

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

Zadávatel: U9, a.s.
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 26.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 101/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 14, na 3.p., bytového domu súpisné číslo 2133, ulica Júliusa Lörcinca vchod č. 2, Dunajská Streda**, postavenom na pozemku parc.č. 1879/15 - 1879/18 a pozemkov parc.č. 1879/15 - 1879/18 so spoluvlastníckym podielom 64/2048 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3880 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : (27) 10

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 x 2CD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 14, na 3.p., bytového domu súpisné číslo 2133, ulica Júliusa Lörincza vchod č. 2, Dunajská Streda, postavenom na pozemku parc.č. 1879/15 - 1879/18 a pozemkov parc.č. 1879/15 - 1879/18 so spoluvlastníckym podielom 64/2048 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3880 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.04.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.04.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecký posudok č. 197/2022, vypracovaný Ing. Mária Valacsayová, zo dňa 22.08.2022 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané MÚ - Dunajská Streda, zo dňa 26.10.2017 - kópia
- Pôdorys bytu č. 14, 3.p., ulica Júliusa Lörincza č.2, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3880 - čiastočný, k.ú. Dunajská Streda - obec: Dunajská Streda, dňa 19.04.2026, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dunajská Streda - obec: Dunajská Streda, dňa 19.04.2026, vytvorený cez internetový portál.
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu 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 výrobnéj povahy (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 Vyparina 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 neprímeranou 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt 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 m² 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 4. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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 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:

$$V\dot{S}H_s = M . V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V_SH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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 tesne 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 m² 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 m²,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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 tesne 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. 3880 -čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.04.2026

Okres - Dunajská Streda, obec - Dunajská Streda, katastrálne územie - Dunajská Streda.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELY registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Sp. využ.	Umiest. poz.	Právny vz.	Druh ch.n.
1879/15	180	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		501
1879/16	181	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		501
1879/17	181	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		501
1879/18	181	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		501

Legenda:**Spôsob využitia pozemku:**

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
2133	1879/15-1879/18	9	3 poschodový bytový dom	1

Legenda:**Druh stavby:**

9-Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**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

Byty

Vchod: 2 3.p. byt č. 14

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 64/2048

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Matúš Mikuláš r. , PSČ , ,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: 365.bank,a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-154/2026 - č. z. 771/2026

Titul nadobudnutia:

- V-2374/2021 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 27.04.2021 - č.z. 1266/2021

ČASŤ C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome-Z-1670/06

- Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890 so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, na byt č. 14, č. vchodu 2, 3. p., súp. č. stavby 2133 na pozemkoch registra C KN parc. č. 1879/15, 1879/16, 1879/17, 1879/18 a pozemky registra C KN parc. č. 1879/15, 1879/16, 1879/17, 1879/18, V-9232/2022, vklad povolený dňa 25.11.2022 - č. z. 3759/2022

Iné údaje: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 20.04.2026. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy a znalecký posudok č. 197/2022, vypracovaný Ing. Mária Valacsayová. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe

posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 20.04.2026

d) Technická dokumentácia:

Z predloženého ZP č.197/2026 som použila pôdorys bytu a potvrdenie o veku domu. Predmetom ohodnocovania sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 3880, k.ú. Dunajská Streda.

Bytový dom je v zanedbanom, neudržiavanom stave a samotné vnútorné vybavenie bytu je podľa posledných informácií z predloženého ZP č. 197/2022, nakoľko nebola nehnuteľnosť v čase šetrenia sprístupnená.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 3880 vo výlučnom vlastníctve Matúš Mikuláš r. , nar. , bytom

, PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:- Kúpna zmluva vklad povolený dňa 27.04.2021 - č.z. 1266/2021

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 14 a nachádza sa na 3.p. - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 2133 a postavený je na pozemku parc.č. 1879/15-1879/18 v k.ú. Dunajská Streda - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ul. Júliusa Lőrincza.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované tarchy: - Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s.

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

Byt č. 14, 3.p., ul. Júliusa Lőrincza č. 2 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch v k.ú. Dunajská Streda

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

- žiadne

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):

Územný plán: k.ú. Dunajská Streda, okr. Dunajská Streda

Základná charakteristika: Územie regulačného bloku slúži výlučne na bývanie.

prístupné - bývanie v bytových domoch

- kód funkčnej plochy - BB

- Územný plán z roku - 2005

https://dunstreda.sk/files/2023-03/upn_ds_2005-1_0.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 14, 3.p., ul. Júliusa Lőrincza č. 2, Dunajská Streda

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, podlahovú plochu, koeficient vybavenia bytu zo ZP č. 3197/2022 vypracovaný Ing. Mária Valacsayová, poskytnutý zadávateľom.

Podľa informácií sa v byte zdržiavajú konfliktné skupiny.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 2133, v ktorom sa nachádza oceňovaný byt je postavený na pozemku parc.č. 1879/15-1879/18 v okrajovej časti mesta Dunajská Streda na ulici Júliusa Lőrincza. Predmetná lokalita je vybavená infraštruktúrou s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektriny, plynu a telefónu, internetu. Bytový dom je jednoznačne určený na trvalé bývanie rodín a jednotlivcov. Pozostáva zo štyroch vchodov č. 2, 4, 6, 8 so vstupom zo S-V strany, zo 4.NP a 1.PP, kde

sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice prislúchajúce k bytom, zvyšné podlažie tvoria bytové jednotky, na každom poschodí 2 b.j. Zastrešený plochou strechou. Bytový dom je z konštrukčného hľadiska z panelovej sústavy - zvislé konštrukcie z prefabrikovaných železobetónových panelov, vodorovné konštrukcie sú prefabrikované železobetónové s rovným podhľadom. Vo vchode sa nenachádza osobný výťah, schodisko železobetónové dvojramenné opatrené zábradlím z povrchom terazzo, podesty, medzipodesty s vstupné priestory majú podlahu z betónovej dlažby.

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1983 a je v pôvodnom, neudržiavanom stave. Vstupné dvere oceľové plné Elektroinštalácia svetelná, rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, inštalácia zemného plynu, kanalizácia do verejnej siete. Odkanalizovanie bytov je do verejnej kanalizácie. Prístup a príjazd k domu je bezproblémový, po mestských komunikáciách.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu a pozemkoch.

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza na 3.NP bytového domu. Byt je po úplnej rekonštrukcii v roku 2016. Sú vymenené všetky vnútorné rozvody vody, kúrenia, elektroinštalácie. Podlahy v obytných miestnostiach a v kuchyni sú laminátové, v kúpeľni keramická. V kúpeľni sú vymenené všetky zariaďovacie predmety vrátane keramického obkladu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútornými plastovými žalúziami. Dvere sú dýhované. Zárubne boli vymenené tiež. Vchodové dvere sú bezpečnostné.

Dispozične je riešený nasledovne:

Cez vstupné dvere sa dostaneme do predsieň. Napravo je kuchyňa s vymenenou kuchynskou linkou so zabudovanými spotrebičmi. Naľavo je obývací izba odkiaľ je výstup na loggiu. Cez spojovaciu chodbu sú prístupné hygienické zariadenia ako WC a kúpeľňa, resp. dve spálne. Dispozične je byt riešený veľmi výhodne.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia. Na základe toho bol dom daný do užívania v roku 1983 z čoho vyplýva, že vek domu je $2026-1983=43$ rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

	Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
obývací miestnosť	4,00*4,90	19,60
izba	3,78*3,30	12,47
izba	2,70*4,30	11,61
kuchyňa	2,20*3,00	6,60
predsieň	1,80*3,50	6,30
chodba	2,80*1,00	2,80
kúpeľňa	1,40*2,20	3,08
samostatné WC	1,20*1,10	1,32
Vypočítaná podlahová plocha		63,78
lóggia	5,51	5,51

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:

$$K_{CU} = 4,077$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$K_M = 1,02$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,44
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,10
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,66
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,44
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,78
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,66
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,44
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,44
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,78
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,80	7,20	6,39
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,60	1,60	1,42
24	Dvere	2,00	1,60	3,20	2,84
25	Povrchy podláh	2,50	1,60	4,00	3,55
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,22
27	Elektroinštalácia	3,00	1,60	4,80	4,26
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,07
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	1,07
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,20	0,60	0,53
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,60	3,20	2,84
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,60	6,40	5,68
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,62
35	Ostatné	2,50	1,60	4,00	3,55
Spolu		100,00		112,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,60 / 100 = 1,126$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,077 * 0,939 * 1,1260 * 1,02$$

$$VH = 1\,430,31 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,44	1983	150	43	1,27
2	Zvislé konštrukcie	15,99	1983	100	43	6,88
3	Stropy	7,10	1983	100	43	3,05
4	Schody	2,66	1983	100	43	1,14
5	Zastrešenie bez krytiny	4,44	1983	100	43	1,91
6	Krytina strechy	1,78	1983	80	43	0,96
7	Klmpiarske konštrukcie	0,89	1983	60	43	0,64
8	Úpravy vonk. povrchov	2,66	1983	60	43	1,91
9	Úpravy vnút. povrchov	1,78	1983	60	43	1,28
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	1983	0	0	0,00
11	Dvere	0,44	1983	60	43	0,32
12	Okná	4,44	1983	60	43	3,18
13	Povrchy podláh	0,44	1983	60	43	0,32
14	Vykurovanie	2,22	1983	50	43	1,91
15	Elektroinštalácia	1,78	1983	50	43	1,53
16	Bleskozvod	0,89	1983	50	43	0,77
17	Vnútorný vodovod	1,78	1983	50	43	1,53
18	Vnútorná kanalizácia	1,78	1983	60	43	1,28
19	Vnútorný plynovod	0,89	1983	50	43	0,77
20	Výťahy	0,00	1983	0	0	0,00
21	Ostatné	1,78	1983	50	43	1,53
22	Úpravy vnút. povrchov	6,39	2016	50	10	1,28
23	Vnútorne ker. obklady	1,42	2016	50	10	0,28
24	Dvere	2,84	2016	50	10	0,57
25	Povrchy podláh	3,55	2016	50	10	0,71
26	Vykurovanie	2,22	2016	50	10	0,44
27	Elektroinštalácia	4,26	2016	50	10	0,85
28	Vnútorný vodovod	1,07	2016	50	10	0,21
29	Vnútorná kanalizácia	1,07	2016	60	10	0,18
30	Vnútorný plynovod	0,53	1983	50	43	0,46
31	Ohrev teplej vody	1,78	1983	45	43	1,70
32	Vybavenie kuchýň	2,84	2016	30	10	0,95
33	Vnút. hyg. zariad. vrátane WC	5,68	2016	60	10	0,95
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,62	2016	60	10	0,77
35	Ostatné	3,55	2016	30	10	1,18
	Opotrebenie					42,71%
	Technický stav					57,29%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,430,31 \text{ €/m}^2 + 63,78 \text{ m}^2$	91 225,17
Technická hodnota	57,29% z 91 225,17 €	52 262,90

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný bytový dom v ktorom je umiestnený oceňovaný byt sa nachádza v okrajovej časti mesta Dunajská Streda na ulici Júliusa Lórinca v zastavanom území mesta. Dunajská Streda je okresné mesto okresu Dunajská Streda na južnom Slovensku ležiace v Trnavskom kraji na Podunajskej nížine. Leží v približnom strede Žitného ostrova s počtom obyvateľov 23 000. Je tu vybudovaná bežná základná vybavenosť - obchody, služby, základná škola, stredná škola, materská škôlka. Od hlavného mesta Bratislava je mesto Dunajská Streda vzdialené asi 50km. Orientácia ohodnocovaného bytu je z časti vhodná z časti nevhodná, osadený je v strednej sekcii na 3.p. Možnosť parkovania pred bytovým domom dostačujúca pre vlastníkov bytového domu. Hustota obyvateľstva vzhľadom na typ zástavby je priemerná. V dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných príležitostí, nezamestnanosť do 5%. Najvýznamnejšie rekreačné stredisko je Veľký Meder, kde je kúpalisko navštevované aj zahraničnými turistami a Malý Žitný ostrov. Obľúbený je splav Malého Dunaja. K zaujímavostiam Žitného ostrova patria vodné mlyny. Kvalita životného prostredia, bežný hluk a prašnosť od dopravy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované tarchy: - Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľností a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,20.

Trh s nehnuteľnosťami tohto typu - je v rovnováhe, nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti Dunajská Streda sídlisko Sever. Orientácia obytných miestností je na SV a JZ stranu, umiestnený na 3.p.v strednej sekcii, Bytový dom v neudržiavanom stave, byt v čase šetrenia nebol sprístupnený a podľa informácii byt využívajú konfliktné skupiny, nenachádza sa tu výťah. Napojenie je na všetky inžinierske siete. Nehuteľnosť je možné hodnotiť za problematickú. Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,250 + 2,500)	3,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,688
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,250 - 1,125)	0,125

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				

	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,250	10	12,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,688	30	20,64
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,250	7	8,75
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,750	5	18,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,688	6	4,13
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,250	10	12,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,750	8	30,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v sídlisku	IV.	0,688	6	4,13
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,250	5	6,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,750	9	33,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,500	7	17,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,500	7	17,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,750	6	22,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,250	4	5,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,500	5	12,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,250	20	25,00
	Spolu			145	251,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 251,4 / 145$	1,734
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 52\ 262,90 \text{ €} * 1,734$	90 623,87 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**3.2.1.1.1 Pozemok - k.ú. Dunajská Streda****POPIS**

Ohodnocovaný spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.č. 1879/15 1879/18, vedený ako zastavané plochy a nádvoria sú evidované na LV č. 3880 v okrajovej časti mesta Dunajská Streda na ulici Júliusa Lórinca v zastavanom území. Na pozemkoch je postavený bytový dom súp.č. 2133. Pozemok je rovinný, vybudované prístupové cesty, chodníky a je napojená na všetky inžinierske siete. 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 65% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko Dunajská Streda je mesto so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1879/15	zastavané plochy a nádvoria	180	180,00	62/2048	5,45
1879/16	zastavané plochy a nádvoria	181	181,00	62/2048	5,48
1879/17	zastavané plochy a nádvoria	181	181,00	62/2048	5,48
1879/18	zastavané plochy a nádvoria	181	181,00	62/2048	5,48
Spolu výmera			723,00		21,89

Obec:

Dunajská Streda

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 65,00% z 66,39 €/m² = 43,15 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00	2,5350

Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 2,5350$	109,39 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 723,00 \text{ m}^2 * 109,39 \text{ €/m}^2$	79 088,97 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1879/15	596,11
parcela č. 1879/16	599,39
parcela č. 1879/17	599,39
parcela č. 1879/18	599,39
Spolu	2 394,29

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 14, na 3.p., bytového domu súpisné číslo 2133, ulica Júliusa Lőrincza vchod č. 2, Dunajská Streda, postavenom na pozemku parc.č. 1879/15 - 1879/18 a pozemkov parc.č. 1879/15 - 1879/18 so spoluvlastníckym podielom 64/2048 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 3880 v k.ú. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, okres Dunajská Streda.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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: 90 623,87 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 2 394,29 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvi. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 14, 3.p., ul. Júliusa Lőrincza č. 2, Dunajská Streda	90 623,87	1/1	90 623,87

Pozemky			
Pozemok - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1879/15 (5,45 m ²)	19 690,20	62/2048	596,09
Pozemok - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1879/16 (5,48 m ²)	19 799,59	62/2048	599,40
Pozemok - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1879/17 (5,48 m ²)	19 799,59	62/2048	599,40
Pozemok - k.ú. Dunajská Streda - parc. č. 1879/18 (5,48 m ²)	19 799,59	62/2048	599,40
Spolu pozemky (21,89 m²)			2 394,29
Spolu VŠH			93 018,16
Zaokrúhlená VŠH spolu			93 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 93 000,00 €

Slovom: Deväťdesiattritisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s.

V Bratislave dňa 29.4.2026



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3880 - čiastočný, k.ú. Dunajská Streda - obec: Dunajská Streda, dňa 19.04.2026, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Dunajská Streda - obec: Dunajská Streda, dňa 19.04.2026, vytvorený cez internetový portál.
- Potvrdenie o veku stavby, vydané MÚ - Dunajská Streda, zo dňa 26.10.2017 - kópia
- Pôdorys bytu č. 14, 3.p., ulica Júliusa Lörcinca č.2, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 8697/16
82107 Bratislava

V Bratislave, dňa 26.03.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
3880	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda	Dunajská Streda

Pozemky parcely registra „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	Druh chránenej nehn.
1879/15	Zastavaná plocha a nádvorie	180	501
1879/16	Zastavaná plocha a nádvorie	181	501
1879/17	Zastavaná plocha a nádvorie	181	501
1879/18	Zastavaná plocha a nádvorie	181	501

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
2133	1879/15, 1879/16 1879/17, 1879/18	3 POSCH.OBYTNÝ DOM/Byt č. 14, 3.p., vchod 2

*Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 64/2048
Spoluvlastnícky podiel k bytu: 1/1*

Vlastníkom Predmetu Dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Mikuláš Matúš
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

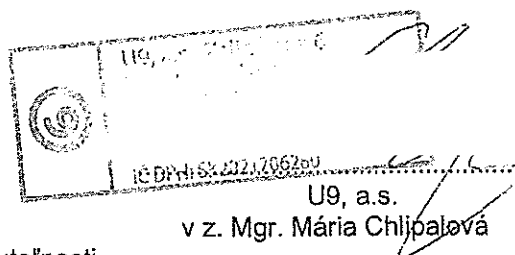
20.04.2026 o 14:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so

znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

kres : 201 Dunajská Streda
 obec : 501433 Dunajská Streda
 katastrálne územie : 813664 Dunajská Streda

Dátum vyhotovenia : 19.4.2026
 Čas vyhotovenia : 22:04:38
 Údaje platné k : 17.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3880 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1879/15	180	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1879/16	181	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1879/17	181	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1879/18	181	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia 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
2133	1879/15 1879/16 1879/17 1879/18	9	3 POSCH.OBYTNÝ DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový 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) 2	Poschodie 3	Číslo bytu 14	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 64/2048
Súpisné číslo 2133	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
3	Matúš Mikuláš r. , , , PSC , , Dátum narodenia:		1/1
Titul nadobudnutia: V-2374/2021 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 27.04.2021 - č.z. 1266/2021			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: 365.bank,a.s., IČO: 31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, P-154/2026 - č. z. 771/2026			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

R-62/20-Doplnenie zjednocujúceho čísla stavby -č.z.156/20

ČASŤ C: ŤARCHY

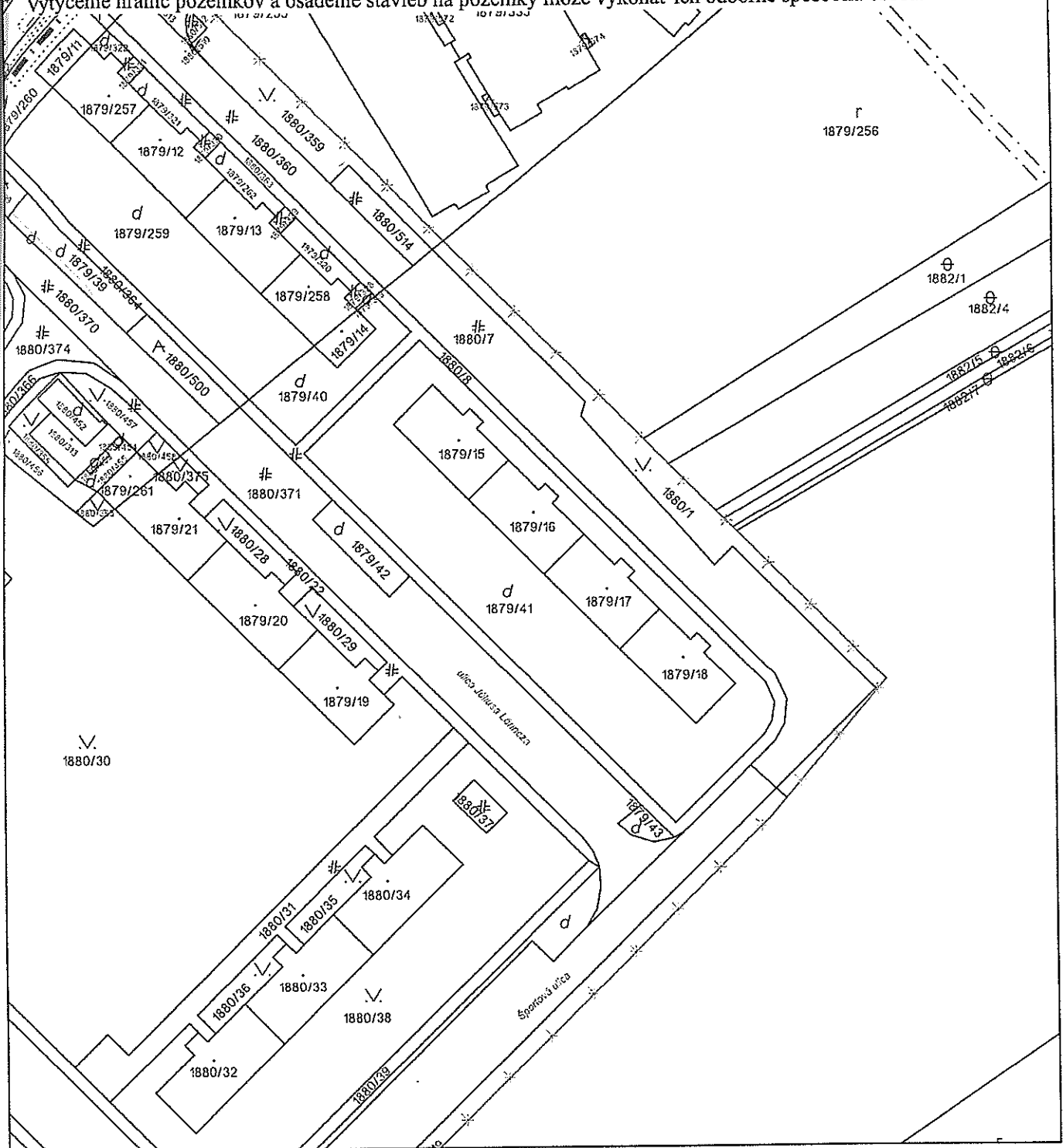
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome-Z-1670/06
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech: 365.bank, a.s., IČO: 31 340 890 so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, na byt č. 14, č. vchodu 2, 3. p., súp. č. stavby 2133 na pozemkoch registra C KN parc. č. 1879/15, 1879/16, 1879/17, 1879/18 a pozemky registra C KN parc. č. 1879/15, 1879/16, 1879/17, 1879/18, V-9232/2022, vklad povolený dňa 25.11.2022 - č. z. 3759/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Dunajská Streda	Katastrálne územie Dunajská Streda
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1879/16 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	19. 4. 2026 22:06:52	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17. 4. 2026 18:00:00		

MESTO DUNAJSKÁ STREDA – DUNASZERDAHELY VÁROS
MESTSKÝ ÚRAD - VÁROSI HIVATAL
Odbor stavebný – Építészeti főosztály
Hlavná 50/16, 929 01 Dunajská Streda

Ing. Juraj Kőböl

Váš list číslo/zo dňa
26.10.2017

Naše číslo
987/3723/2017/DS/034-VM

Vybavuje/lnika
Margita Vodnyánszká

Dunajská Streda
26.10.2017

Vec: Potvrdenie o veku stavby

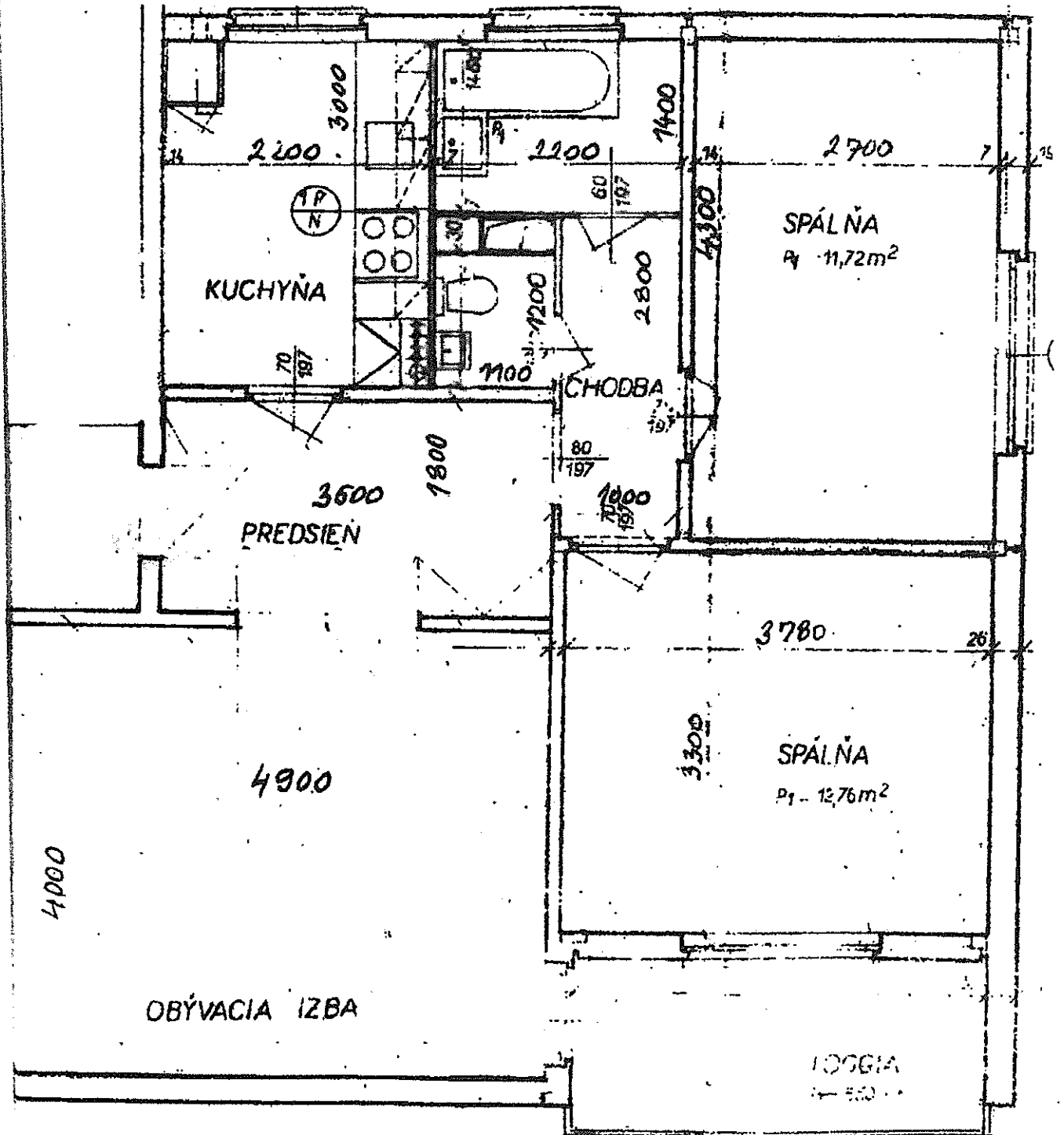
Mestský úrad v Dunajskej Strede – Odbor stavebný týmto potvrdzuje, že bytový dom
s. č.: 2133 na parc. č.: 1879/15,-/16,-/17,-/18 v Dunajskej Strede,
v k.ú. Dunajská Streda,
na adrese: Dunajská Streda, UL J. Lőrincza 2133 podľa našej evidencie bol postavený
v roku 1983

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť menovaného/nej/ s cieľom preukázania
sa pred úradmi.

S pozdravom

Margita Vodnyánszká
referentka

Platí zrkadlový obraz bytu



PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA - BYTOVÉ DOMY**GRAFICKÝ KÓD : BB****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie regulačného bloku slúži výlučne na bývanie.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:**PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

Prevládajúce

- bývanie v bytových domoch (výška budov je stanovená v regulačnej tabuľke) .

Vhodné

- zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské,
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
- plochy statickej dopravy a hromadné garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a cestné komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Prípustné v obmedzenom rozsahu

- nerušivé prevádzky drobnej výroby a služieb.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
- zariadenia priemyselnej výroby ťažkého strojárstva,
- všetky druhy zariadení, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania,
- samostatne stojace individuálne garáže.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Malé
Dvorníky

CSÓTFA

VOVO LAND detské
zábavné centrum

MOL Aréna
Dunajská Streda

McDonald's

Ve

ÚJFALU

Dunajská
Streda

Dunajská
ÚTŮ-DS

Lidl

Braňovská cesta

Jeseňského

Kračúnovská cesta

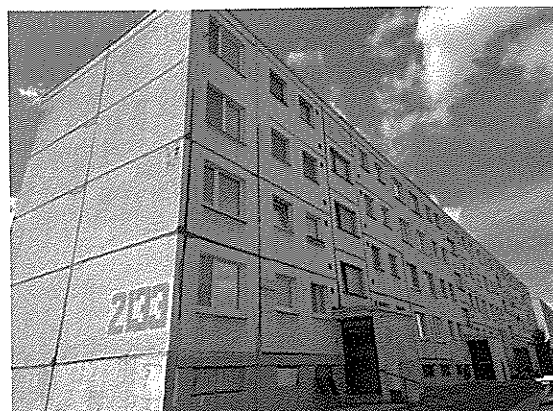
1395



Fotodokumentácia
Byt č. 14, 3.p., ul. Júliusa Lőrincza č.2, Dunajská Streda
zo dňa 20.04.2026



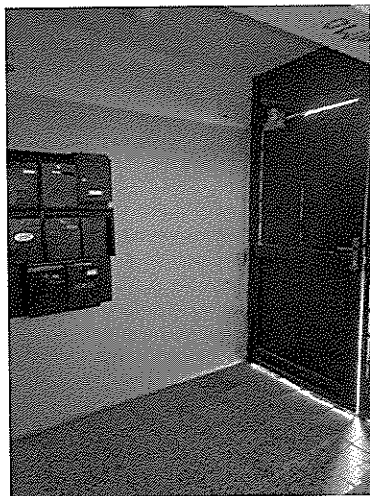
Pohľad na bytový dom z južnej strany



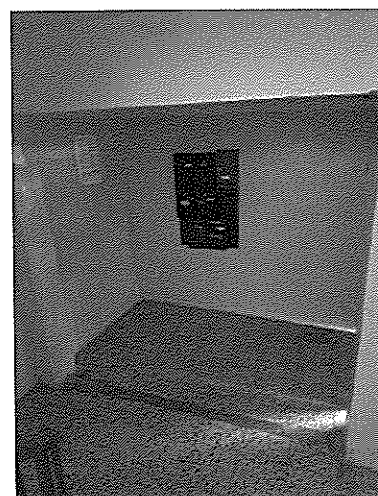
Pohľad na bytový dom z východnej strany



Vchod č. 2



Vstupné priestory



Schodisko



Vstup do bytu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmáčnikov 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 101/2026

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

