.z.76/22 Z-7735/2022

- Oznámenie o určení súpisného čísla č. OU 263/2022-7 - č.z. 79/2022

## ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO: 31320155, na byt č. 6-mezo na 1.p., vklad povolený dňa 28.01.2022, V 11353/21 - č.z.8/22

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Poštová banka ,a.s., Dvořákovo nábřeží 8A, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO47232471 na základe exekučného príkazu č.382 EX 547/24-70 zo dňa 15.05.2025, Exekútorický úrad Trnava,JUDr. Lucia Baničová , Z 3978/2025 - č.z.17/2025

Iné údaje:

- Vecné bremeno spočívajúceho v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými i nemotorovými vozidlami cez pozemky registra C KN parc.č. 80/37, 80/374 v prospech každodobého vlastníka na byt č. 6-mezo, č. vchodu 71C, na 1.p., súpisné číslo stavby 1345 na pozemku registra C KN 80/38 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 81/243 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 80/38, zast.plocha a nádvorie o výmere 143 m2 podľa, V-6080/2022 - č.z.76/22

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 382EX 547/24 zo dňa 15.05.2025, Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová Zakazuje povinnému, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-224/2025- č.z.16/2025

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová bank a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby na byt č. 6-mezo/l. vchod 71C, P-282/2025 - č.z. 22/2025

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1930 vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.07.2025  
Okres - Dunajská Streda, Obec- Dolný Štál, katastrálne územie - Tóne.

ČASŤ A: Majetková podstata:

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

| Parcela.č. | Výmera v m2 | Druh pozemku | Spôsob využ.p. | Umiest.p. | Práv. vzťah |
|------------|-------------|--------------|----------------|-----------|-------------|
| 80/361     | 14          | orná pôda    | 11             | 1         | 501         |
| 80/362     | 13          | orná pôda    | 11             | 1         | 501         |
| 80/375     | 94          | orná pôda    | 11             | 1         | 501         |

Legenda:

Spôsob využitia pozemkov

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno ( názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO)  
a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

3 Herceg Ádám r. Herceg, Jasná ulica 259/05, Veľké Dvorníky, PSČ 929 01, SR,  
Dátum narodenia: 21.11.1999  
spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 30.08.2022 - č.z.76/22 Z-7735/2022 ČASŤ C Tarchy

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO: 31320155, na poz. C KN parc.č. 80/361, 80/362, 80/375, v podiele 1/1, vklad povolený dňa 28.01.2022, V 11353/21 -č.z.8/22 - č.z.76/22

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Poštová banka ,a.s., Dvořákovo nábrežie 8A, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO47232471 na základe exekučného príkazu č.382 EX 547/24-70 zo dňa 15.05.2025, Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová , Z 3978/2025 - č.z.17/2025

Iné údaje:

- Vecné bremeno spočívajúceho v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými i nemotorovými vozidlami cez pozemky registra C KN parc.č. 80/37, 80/374 v prospech každodobého vlastníka pozemky registra C KN parc.č. 80/361, 80/362, 80/375, V-6080/2022 - č.z.76/22

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 382EX 547/24 zo dňa 15.05.2025, Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová Zakazuje povinnému, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-224/2025- č.z.16/2025

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby (parc. č. 80/361, 80/362, 80/375), P-282/2025 - č.z. 22/2025

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 03.07.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený Znalecký posudok č. 47/2021 s prílohami. Fotodokumentácia rodinného domu od ulice boli vyhotovené znalcom dňa 03.07.2025.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom nehnuteľností bol predložený ZP č. 47/2021, vypracovaný Ing. Izabela Tokovicsová s prílohami - pôdorys podlaží. Vek stavby bol dodatočne predložený Kolaudačný rozhodnutím z OÚ Dolný Štál, nakoľko v prílohách ZP bolo k dispozícii len Stavebné povolenie, kedy išlo o rozostavanú stavbu.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Herceg Ádám r. Herceg, nar. 21.11.1999, bytom Jasná ulica 259/05, Veľké Dvorníky, PSČ 929 01, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 30.08.2022 - č.z.76/22 Z-7735/2022, Oznámenie o určení súpisného čísla č. OU 263/2022-7 - č.z. 79/2022

Predmetom ohodnotenia je byt č.6 v rodinnom dome s 3b.j., postavený na parc.č. 80/38 a pozemky parc.č. 80/38, 80/361, 80/362, 80/375 v k.ú. Tóne. Využitie stavby domu a pozemkov súhlasí s evidenciou nehnuteľností. Umiestnenie stavby rodinného domu na pozemkoch a pôdorysný tvar stavby korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape a evidenciou na LV.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Poštová banka ,a.s.,

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Byt č. 6 v RD súp.č. 1345, Gárdonyská ul., vchod č. 71C v k.ú. Tóne so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku  
Pozemky - parc.č. 80/361, 80/362, 80/375 v k.ú. Tóne, Dolný Štál, so spoluvlastníckym podielom 1/1.

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- všetky, ktoré nie sú uvedené v bode f)

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

k.ú. Tóne, obec Dolný Štál, okr. Dunajská Streda

Funkčné využitia: lokalita na bývanie v rodinných domoch

- označenie: A2
- index zastavnosti: 0,35
- podlažnosť: 2.NP
- Územný plán z roku - 2002

<https://dolnystal.eu/wp-content/uploads/2025/01/ZaD-text.pdf>

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 6 (mazonet) v RD „2“ s 3 b.j. súp.č. 1345, Gárdonyská ul. vchod č. 71C, k.ú. Tóne, Dolný Štál, okr. Dunajská Streda

*V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis po dokončení, podlahovú plochu zo ZP č. 56/2018, vypracovaný Ing. Izabela Tokovicsová, poskytnutý zadávateľom. Koeficient vplyvu vybavenia objektu som stanovila po dokončení a zariadenie bytu som stanovila koeficientom 1,0, nakoľko byt nebol sprístupnený a neviem v akom stave sa nachádza.*

**POPIS**

Predmetom hodnotenia je rodinný dom s 3 b.j. súp.č. 1345, ktorý sa nachádza na konci v južnej časti obce Dolný Štál, k.ú. Tóne, na Gárdonyskej ulici. Podľa územného plánu obce predmetná lokalita patrí do lokality s prístupnou funkciou bývania v rodinných domoch. Dané územie slúži najmä na bývanie – a to v rodinných a malopodlažných bytových domoch do 3 NP, s vyšším stupňom intenzity zástavby, s možnosťou umiestnenia vybavenosti s významom nad rámec daného bloku. Pozemky pôvodne boli využívané ako voľné, nezabudované, rovné, bez trvalých porastov. Okolité zástavba pozostáva z rodinných a obytných domov. Na západnej strane pozemkov vedie miestna spevnená obecná komunikácia a asfaltovým krytom. Intenzita dopravy je mierna – využívajú ju hlavne obyvatelia ulice. Ohodnocovaný rodinný dom je dvojpodlažný bez podpivničenia, zastrešený spoločnou pultovou strechou.

Na prízemí sa nachádza denná časť a na poschodí nočná časť bytov. Vstupy do jednotlivých bytov sú osobitne riešené, zvlášť do každého bytu na čelných stranách domov – vlastnými záhradami a s parkovacími miestami (celkom je vytvorených 27 parkovacích miest).

Z konštrukčného hľadiska sa jedná o murovaný nosný systém s monolitickým železobetónovým stropom nad I. NP a stropom z priehradových väzníkov nad II. NP. Základové konštrukcie hodnotenej stavby sú ako základové pásy z betónu STN EN 206-1 C20/25-XC2 (SK) – Dmax16-S3, s výstužou: BSt 500 (10 505(R)), osadené výškovo do nezamrzajúcej hĺbky, nadstavené murivom z betónových šalovacích tvárnic kladených na sucho – vyplnené betónom. Ako izolácia proti zemnej vlhkosti sa použil Hydrobit +2xNaP Penetral, natavený na suchý podkladný betón. Podkladné betóny sú riešené z armovaného betónu C20/25 hrúbky 150 mm na dusanom štrkopieskovom lôžku hr. 150 mm. Súčasťou podkladného betónu je sieťovina KARI. Obvodové nosné murivo a vnútorné nosné múry rodinného domu sú murované z keramických tehál POROTHERM 30 Profi s celoplošným lepením, kladené do hrúbky 300 mm. Hrúbka obvodového muriva je doplnená kontaktným zatepľovacím systémom od firmy Baumit hrúbky 150 mm. Deliace priečky sú hrúbky 115 mm z keramických tvárnic PROTHERM 11,5 (500x115x249 mm), trieda pevnosti v tlaku P8, s celoplošným lepením. Nad otvormi v obvodovej stene sú preklady keramické od firmy POROTHERM, na vnútorných rovných dverných otvoroch sú prefabrikované keramické preklady od firmy POROTHERM. Priestorová tuhosť objektu je zabezpečená ŽB vencom nad všetkými obvodovými nosnými stenami. Vence z vonkajšej strany sú obložené STYRODUROM hrúbky 50-75 mm. Strešná konštrukcia je riešená ako väzníková konštrukcia pultovej strechy so sklonom 7stupňov. Strešná krytina je betónová škridla Bramac. V rovine strechy tuhosť strešnej konštrukcie zabezpečuje latovanie. Klampiarske výrobky sú z pozinkovaného poplastneného plechu. Vonkajšia omietka je z tenkovrstvovej ušľachtilej silikátovej omietky Baumit v kombinácii miestami s remienkovým obkladom. Vnútorné omietky stien a stropov sú hladké. Všetky okná, vchodové dvere pri hlavnom vchode ako aj dvere na vstup na terasu sú plastové s izolačným trojsklom, čírym, plnené argónom. Vnútorné dvere drevené v drevených zárubniach. Podlahy v obývacích izbách sú drevené veľkoplošné laminátové parkety, a v ostatných miestnostiach nášľapnú vrstvu tvorí keramická dlažba. Podlaha na terase je z mrazuvzdornej keramickej dlažby protišmykovej. Vykurovanie rodinných domov je riešené teplovodné podlahové vykurovanie pomocou kondenzačného plynového kotla na vykurovanie PROTHERM TIGER CONDENS 18/25 KKZ. Príprava TUV ohrievaná v bytových jednotkách nástenným kondenzačným plynovým kotlom na vykurovanie, so zabudovaným nerezovým zásobníkom teplej vody. Vodovod – jednotlivé byty sú napojené vlastnými vodovodnými prípojkami na rozšírený verejný vodovod. Splašková kanalizácia – kanalizačná prípojka jednotlivých bytov odvádza od zariadení predmetov napojením na rozšírenú verejnú splaškovú kanalizáciu. Elektroinštalácia sa plánuje pripojiť na uličný podzemný distribučný rozvod. Rodinné domy napojené na plynovú prípojku – s napojením na verejný obecný STL rozvod. Domy sú opatrené hromozvodom a jednotlivé byty s EZS.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strešná konštrukcia, obvodové murivo, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie proti vode a vlhkosti, izolačné konštrukcie tepelné, priečelie, priečky, okapový chodník

Spoločnými zariadeniami domu sú: okná, dvere, bleskozvod, odkvapové žľaby, odkvapové zvody, hromozvody

Príslušenstvom domu sú: spoločné časti domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu – prístrešok na smeti, spevnená plocha, prašiaky, slúžiace výlučne tomuto domu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku : 81/243.

Ohodnotený byt číslo 6-mezo sa nachádza na 1. a 2. podlaží vo vchode č. 71C. Jedná sa o trojizbový mezonetový byt, so zvisle spojeným pravotočitým schodiskom. Byt sa v čase šetrenia plne využíval na účel bývania.

### 1. Nadzemné podlažie

Hlavný vstup do bytovej jednotky č.: 6-mezo v rodinnom dome, vo vchode č. 71C je riešený cez jednokrídlové plastové vchodové dvere na čelnej strane domu do vstupnej predsieni. Z predsieni je vstup do obývacej izby spojenej s kuchyňou a jedálňou do spoločného vzdušného priestoru, do WC so zabudovanou nádržou, ktorý sa nachádza pod ramenom schodiska a pomocou jednoramenného schodiska do chodby poschodia. Z obývacej izby je vchod na terasu na zadnej strane domu. Všetky hlavné miestnosti sú prevádzkovo prepojené. Okná sú plastové s izotermickým trojsklom, interiérové dvere s drevenou zárubňou v drevených zárubniach, inštalácie sú vyhotovené. Podlahy v obývacej izbe s jedálňou veľkoplošné drevené laminátové parkety, v kuchyni a vo WC je vyhotovená keramická dlažba. V krytom závetří a na terase za domom podlaha zo zámkovej dlažby. V kuchyni osadená kuchynská linka s umývacím drezom silgranitovým, elektrický šporák s keramickou platňou s odsávačom pár, umývačka riadu a zabudovaná chladnička. Batéria nerezová, páková. Vchodové dvere sú osadené plastové so zasklením s nadsvetlíkom. Elektroinštalácia je svetelná. V bytoch je plánovaný EZS.

**2. Nadzemné podlažie**

V stup do poschodia bytu je jednoramenným schodiskom betónovými stupňami – s nášlapnou úpravou z tvrdého dreva, prístupným z predsiení na prízemí na chodbu na poschodí. Odtiaľ sú prístupné všetky ostatné miestnosti nachádzajúce sa na tomto podlaží: spálňa, detská izba a kúpeľňa. V kúpeľni sa nachádza vaňa plastová, keramické umývadlo, sprchový kút a WC so zabudovanou nádržou. Podlahy v obývacích miestnostiach a na chodbe sú veľkoplošné laminátové parkety, v kúpeľni keramická dlažba, v ktorej na stenách je keramický obklad, batérie sú nerezové pákové. Okná sú osadené plastové s izotermickým trojsklom s vnútornými kovovými žalúziami. Dvere sú drevené, hladké, plné v drevených zárubniach. Vykurovanie je riešené teplovodné podlahové. Vetranie je prirodzené oknami. Elektroinštalácia je riešená svetelná.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

| Názov miestnosti a výpočet    |       | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------|-------|------------------------------------|
| prízemie                      |       |                                    |
| predsieň                      | 4,00  | 4,00                               |
| obývacia miestnosť s jadálňou | 24,22 | 24,22                              |
| kuchyňa                       | 7,49  | 7,49                               |
| samostatné WC                 | 2,80  | 2,80                               |
| poschodie                     |       | 0,00                               |
| schodisko                     | 4,92  |                                    |
| chodba                        | 3,32  | 3,32                               |
| izba                          | 12,25 | 12,25                              |
| izba                          | 13,06 | 13,06                              |
| šatník                        | 3,04  | 3,04                               |
| kúpeľňa spolu s WC            | 5,90  | 5,90                               |
| Vypočítaná podlahová plocha   |       | 81,00                              |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 3,973$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Počet izieb:**

$$3$$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|       | <b>Spoločné priestory</b>  |                                |                     |                                 |                                           |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 5,75                                      |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 18,00                          | 1,00                | 18,00                           | 20,72                                     |
| 3     | Stropy                     | 8,00                           | 1,00                | 8,00                            | 9,21                                      |
| 4     | Schody                     | 3,00                           | 0,00                | 0,00                            | 0,00                                      |
| 5     | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                           | 1,00                | 5,00                            | 5,75                                      |
| 6     | Krytina strechy            | 2,00                           | 1,10                | 2,20                            | 2,53                                      |

|                        |                                           |               |      |              |               |
|------------------------|-------------------------------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 7                      | Klmpiarske konštrukcie                    | 1,00          | 1,10 | 1,10         | 1,27          |
| 8                      | Úpravy vonkajších povrchov                | 3,00          | 1,30 | 3,90         | 4,49          |
| 9                      | Úpravy vnútorných povrchov                | 2,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 10                     | Vnútorné keramické obklady                | 0,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 11                     | Dvere                                     | 0,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 12                     | Okná                                      | 5,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 13                     | Povrchy podláh                            | 0,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 14                     | Vykurovanie                               | 2,50          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 15                     | Elektroinštalácia                         | 2,00          | 1,10 | 2,20         | 2,53          |
| 16                     | Bleskozvod                                | 1,00          | 1,10 | 1,10         | 1,27          |
| 17                     | Vnútorný vodovod                          | 2,00          | 1,10 | 2,20         | 2,53          |
| 18                     | Vnútorná kanalizácia                      | 2,00          | 1,10 | 2,20         | 2,53          |
| 19                     | Vnútorný plynovod                         | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,15          |
| 20                     | Výťahy                                    | 2,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 21                     | Ostatné                                   | 2,00          | 1,50 | 3,00         | 3,45          |
| <b>Zariadenie bytu</b> |                                           |               |      |              |               |
| 22                     | Úpravy vnútorných povrchov                | 4,00          | 1,00 | 4,00         | 4,60          |
| 23                     | Vnútorné keramické obklady                | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,15          |
| 24                     | Dvere                                     | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,30          |
| 25                     | Povrchy podláh                            | 2,50          | 1,00 | 2,50         | 2,88          |
| 26                     | Vykurovanie                               | 2,50          | 1,00 | 2,50         | 2,88          |
| 27                     | Elektroinštalácia                         | 3,00          | 1,00 | 3,00         | 3,45          |
| 28                     | Vnútorný vodovod                          | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,15          |
| 29                     | Vnútorná kanalizácia                      | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,15          |
| 30                     | Vnútorný plynovod                         | 0,50          | 1,00 | 0,50         | 0,58          |
| 31                     | Ohrev teplej vody                         | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,30          |
| 32                     | Vybavenie kuchýň                          | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,30          |
| 33                     | Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00          | 1,00 | 4,00         | 4,60          |
| 34                     | Bytové jadro bez rozvodov                 | 4,00          | 1,00 | 4,00         | 4,60          |
| 35                     | Ostatné                                   | 2,50          | 1,00 | 2,50         | 2,88          |
| <b>Spolu</b>           |                                           | <b>100,00</b> |      | <b>86,90</b> | <b>100,00</b> |

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 86,90 / 100 = 0,869$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,973 * 0,939 * 0,8690 * 0,95$$

$$VH = 1\,001,87 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                                                                                                       | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č. 6 (mezonet) v RD „2“ s 3 b.j. súp.č. 1345, Gárdonyiská ul. vchod č. 71C, k.ú. Tóne, Dolný Štál, okr. Dunajská Streda | 2022              | 3       | 97      | 100     | 3,00  | 97,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                      | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1\,001,87 \text{ €/m}^2 \cdot 81\text{m}^2$ | 81 151,47   |
| Technická hodnota    | 97,00% z 81 151,47 €                         | 78 716,93   |

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Tóne, v obci Dolný Štál na Gárdonskej ulici, v okrese Dunajská Streda – cca 10 km od okresného mesta a cca 63 km od hlavného mesta SR Bratislavy s počtom obyvateľov do 2000. Nachádza sa v novej obytnej zóne, v zástavbe rodinných domov na konci obce s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Terén je rovinatý. Občianska vybavenosť zodpovedá charakteru obce – obecný úrad, kultúrny dom, základná a materská škola, predajňa potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, telocvičňa, futbalové ihrisko, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, dopravné spojenie autobusom. V obci vykonáva svoju činnosť niekoľko menších a stredných firiem. Doprava v obci je autobusová. Ekologické podmienky v predmetnej lokalite sú bez znečisťujúcich látok okrem zvýšenej prašnosti a hlučnosti vplyvom dopravy. Objekt sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti vo veľkoplošne chránenom území.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Poštová banka, a.s.,

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Ohodnocovaný rodinný dom s troma bytovými jednotkami sa nachádza v okrajovej časti obce Dolný Štál, k.ú. Tóne, na Gárdonskej ulici v okrese Dunajská Streda. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zástavbe novovzniknutých rodinných domov s bytovými jednotkami. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, s občianskou vybavenosťou a službami na úrovni malej obce. Ide o mezonetový byt nachádzajúci sa na prízemí a poschodí v krajnej sekcii s orientáciou obytných miestností na SV a JZ stranu. Parkovanie v okolí domu je výborné, pred rodinným domom. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 10%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - nízka hustota. Je dobre prístupný peši ako aj automobilovou dopravou, železničná zastávka vo vzdialenosti 2km od obce. Ostatné druhy dopravy autobusu sú dostupné vo vzdialenosti do 10min. Okresné mesto Dunajská Streda je vzdialená cca 10 km, hlavné mesto SR Bratislava 63 km. V blízkej budúcnosti nie je predpoklad, že by sa zmenilo funkčné využitie územia na iné účely ako bývanie. Na pozemku nie je rezerva plochy na prípadné viacnásobné rozšírenie stavieb na zastavanie. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehnuteľnosť hodnotím ako dobrú, nakoľko nebola sprístupnená v čase šetrenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800) | 2,700   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 1,800   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,900   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,495   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)  | 0,090   |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis                                                                                                     | Trieda | KPDI  | Váha<br>V <sub>I</sub> | Výsledok<br>K <sub>PDI</sub> * V <sub>I</sub> |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------------------------|-----------------------------------------------|
| 1     | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku                                                                    |        |       |                        |                                               |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                                                                | III.   | 0,900 | 10                     | 9,00                                          |
| 2     | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce                                                   |        |       |                        |                                               |
|       | časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská                                                                | III.   | 0,900 | 30                     | 27,00                                         |
| 3     | Súčasný technický stav bytu a bytového domu                                                               |        |       |                        |                                               |
|       | nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                                                          | II.    | 1,800 | 7                      | 12,60                                         |
| 4     | Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu                                                      |        |       |                        |                                               |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                                       | I.     | 2,700 | 5                      | 13,50                                         |
| 5     | Príslušenstvo bytového domu                                                                               |        |       |                        |                                               |
|       | bez príslušenstva                                                                                         | V.     | 0,090 | 6                      | 0,54                                          |
| 6     | Vybavenosť a príslušenstvo bytu                                                                           |        |       |                        |                                               |
|       | komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením        | II.    | 1,800 | 10                     | 18,00                                         |
| 7     | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti                                                    |        |       |                        |                                               |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                            | II.    | 1,800 | 8                      | 14,40                                         |
| 8     | Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku                                                            |        |       |                        |                                               |
|       | malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov                                             | I.     | 2,700 | 6                      | 16,20                                         |
| 9     | Orientácia obytných miestností k svetovým stranám                                                         |        |       |                        |                                               |
|       | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                                      | III.   | 0,900 | 5                      | 4,50                                          |
| 10    | Umiestnenie bytu v bytovom dome                                                                           |        |       |                        |                                               |
|       | byt v krajnej sekcii na 2-6 NP                                                                            | II.    | 1,800 | 9                      | 16,20                                         |
| 11    | Počet bytov vo vchode - v bloku                                                                           |        |       |                        |                                               |
|       | počet bytov vo vchode: do 4 bytov                                                                         | I.     | 2,700 | 7                      | 18,90                                         |
| 12    | Doprava v okolí bytového domu                                                                             |        |       |                        |                                               |
|       | železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút                                               | II.    | 1,800 | 7                      | 12,60                                         |
| 13    | Občianska vybavenosť v okolí bytového domu                                                                |        |       |                        |                                               |
|       | pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III.   | 0,900 | 6                      | 5,40                                          |
| 14    | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu                                                    |        |       |                        |                                               |
|       | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m                                                        | IV.    | 0,495 | 4                      | 1,98                                          |
| 15    | Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu                                               |        |       |                        |                                               |
|       | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                                          | II.    | 1,800 | 5                      | 9,00                                          |

|    |              |     |       |     |        |
|----|--------------|-----|-------|-----|--------|
| 16 | Názor znalca |     |       |     |        |
|    | dobrý byt    | II. | 1,800 | 20  | 36,00  |
|    | Spolu        |     |       | 145 | 215,82 |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov                              | Výpočet                                              | Hodnota      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 215,82 / 145$                              | 1,488        |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 78\,716,93 \text{ €} * 1,488$ | 117 130,79 € |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Tóne, Dolný Štál, okr. Dunajská Streda

#### POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 80/38, 80/361, 80/362, 80/375 evidované na LV č. 1912, 1930 ako zastavané plochy a nádvoria, orná pôda sa nachádzajúce v k.ú. Tóne v obci Dolný Štál, na Gárdonskej ulici v okrese Dunajská Streda v tichej bočnej uličke v zastavanom území obce. Pozemky sú rovinaté, slnečné, napojené na všetky inžinierske siete, okrem plynovej prípojky. Na pozemku parc.č. 80/38 sa nachádza rodinný dom s 3.b.j. súp.č. 1345, kde je umiestnený ohodnocovaný mezonetový byt, pozemky parc.č. 80/361, 80/362 tvoria parkovacie státie pred rodinným domom, prislúchajúce k bytu a pozemok parc.č. 80/375 tvorí dvor, záhradu. Okolitú zástavbu tvoria objekty podobných pozemkov a pozemkov na ktorých prebehla podobná výstavba, nových štandardných rodinných domov a rodinných domov s bytovými jednotkami. Doprava do okolitých miest a obcí automobilová, autobusová a železničná, ktorá je vzdialená od obce 2km. Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 35% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Dolný Štál je obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

| Parcela      | Druh pozemku                | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|----------------------------------|
| 80/38        | zastavané plochy a nádvoria | 143    | 143,00                         | 81/243 | 47,67                            |
| 80/361       | orná pôda                   | 14     | 14,00                          | 1/1    | 14,00                            |
| 80/362       | orná pôda                   | 13     | 13,00                          | 1/1    | 13,00                            |
| 80/375       | orná pôda                   | 94     | 94,00                          | 1/1    | 94,00                            |
| Spolu výmera |                             |        | 264,00                         |        | 168,67                           |

Obec:

Východisková hodnota:

Dolný Štál

$VH_{MJ} = 35,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 23,24 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu           | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                 | Hodnota koeficientu |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov                                                                                                                      | 0,90                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia  | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05                |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                              |      |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,30 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                          | 1,50 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                            | 1,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                            | 1,00 |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                               | Výpočet                                                               | Hodnota                |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie  | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$             | 1,6585                 |
| Jednotková hodnota pozemku          | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 23,24 \text{ €/m}^2 * 1,6585$       | 38,54 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku v celosti | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 264,00 \text{ m}^2 * 38,54 \text{ €/m}^2$ | 10 174,56 €            |

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov           | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|-----------------|-----------------------------------------|
| parc. č. 80/38  | 1 837,16                                |
| parc. č. 80/361 | 539,55                                  |
| parc. č. 80/362 | 501,01                                  |
| parc. č. 80/375 | 3 622,69                                |
| <b>Spolu</b>    | <b>6 500,41</b>                         |

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 6 (mezonet) v rodinnom dome „2“ s 3 b.j., súp.č. 1342, Gárdonyská ul., vchod č. 71C, postavenom na pozemkoch parc.č. 80/38 v k.ú. Tóne so spoluvlastníckym podielom 81/243 na spoločných častiach, zariadeniach rodinného domu a pozemku parc.č. 80/38 a pozemkov parc.č. 80/361, 80/362, 80/375 so spoluvlastníckym podielom 1/1, evidovaných na LV č. 1912, 1930 v k.ú. Tóne, obec Dolný Štál, okr. Dunajská Streda.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 117 130,79 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 6 500,41 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                                                      | Všeobecná hodnota celej časti [€] | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                                                              |                                   |                 |                                                 |
| Byt č. 6 (mezonet) v RD „2“ s 3 b.j. súp.č. 1345, Gárdonyská ul. vchod č. 71C, k.ú. Tóne, Dolný Štál, okr. Dunajská Streda | 117 130,79                        | 1/1             | 117 130,79                                      |
| <b>Pozemky</b>                                                                                                             |                                   |                 |                                                 |
| Pozemky - k.ú. Tóne, Dolný Štál, okr. Dunajská Streda - parc. č. 80/38 (47,67 m <sup>2</sup> )                             | 5 511,22                          | 81/243          | 1 837,07                                        |
| Pozemky - k.ú. Tóne, Dolný Štál, okr. Dunajská Streda - parc. č. 80/361 (14 m <sup>2</sup> )                               | 539,56                            | 1/1             | 539,56                                          |
| Pozemky - k.ú. Tóne, Dolný Štál, okr. Dunajská Streda - parc. č. 80/362 (13 m <sup>2</sup> )                               | 501,02                            | 1/1             | 501,02                                          |
| Pozemky - k.ú. Tóne, Dolný Štál, okr. Dunajská Streda - parc. č. 80/375 (94 m <sup>2</sup> )                               | 3 622,76                          | 1/1             | 3 622,76                                        |
| <b>Spolu pozemky (168,67 m<sup>2</sup>)</b>                                                                                |                                   |                 | <b>6 500,41</b>                                 |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                                                                           |                                   |                 | <b>123 631,20</b>                               |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                                                                                               |                                   |                 | <b>124 000,00</b>                               |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 124 000,00 €  
Slovom: Jedenstodvadsaťštyritisíc Eur

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.,
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Poštová banka, a.s.,

V Bratislave dňa 29.7.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1912, 1930, k.ú. Tóne, obec Dolný Štál, okres Dunajská Streda zo dňa 02.07.2025 - vytvorený cez katastrálny portál
- Katastrálna mapa pre k.ú. Tóne, obec Dolný Štál, okres Dunajská Streda zo dňa 02.07.2025 - vytvorený cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č.:162/2022-004, vydané obcou Dolný Štál, zo dňa 17.05.2022 s právoplatnosťou zo dňa 18.05.2022 - kópia
- Pôdorys byt č. 2 v RD s 3b.j. súp.č. 20671, Priehradná ul. č. 20G, k.ú. Vrakuňa, okr. Bratislava II. - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

**Jančovičová Dagmar Ing.**  
**Kríková 8697/16**  
**821 07 Bratislava**

**JJan Žemlička**

Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

**Hey**

**Naša značka**  
**HP047 /25/07A**

**Vybavuje**  
Jozef Schmidt

**Telefónne číslo**  
0903 404 713

**Bratislava**  
09.06.2025

Vec

**Objednávka znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

**súbor vecí vedený Okresným úradom Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Dolný Štál, katastrálne územie Tône, evidovaný na liste vlastníctva č. 1912 ako:**

- byt č. 6 - mezo, 1.p., vchod č. 71C, ulica: Gárdonyská, v bytovom dome súpisné č. 1345, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 80/38
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 80/38, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m<sup>2</sup>, o veľkosti o veľkosti 81/243.

Vlastníkom predmetu dražby je Herceg Ádám r. Herceg, narodený 21.11.1999, bytom Jasná ulica 259/05, Veľké Dvorníky, PSČ 929 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

**súbor vecí vedený Okresným úradom Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Dolný Štál, katastrálne územie Tône, evidovaný na liste vlastníctva č. 1930 ako:**

- parc. č. 80/361, druh pozemku Orná pôda o výmere 14 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 80/362, druh pozemku Orná pôda o výmere 13 m<sup>2</sup>,
- parc. č. 80/375, druh pozemku Orná pôda o výmere 94 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Herceg Ádám r. Herceg, narodený 21.11.1999, bytom Jasná ulica 259/05, Veľké Dvorníky, PSČ 929 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch

- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

*[Faint handwritten signature]*

# Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 2.7.2025  
 Obec : 501611 Dolný Štál Čas vyhotovenia : 13:58:50  
 Katastrálne územie : 819581 Tône Údaje platné k : 1.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1912 ČIASTOČNÝ

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 80/38                 | 143                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        | 501                          | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo         | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby                     | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------|---------------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------|
| 1345                  | 80/38                     | 10          | rodinný dom "2" s 3 byt. jednot. |                              | 1                  |
| Iné údaje: Bez zápisu |                           |             |                                  |                              |                    |

#### Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

##### Byty

Počet bytov: 1

| Vchod (číslo) | Poschodie    | Číslo bytu | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku |
|---------------|--------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 71C           | 1            | 6 - mezo   | 81/243                                                                                                                      |
| Súpisné číslo | Miestna časť |            |                                                                                                                             |
| 1345          |              |            |                                                                                                                             |

Iné údaje: Bez zápisu

| Poradové číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Herceg Ádám r. Herceg, Jasná ulica 259/05, Veľké Dvorníky, PSČ 929 01, SR, Dátum narodenia: 21.11.1999</b>                                | 1/1                    |
| Titul nadobudnutia:<br>V-6080/2022 Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 30.08.2022 - č.z.76/22<br>Z-7735/2022 Oznámenie o určení súpisného čísla č. OU 263/2022-7 - č.z. 79/2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                              |                        |
| Iné údaje:<br>Vecné bremeno spočívajúceho v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými i nemotorovými vozidlami cez pozemky registra C KN parc.č. 80/37, 80/374 v prospech každodobého vlastníka na byt č. 6-mezo, č. vchodu 71C, na 1.p., súpisné číslo stavby 1345 na pozemku registra C KN 80/38 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 81/243 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 80/38, zast.plocha a nádvorie o výmere 143 m2 podľa, V-6080/2022 - č.z.76/22 |                                                                                                                                              |                        |
| Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              | K nehnuteľnosti        |
| Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 382EX 547/24 zo dňa 15.05.2025, Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová Zakazuje povinnému, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-224/2025- č.z.16/2025                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                              | -                      |
| Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová bank a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby na byt č. 6-mezo/I. vchod 71C, P-282/2025 - č.z. 22/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                              | -                      |
| Správca - Neevidovaní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                              |                        |
| Iná oprávnená osoba - Neevidovaní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                              |                        |

Ostatné priestory nevyžiadané.

## ČASŤ C: ĎARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 3        | Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO: 31320155, na byt č. 6-mezo na 1.p., vklad povolený dňa 28.01.2022, V 11353/21 - č.z.8/22                                                                                                  |
| Vlastník poradové číslo 3        | Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Poštová banka ,a.s., Dvořákovo nábrežie 8A, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO47232471 na základe exekučného príkazu č.382 EX 547/24-70 zo dňa 15.05.2025, Exekútorický úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová , Z 3978/2025 - č.z.17/2025 |

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

# Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda Dátum vyhotovenia : 2.7.2025  
 Obec : 501611 Dolný Štál Čas vyhotovenia : 13:59:22  
 Katastrálne územie : 819581 Tône Údaje platné k : 1.7.2025 18:00:00

### Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1930

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 80/361                | 14                      | Orná pôda    | 1                         | 501                          | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |              |                           |                              |                       |                     |                      |
| 80/362                | 13                      | Orná pôda    | 1                         | 501                          | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |              |                           |                              |                       |                     |                      |
| 80/375                | 94                      | Orná pôda    | 1                         | 501                          | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |              |                           |                              |                       |                     |                      |

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

- Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Druh chránenej nehnuteľnosti

- Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo                                                                                                                                                                                                                                                                        | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Herceg Ádám r. Herceg, Jasná ulica 259/05, Veľké Dvorníky, PSČ 929 01, SR, Dátum narodenia: 21.11.1999</b>                                | 1/1                    |
| Titul nadobudnutia:<br>V-6080/2022 Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 30.08.2022 - č.z.76/22                                                                                                                                                         |                                                                                                                                              |                        |
| Iné údaje:<br>Vecné bremeno spočívajúceho v práve vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými i nemotorovými vozidlami cez pozemky registra C KN parc.č. 80/37, 80/374 v prospech každodobého vlastníka pozemky registra C KN parc.č. 80/361, 80/362, 80/375, V-6080/2022 - č.z.76/22 |                                                                                                                                              |                        |
| Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                              | K nehnuteľnosti        |
| Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, 382EX 547/24 zo dňa 15.05.2025, Exekútorský úrad Trnava, JUDr. Lucia Baničová Zakazuje povinnému, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo ju zaťažil. P-224/2025- č.z.16/2025                          |                                                                                                                                              | -                      |

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, formou dobrovoľnej dražby (parc. č. 80/361, 80/362, 80/375), P-282/2025 - č.z. 22/2025

-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

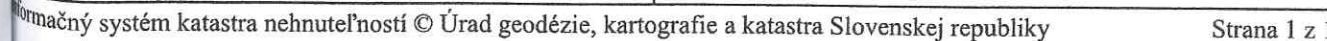
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ĎARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 1        | Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava, IČO: 31320155, na poz. C KN parc.č. 80/361, 80/362, 80/375, v podiele 1/1, vklad povolený dňa 28.01.2022, V 11353/21 -č.z.8/22 - č.z.76/22                                                    |
| Vlastník poradové číslo 1        | Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Poštová banka ,a.s., Dvořákovo nábrežie 8A, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO47232471 na základe exekučného príkazu č.382 EX 547/24-70 zo dňa 15.05.2025, Exekútorický úrad Trnava,JUDr. Lucia Baničová , Z 3978/2025 - č.z.17/2025 |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



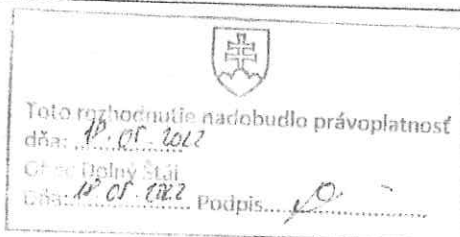


# OBEC DOLNÝ ŠTÁL - ALISTÁL

Adr.: Obecný úrad Dolný Štál ul. M. Korvína č. 676/2, 930 10 Dolný Štál



Číslo 162/2022-004



Dolný Štál, 17.05.2022

## Kolaudačné rozhodnutie

Obec Dolný Štál, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

Navrhovateľ: **BAMAT STAV s.r.o.**  
So sídlom: 929 01 Dunajská Streda, Záhradnícka 6496/19F  
IČO: 50 719 742

v zastúpení: **BOGI Consulting s.r.o.**  
so sídlom: 930 14 Dolný Bar č. 504

na stavbu: „Novostavba 4 rodinných domov s 3 bytovými jednotkami“ na pozemkoch parc. č.: 80/36, 37, 38, 80/99, 80/98, 80/6, 80/97, k.ú.. Tône pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Dolný Štál dňa 14.01.2021 pod číslom 476/2020 – 003 vykonalo vo veci konanie. Na podklade jeho výsledkov a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona sa

**povoľuje užívanie stavby**

### „Novostavba 4 rodinných domov s 3 bytovými jednotkami“

ktorá pozostáva z nasledovných stavebných objektov:

#### **SO-01 – Vlastné objekty – 4 rodinné domy s tromi bytovými jednotkami**

Jedná sa o 4 identických rodinných domov v každom dome sú navrhnuté 3 bytové jednotky s samostatnými vstupmi. Rodinné domy sú dvojpodlažné, bez podpivničenia, s pultovou strechou s napojením na verejný vodovod, na verejnú kanalizáciu, na verejný plynovod, na verejnú elektrickú sieť.

**SO 02 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L**

**SO 03 A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L**

**SO-06**

**SO 07**

**SO 08**

**SO-09**

**vodovodné prípojky**

**gravitačné kanalizačné prípojky**

**elektrický rozvod NN a prípojky**

**verejné osvetlenie**

**spevnené plochy** (jedná sa o prístupovú komunikáciu a parkovacie plochy)

**drobná architektúra** (detské ihrisko s oploštením)

na pozemkoch parc. č.:

**80/36, 37, 38,**

**80/99, 80/98, 80/6, 80/97**

novovytvorené parcely na základe GP:

**80/288 (rodinný dom č. 1 – 3 bytové jednotky)**

**80/38 (rodinný dom č. 2 – 3 bytové jednotky)**

80/36 (rodinný dom č. 3 – 3 bytové jednoty)  
80/287 (rodinný dom č. 4 – 3 bytové jednoty,  
povoľuje sa užívanie 2 bytových jednotiek)

80/347, 80/348, 80/349, 80/350, 80/351, 80/352,  
80/353, 80/354, 80/355, 80/356, 80/357, 80/360,  
80/361, 80/362, 80/363, 80/364, 80/365, 80/366,  
80/367, 80/368, 80/369, 80/370, 80/371, 80/372,  
80/373 (parkovacie plochy v počte 25 ks)

v k.ú.  
obec

**Tône**  
**Dolný Štál**

**Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje nasledovné podmienky:**

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby odovzdať ju novému nadobúdateľovi.
3. Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedorobky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:
  - Dokončiť oploštenie medzi rodinnými domami podľa overenej projektovej dokumentácie pletivovým oploštením a terénne úpravy v termíne do 31.08.2022
4. Bytová jednotka (vhod 12) rodinného domu č. 4 na pozemku parc.č. 80/287 na základe LV č. 1914, k.ú.: Tône a parkovacie plochy na pozemkoch parc.č. 80/358, 80/359 vyžaduje samostatné kolaudačné konanie.
5. Ďalšie podmienky vyplývajúce z rozhodnutí a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a organizácii:

**OR HaZZ Dunajská Streda**

Súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska požiarnej bezpečnosti na predmetnú stavbu bez pripomienok.

6. Ostatní účastníci kolaudačného konania a dotknuté orgány štátnej správy na ústne pojednávanie sa nedostavili ani písomne sa nevyjadrili, preto stavebný úrad má sa za to, že s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasia.

**Námietky účastníkov konania:**

Námietky neboli znesené.

**O d ô v o d n e n i e**

Dňa 14.03.2022 podal navrhovateľ BAMAT STAV s.r.o., so sídlom 929 01 Dunajská Streda, Záhradnícka 6496/19F, IČO 50 719 742, v zastúpení BOGI Consulting s.r.o. so sídlom 930 14 Dolný Bar č. 504 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Novostavba 4 rodinných domov s 3 bytovými jednotkami“ parc. č.: 80/36, 37, 38, 80/99, 80/98, 80/6, 80/97 k.ú.: Tône pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Dolný Štál dňa 14.01.2021 pod číslom 476/2020 – 003. Na povolenie užívania vodnej stavby bolo vydané rozhodnutie Okresným úradom Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie pod číslom OU-DS-OSZP-2022/008776-005 zo dňa 06.05.2022. Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 13.04.2022.

V konaní bolo zistené, že počas výstavby boli realizované drobné dispozičné zmeny, ktoré sú uvedené v projekte skutočného prevedenia. Po preskúmaní uskutočnenej zmeny

stavebný úrad dospel k záveru, že uskutočnením zmeny nie sú ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov uskutočnená zmena sa **p o v o ľ u j e**.

Na miestnom šetrení boli zistené nedorobky, ktoré nemajú vplyv na užívanie stavby. Na ich odstránenie bola určená primeraná lehota. Bytová jednotka (vhod 12) rodinného domu č. 4 na pozemku parc.č. 80/287 na základe LV č. 1914, k.ú.: Tône a parkovacie plochy na pozemkoch parc.č. 80/358, 80/359 vyžaduje samostatné kolaudačné konanie, nakoľko nie je vo vlastníctve navrhovateľa.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.

Žiadateľ zaplatil v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62a) písm. g, za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 220,- € pokladničným dokladom č. 1031/22 zo dňa 11.5.2022 na účet obce.

### P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Dolný Štál so sídlom ul. M. Korvína 676/2, 930 10 Dolný Štál.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.



Doručí sa:

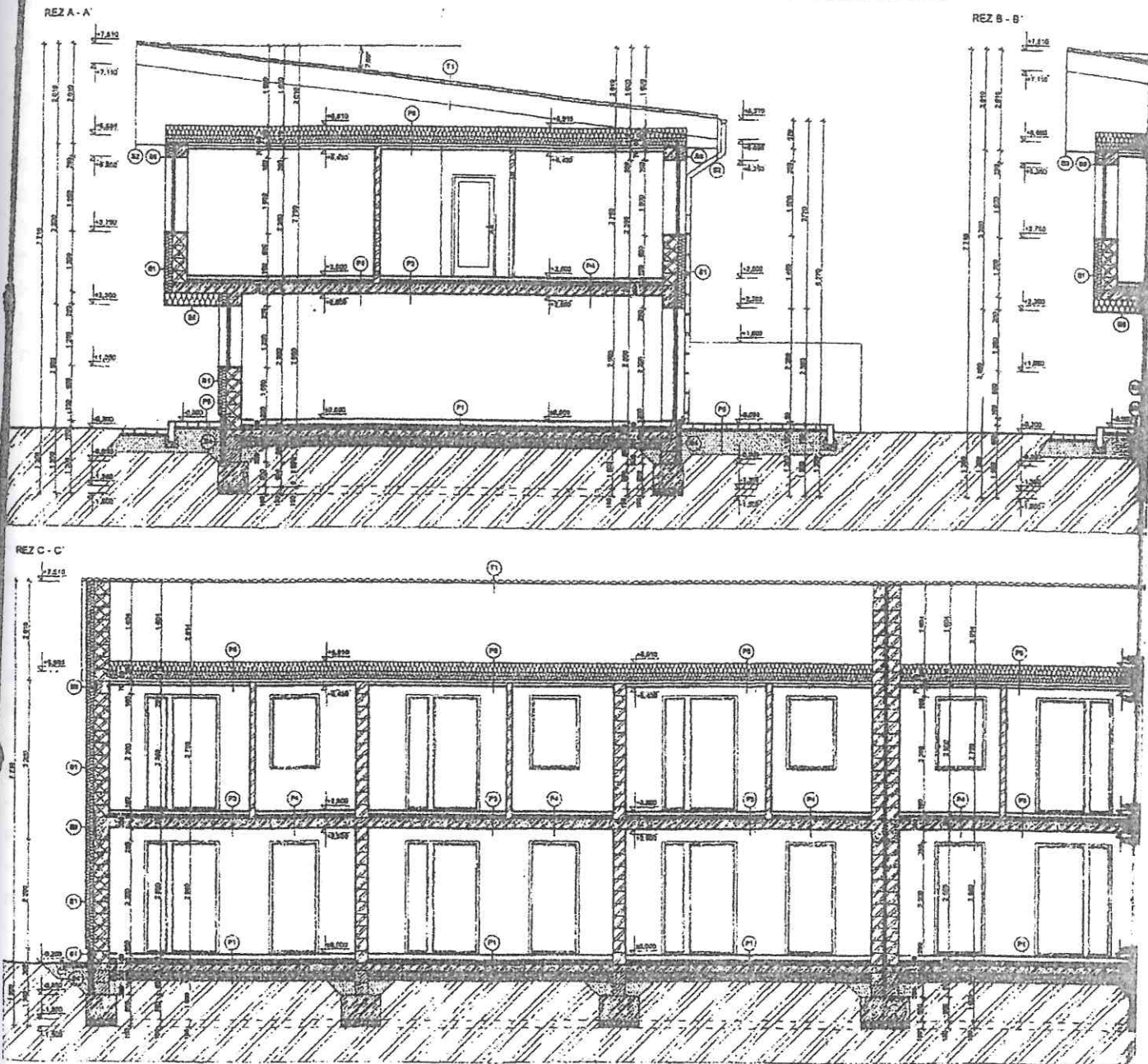
1. BAMAT STAV s.r.o., 929 01 Dunajská Streda, Záhradnícka 6496/19F
2. BOGI Consulting s.r.o., 930 14 Dolný Bar č. 504

Na vedomie

3. Ing. Izabela Tokovicsová, 929 01 Dunajská Streda, Kúpeľná 2253/37 TD
4. Ing. arch. Zoltán Molnár, MODULUS s.r.o. 929 01 Dunajská Streda, Štúrova 1009/22 – P
5. OR PZ ODI, 929 24 Dunajská Streda, Múzejná 231/6
6. Okresný úrad Dunajská Streda Odbor starostlivosti o ŽP, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
7. OR HaZZ, 929 01 Dunajská Streda, Trhovisko 1102/1
8. a/a - Obec Dolný Štál







## ZÁVÄZNÁ ČASŤ

### Zásady a regulatívy územného rozvoja:

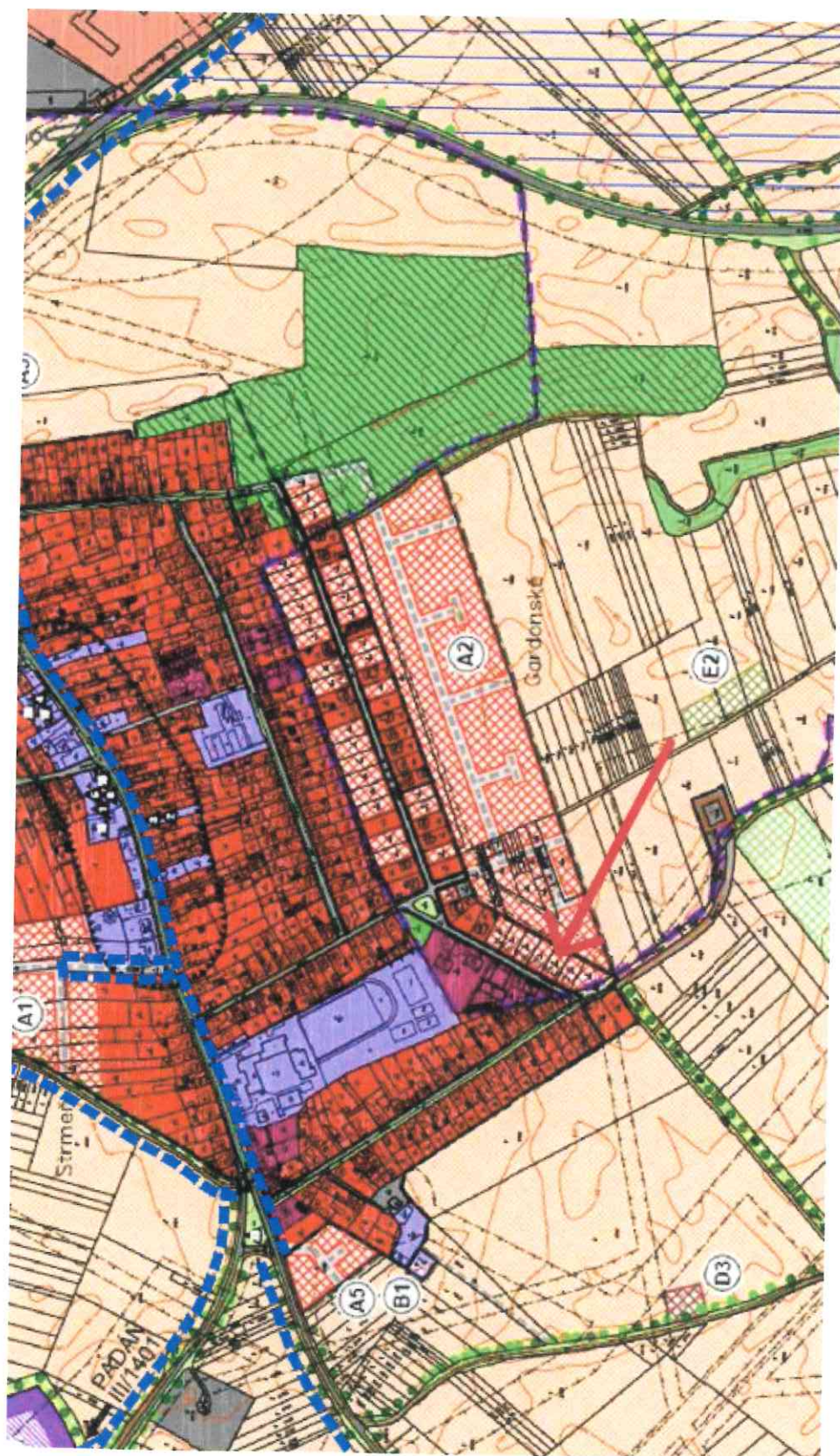
#### T.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

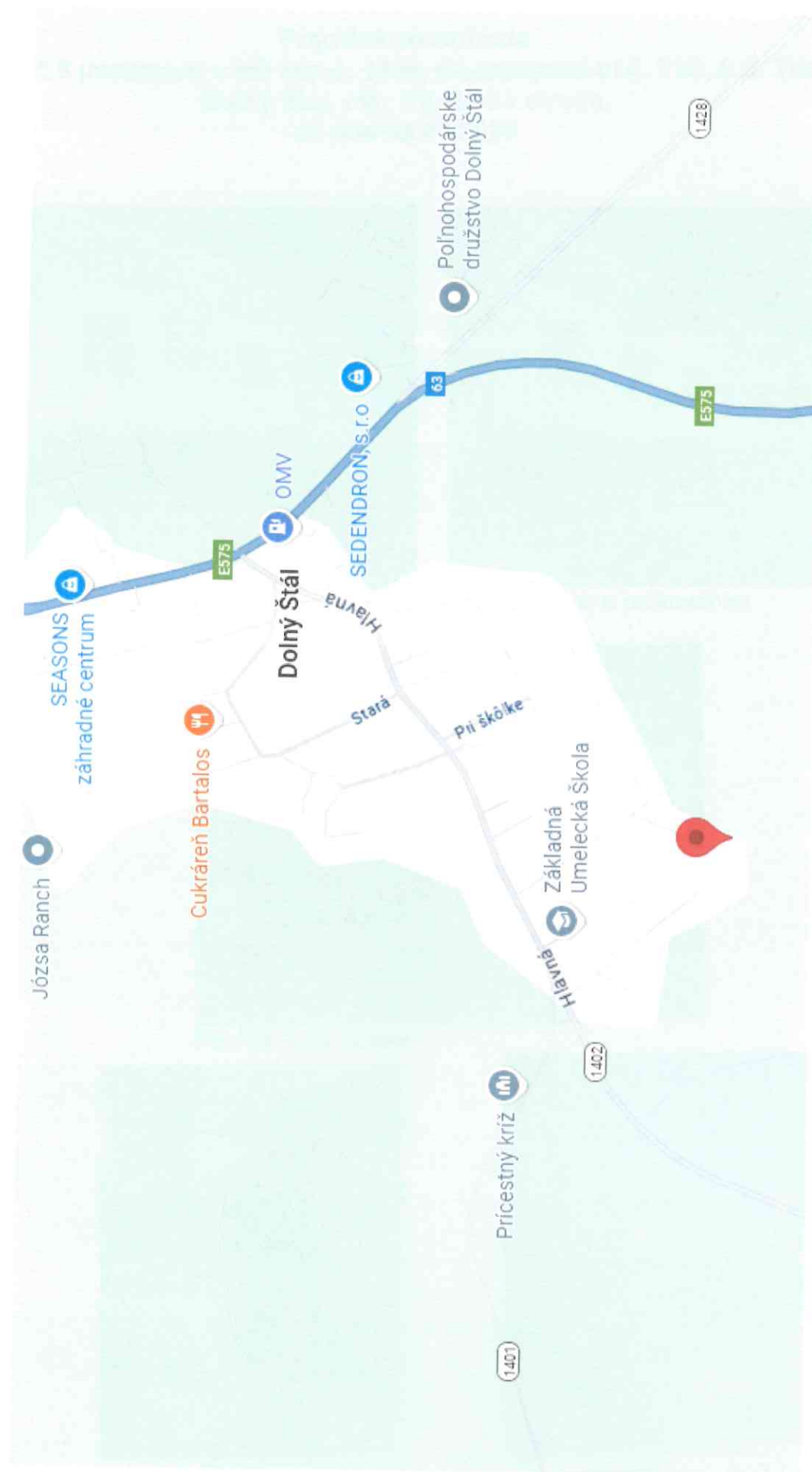
##### T.1.3. Podmienky na využitie navrhovaných funkčných plôch

- na str. 5 a 6 ÚP sa upravuje a dopĺňa text:

c.) Podmienky výstavby v novonavrhovaných lokalitách na bývanie (rozvojové lokality A1, A2, A3, A4, A5, **A6**):

- vypracovať následnú dokumentáciu na úrovni zóny v súlade s rozvojovými zámermi obce, t.j. podľa náročnosti preveriť lokality urbanisticko-architektonickou štúdiou (UŠ), resp. dokumentáciou pre územné rozhodnutie (DÚR) pre celú súvislú zónu,
- v UŠ, alebo DÚR záväzne stanoviť podmienky a regulatívy zástavby, najmä tvarové charakteristiky, odstupy, podlažnosť, spôsob oplotenia pozemkov a spôsob parkovania a garážovania vozidiel v súlade s platnými normami a právnymi predpismi,
- v rozvojových lokalitách A1 až A5 **A6** je pre bývanie prípustná len typologická forma rodinných domov, nie bytové domy,
- index zastavanosti pre novovytvorené stavebné pozemky RD stanovujeme max. 0,35
- **index zastavanosti pre spevnené plochy stanovujeme max. 0,15**
- max. podlažnosť rodinných domov stanovujeme na dve nadzemné obytné podlažia v prípade RD s plochou strechou, alebo strechou s nízkym sklonom (do 22°) a na jedno nadzemné obytné podlažie v prípade RD s obytným podkrovím alebo sklonom strechy 22° - 40°,
- maximálny sklon striech so šikmými rovinami môže byť 40° (s výnimkou sakrálnych stavieb),
- minimálnu výmeru stavebných pozemkov pre RD v novovytvorených lokalitách stanovujeme takto:
- ~~pri zástavbe samostatne stojacimi RD – 600m<sup>2</sup> (s výnimkou pozemkov v lokalitách, na ktoré bola k termínu schválenia ÚPN-O vypracovaná UŠ, alebo DÚR~~
- pri zástavbe radovými RD – 400m<sup>2</sup>
- **veľkosť pozemku pre izolovaný rodinný dom s jednou bytovou jednotkou nesmie byť menšia ako 600m<sup>2</sup>, s dvomi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 1000m<sup>2</sup>, s tromi bytovými jednotkami nesmie byť menšia ako 1200m<sup>2</sup>**
- **okrem pozemkov pre skupiny rodinných radových domov počte tri a viac, max. 6RD, ak tieto nevytvárajú medzi sebou voľný priestor a dotýkajú sa najmenej 75% dĺžky ich príľahlých strán**
- **na pozemku pre rodinný dom môže byť umiestnený iba jeden rodinný dom a stanovená výmera sa nemôže znížiť následným rozdelením tohto pozemku**
- **každý rodinný dom musí byť priamo prístupný z miestnej cesty, ktorá musí spĺňať požiadavky na dopravnú obsluhu, parkovanie, prístup a použitie požiarnej techniky**
- v novej zástavbe určiť a dodržať stavebnú čiaru,
- pri novej výstavbe v lokalite A1 podľa možností rešpektovať jestvujúcu parceláciu, v prípade zmien sa bude investor riadiť aj podmienkami, stanovenými v ÚPN-O,
- odstavovanie a garážovanie osobných motorových vozidiel musí byť zabezpečené na pozemkoch RD a BD (resp. odstavovanie – parkovanie pri pozemkoch podľa riešenia príslušnej zóny) tak, aby nebolo verejné priestranstvo nevhodne zaťažované statickou dopravou,
- zabezpečiť saturáciu technickej infraštruktúry vrátane dopravy aj s ohľadom na prípadný ďalší rozvoj,
- prípadné umiestnenie zariadení služieb, OV, alebo nezávadných prevádzok riešiť tak, aby boli súčasťou rodinných domov, resp. aby navrhovaná prevádzka svojim rozsahom (podlahovou plochou) neprevyšovala hlavnú funkciu bývania na pozemku, **max. 30% z plochy pozemku a stavby**





## Fotodokumentácia

Byt č.6 (mezonet) v RD súp.č. 1345, Gádrnyská ul.č. 71C, k.ú. Tné,  
Dolný Štál, okr. Dunajská streda,  
zo dňa 03.07.2025



Pohľad na rodinný dom zo západnej strany s parkovaním



Pohľad z J-V strany



Vchod č. 71C



Časť pozemku p.č. 80/375

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 146/2025

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



.....  
Ing. Dagmar Jančovičová

