



Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.

Znalec z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326

Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb; registračné číslo: 0028*13

Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava

) : 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk

e-mail: ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávateľ:

Mgr. et Mgr. Patrícia JAMRIŠKOVÁ
Správca S2030
Žižkova 7803/9
811 02 Bratislava

Číslo spisu / objednávky:

Objednávka zo dňa 23.02.2025;
spisová značka: **B1-31OdK/230/2021 S2030**

ZNALECKÝ ÚKON

číslo: **30/2025**

DOPLNENIE číslo 1 k ZNALECKÉMU POSUDKU číslo: **14/2025**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Rodinný dom súpisné číslo 287 na parcelách číslo 225/17, 225/19 s príslušenstvom

Pozemky parcelné čísla CKN 225/5, 225/17 s príslušenstvom

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parcelné číslo CKN 225/1 s príslušenstvom

Dobrohošť 287

katastrálne územie Dobrohošť, obec Dobrohošť, okres Dunajská Streda

Počet strán (z toho príloh):

5 strán formátu A4 (0 strán formátu A4 príloh)

Počet vyhotovení:

4 exempláre

Dňa 02.02.2025 som vypracoval Znalecký posudok číslo 14/2025 vo veci ohodnotenia horeuvedených nehnuteľností.

Na základe emailovej výzvy zadávateľa zo dňa 23.02.2025 vypracúvam tento doplnok znaleckého posudku, ktorého úlohou je odstránenie formálnej chyby v podanom znaleckom posudku (§ 18, ods. 4, písm. b) Vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z.) – **v posudku je na vybraných miestach uvedené nesprávne číslo posudzovanej / ohodnocovanej parcely CKN č. 225/17 a to v nesprávnom tvare 525/17 (omyl / preklep znalca).**

Kapitola II.1.f) Znaleckého posudku číslo 14/2025 sa ruší a je nahradená novou kapitolou II.1.f) nasledovného znenia:

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19
2. Plot na p.č. 225/5, 225/18
3. Prípojka vody na p.č. 225/1, 225/5
4. Vodomerná šachta na p.č. 225/1
5. Prípojka kanalizácie na p.č. 225/5
6. Prípojka NN na p.č. 225/5
7. Prístupový chodník na p.č. 225/5
8. Cesta na p.č. 225/1
9. Pozemok, LV č. 790 - parc. č. 225/5 (143 m²)
10. Pozemok, LV č. 790 - parc. č. 225/17 (57 m²)
11. Pozemok, LV č. 791 - parc. č. 225/1 (92 m²)

Kapitola II.3.2.1.1 Znaleckého posudku číslo 14/2025 sa ruší a je nahradená novou kapitolou II.3.2.1.1 nasledovného znenia:

3.2.1.1 Pozemok, LV č. 790

Podľa predloženého listu vlastníctva č. 790 ide o pozemky v zastavanom území obce v lokalite rodinného bývania. Pozemky je možné napojiť na vybrané inžinierske siete - vodovod, elektrinu, kanalizáciu. Prístup na pozemky je po spevnenej komunikácii.

V posudzovanej lokalite existuje zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností / pozemkov z blízkeho urbanistického centra - Bratislavy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
225/5	záhrada	143,00	1/1	143,00
225/17	zastavaná plocha a nádvorie	57,00	1/1	57,00
Spolu výmera				200,00

Obec:

Dobrohoš

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 70,00% z 66,39 €/m² = 46,47 €/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	1,10
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	2,4887
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,4887$	115,65 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 225/5	$143,00 \text{ m}^2 * 115,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 537,95
parc. č. 225/17	$57,00 \text{ m}^2 * 115,65 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 592,05
Spolu		23 130,00

Kapitola III. Znaleckého posudku číslo 14/2025 sa ruší a je nahradená novou kapitolou III. nasledovného znenia:

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19

Pozemky p.č. 225/1, 225/5, 225/17

Adresa: Dobrohošť 287

Vlastník: Erich Király, Gorkého 8, Bratislava

Užívateľ:

Výpis z KN : LV čísla 790, 791 - k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okres Dunajská Streda

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19		0,00	72,77	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, LV č. 790	225/5	143,00
Pozemok, LV č. 790	225/17	57,00
Pozemok, LV č. 791	225/1	92,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s.č. 287 na p.č. 225/17, 225/19	57 269,80	1/1	57 269,80
Plot na p.č. 225/5, 225/18	1 331,98	1/1	1 331,98
Prípojka vody na p.č. 225/1, 225/5	4 841,23	1/1	4 841,23
Vodomerná šachta na p.č. 225/1	1 461,52	1/2	730,76
Prípojka kanalizácie na p.č. 225/5	67,17	1/1	67,17
Prípojka NN na p.č. 225/5	348,65	1/1	348,65
Prístupový chodník na p.č. 225/5	409,56	1/1	409,56
Cesta na p.č. 225/1	4 274,46	1/2	2 137,23
Spolu za Vonkajšie úpravy	11 402,59		8 534,60
Spolu stavby			67 136,39
Pozemky			
Pozemok, LV č. 790 - parc. č. 225/5 (143 m ²)	16 537,95	1/1	16 537,95
Pozemok, LV č. 790 - parc. č. 225/17 (57 m ²)	6 592,05	1/1	6 592,05
Pozemok, LV č. 791 - parc. č. 225/1 (92 m ²)	5 880,64	1/2	2 940,32
Spolu pozemky (292,00 m ²)			26 070,32
Všeobecná hodnota celkom			93 206,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			93 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiattritisícdeväťsto Eur			

Doplnenie číslo 1 obsahuje 5 strán formátu A4. Bolo vypracované v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

Doplnenie číslo 1 je platné výlučne v spojení so Znaleckým posudkom číslo 14/2025 zo dňa 02.02.2025.



V Bratislave, dňa 24.02.2025.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

PRÍLOHY:

- Žiadne.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (doplnenie znaleckého posudku) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 01	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

pod evidenčným číslom znalca: **911326**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **30/2025**

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



Ing. Miroslav Ilavský, PhD.