

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 14.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

146/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- bytu č. 1 nachádzajúci sa na prízemí radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 2580, 2699, 2743, k.ú. Jánošíková, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.
- Nebytového priestoru č. 102 nachádzajúci sa na -1 suterén radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 2580, k.ú. Jánošíková, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 57 (30)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- bytu č. 1 nachádzajúci sa na prízemí radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 2580, 2699, 2743, k.ú. Jánošíková, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.
- Nebytového priestoru č. 102 nachádzajúci sa na -1 suterén radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 2580, k.ú. Jánošíková, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 05.09.2025 o 11:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 259/2022, ktorý vyhotovil znalec Ing. Ištók Igor.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 05.09.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kúpna Zmluva uzatvorená medzi predávajúcim: GREEN VILLAGE 3, s.r.o. so sídlom Strojárska 1C, 917 02 Trnava, a predávajúcim v druhom rade: ISMONT s.r.o. so sídlom Strojárska 1C, 917 02 Trnava, a Kupujúcim: Tomáš Závoczki, bytom Studená 4504/15, 821 04 Bratislava, dňa 06.04.2022.
- Kolaudačné rozhodnutie č. 8041-319-DL-19-Me-1, vydané obcou Dunajská Lužná, so sídlom Jánošíkovská 7, 900 42 Dunajská Lužná, dňa 12.12.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.12.2019.
- Objednávka znaleckého posudku
- zameranie bytu radového rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 256/2022, zo dňa 01.08.2022, vyhotovený znalcom Ing. Igor Ištók.

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 05.09.2025

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2580, 2699 a 2743 k.ú. Jánošíková, okres Senec, zo dňa 23.09.2025 vytvorená cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 180/856, k.ú. Jánošíková, okres Senec, zo dňa 23.09.2025 vytvorená cez katastrálny portál

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 182/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 128/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 163/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk/geodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 128/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 15/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená **lineárnou 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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciacie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okres Senec (k_M= 0,95)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien K_{cu} je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **II. kvartál 2025 vo výške 3,975**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2580 v Dunajská Lužná, k.ú. Jánošíková, okres Senec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 2580

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
180/856	147	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	2	

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

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5053	180/856	10	Rad.rod.dom RD 23		1

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**

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve
1	prízemie	1	8385/28015
Súpisné číslo 5053	Miestna časť		

**1 Závoczki Tomáš r. Závoczki, Orechová 5053/99, Dunajská Lužná-Jánošíková, PSČ 900 42, SR,
Dátum narodenia: 28.05.1990**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva V-7531/2020 zo dňa 7.10.2020, 862/20**Iné údaje:** Bez zápisu.**Poznámky:**

- P-556/24 Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností podľa súdneho exekútora JUDr. Ivana Nestora, Ex. úrad Bratislava, č. 327Ex 353/24-13 zo dňa 2..12.2024, 525/24
- P-557/2024 Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností podľa súdneho exekútora JUDr. Ivana Nestora, Ex. úrad Bratislava, č. 327Ex 415/24-11 zo dňa 2..12.2024, 526/24
- Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 24.6.2025 Tatra banky ,a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, 811 06, (IČO:00686930) predajom na dražbe na p.č.180/751, 180/876 v 1/1 (k V-2941/2021, V-9992/2022)- zákaz prevodu zálohu bez súhlasu záložného veriteľa- P-274/2025- 295/25

ČASŤ C: ĎARCHY**Vlastník poradové číslo 1**

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, IČO: 00686930 na zabezpečenie úveru na p.č. 180/751, 180/876 podľa zmluvy V-2941/2021 zo dňa 6.5.2021, 270/21

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, IČO: 00686930 na zabezpečenie úveru č.5422032935 na p.č.180/751, 180/876 podľa zmluvy V-9992/2022 zo dňa 15.11.2022, pvz-802/22

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 05.09.2025 o 11:00 hod. Vlastník nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 2580, k.ú. Jánošíková, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania bytu č. 1. Taktiež nebolo znalcovi umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu bytu č. 1 a pivničnej kobky, ktorá je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia bytového domu z verejného priestranstva a spoločných priestorov bytového domu. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 259/2022, zo dňa 01.08.2022, vyhotovený znalcom Ing. Igor Ištók (kópia, kompletná). Znalecký posudok č. 259/2022 bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany a spoločných priestorov bytového domu, pretože znalcovi nebolo umožnené vyhotoviť fotodokumentáciu z interiéru vchodu a spoločných priestorov bytového domu, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky).

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je zo spevnenej asfaltovej komunikácie parcely č. 180/737, ktorá je vo vlastníctve subjektu GREEN VILLAGE 2, s.r.o., Račianska 88B, Bratislava, PSČ 831 02, SR. Prístup k bytovému domu nie je bezbariérový, vlastník nemá podiel na danom pozemku.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 259/2022. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že byt č. 1 s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2022. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany bytového domu a cez presklené vchodové dvere.

Pri výpočte veku a opotrebenia bytového domu vychádzam z poskytnutých údajov z príloh znaleckého posudku č. 259/2022 a to konkrétne z potvrdenia o veku stavby vydané obcou Dunajská Lužná, so sídlom Jánošíkovská 7, 900 42 Dunajská Lužná, dňa 12.12.2019.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 256/2022, zo dňa 01.08.2022, vyhotovený znalcom Ing. Igor Ištók. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zákres bytového domu, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade so skutočnosťou. Vlastník nehnuteľnosti má podiel na pozemkoch bytového domu, resp. pod bytovým domom.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/856 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m² v spoluvlastníckom podiele 8385/28015, zapísaný na LV. č. 2580, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/856 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m² v spoluvlastníckom podiele 788/28015, zapísaný na LV. č. 2580, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/855 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 162 m² v spoluvlastníckom podiele 8385/28015, zapísaný na LV. č. 2699, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/855 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m² v spoluvlastníckom podiele 788/28015, zapísaný na LV. č. 2699, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/751 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 135 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 2743, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/876 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 2743, k.ú. Jánošíková, okres Senec.

Stavby

- byt č. 1 na prízemí radového rodinného domu s.č. 5053, postaveného na pozemku p.č. 180/856 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaných na LV č. 2580, na ulici Orechová, vchod č. 1, k.ú. Jánošíková, okres Senec, v spoluvlastníckom podiele 8385/28015.

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

- Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke obce Dunajská Lužná, ktorý bol aktualizovaný v roku 2024 a uvedené pozemky spadajú do umiestnenia Bytová výstavba vo forme bytových domov
<https://www.dunajskaluzna.sk/obec-1/strategicke-dokumenty/zmeny-a-doplunky-uzemneho-planu/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.1 na ulici Orechová, v radovom rodinnom dome súp. č.5053, parc. č. 180/856, v obci Dunajská Lužná, k.ú. Jánošíková, okres Senec

POPIS

a) Stavebno-technický popis na základe obhliadky bytového domu súp. č. 5053, parc. č. 180/856, k.ú. Jánošíková, okres Senec, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 256/2022, zo dňa 01.08.2022, vyhotovený znalcom Ing. Igor Ištók (kópia, kompletná).

Popis nehnuteľnosti:

Stavebno-technický opis domu: Objekt je situovaný vo veľmi dobre dostupnej satelitnej oblasti hlavného mesta Bratislava, v obci Dunajská Lužná, na Orechovej ulici v katastrálnom území Jánošíková. Objekt, v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt, je postavený na rovinatom teréne, pôdorysne v tvare obdĺžnika, má 2 obytné nadzemné podlažia a neobytný suterén s nebytovými priestormi (sklady, garáže). Rodinný dom s 3 bytmi: zvislé nosné konštrukcie suterénu sú kombináciou železobetónovej monolitckej konštrukcie a murovanej konštrukcie z keramických tvárnic, zvislé nosné konštrukcie nadzemných podlaží sú murované z keramických tvárnic, nenosné priečky sú murované, obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom v kombinácii s povrchovou úpravou silikátovou omietkou. Vnútorne povrchové úpravy stien tvoria stierky. Vodorovné nosné konštrukcie sú monolitické železobetónové dosky, strecha rovná s izoláciou z PVC pásov s kačirkovým zásypom. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, nosná konštrukcia schodiska je železobetónová, zábradlie nerezové s výplňou z bezpečnostného skla, nášľapná vrstva schodiska je z keramiky. Okná a balkónové dvere sú z plastových profilov s izolačným trojsklom. Dvere sú dyhované hladké, vchodové dvere do bytov sú bezpečnostné, povrchovo upravené laminovanou fóliou, kovania dverných krídel a výplne presklenných dverí sú z ocele, povrchovo upravené galvanizáciou. Povrchová úprava podláh je z laminátových parkiet, dlažby, keramické dlažby, povrchová úprava schodiska je z keramickej dlažby. Objekt je napojený na verejné inžinierske siete – vodovod, kanalizáciu, elektrické rozvody, plynovod a slaboprádové rozvody.

Ku dňu ohodnotenia má dom **2025 – 2019 = 6 rokov**. Obvyklá životnosť budov pre bývanie, murované, monolitické a montované železobetónové skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. nad 30-45cm je 80 až 100 rokov. Dom je dobre udržiavaný a je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav obytného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

Spoločnými časťami domu sú:

Spoločnými časťami obytného domu sú tiež časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, závetria, schodisko, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

Spoločnými zariadeniami obytného domu sú tiež zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, najmä: kočíkareň, sušiareň, spoločné suterénne priestory, bleskozvody a uzemnenia, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, vrátane rozvodov, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, teplotné, telefónne a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je byt umiestnený.

Príslušenstvom domu sú tiež časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, kanalizačná a vodovodná šachta, odkvapový a prístupový chodník okolo objektu vrátane schodov pri vstupe do objektu.

K ohodnocovanému bytu prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo výške 8385/28015.

b) Byt č. 1 na prízemí radového rodinného domu s príslušenstvom, súpisné číslo 5053 na parcele 180/856, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom vo veľkosti 8385/28015, v k.ú. Jánošíková, okres Senec, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 256/2022, zo dňa 01.08.2022, vyhotovený znalcom Ing. Igor Ištók (kópia, kompletná).

Stavebno-technický opis bytu: Predmetom ohodnotenia je Byt č. 1 na prízemí rodinného domu s 3 bytovými jednotkami, Orechová 99, Dunajská Lužná, súpisné číslo 5053, na pozemku parc. číslo 1804/55, k. ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okres Senec, vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na pozemku. Byt v zmysle nadobúdacej zmluvy pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je zádverie + chodba, kúpeľňa, WC, posilňovňa a šatník. K bytu patrí aj balkón s podlahovou plochou 7,36 m². V skutočnosti má byt 4 izby vrátane posilňovne. S bytom sa užíva nebytový priestor č. 102 v suteréne domu (pivničná kobka). Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia, je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva bytu umiestneného mimo priestorov bytu, vrátane zariadenia a rozvodov spoločných častí domu, rozvodov studenej vody a elektriny, poistkarmi, uzávermi, vodomermi, elektromermi. Vnútorne vybavenie bytu zahŕňa povrchy stien, podlahy a vnútorné dvere s obložkovými zárubňami, vybavenie kúpeľne a WC, kuchynskú linku a zabudovaný nábytok. Vlastníctvo pivničnej kobky je ohraničené vstupnými dverami do pivničnej kobky. Vnútorne vybavenie pivničnej kobky je vnútorným vybavením domu a pivničná kobka je spoločné spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení rodinného domu, pozemku na ktorom dom stojí a príslušenstva určeného na spoločné užívanie a to všetko v podiele vlastníka bytu č. 1. Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatnú podstatu a bezpečnosť určená na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, chodby, obvodové múry v bytoch, priečelia v bytoch, chodby, hlavné zvislé a vodorovné konštrukcie, vchody, schodištia, spoločné terasy, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, priečelia, priečelia v bytoch, spoločné balkóny, loggie, priečelia v bytoch, spoločné priestory, hlavné uzávery prívodu a odvodu vody, kanalizácie, plynu, elektriny, spoločná televízna a rozhlasová anténa, bleskozvod, vodovod, kanalizácia, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Byt má podlahovú plochu 136 m².

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 256/2022, zo dňa 01.08.2022, vyhotovený znalcom Ing. Igor Ištók (kópia, kompletná). Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{cu} = 3,975$ prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za II.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Obytná izba s KK	
3,53*3,30+4,355*2,456+1,36*0,64	23,22
Izba	
4,555*3,14-0,63*1,265	13,51
Izba	
4,54*3,11+1,235*0,63	14,90
Izba	
3,595*2,935	10,55
Šatník	
2,475*1,25+0,635*0,950	3,70
Kúpeľňa	
2,985*2,326-1,13*0,715+1,355*0,915	7,38
WC	
1,355*0,915	1,24
Chodba a šatník	
2,02*3,225+1,19*4,351+1,14*1,215	13,08
Vypočítaná podlahová plocha	87,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet izieb: 4

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	1,50	7,50	6,23
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,93
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,31
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,49
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,57
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,99
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,66
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,42
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,23
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,42
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,66

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,83
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,66
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,66
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,49
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,32
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,83
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,80	4,50	3,74
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,08
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,49
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,83
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,83
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,66
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,00	6,00	4,98
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,32
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	3,99
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,49
Spolu		100,00		120,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 120,40 / 100 = 1,204$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 0,939 * 1,2040 * 0,95$$

$$VH = 1\,388,79 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.1 na ulici Orechová, v radovom rodinnom dome súp. č.5053, parc. č. 180/856, v obci Dunajská Lužná, k.ú. Jánošíková, okres Senec	2019	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 388,79 €/m ² * 87,58m ²	121 630,23
Technická hodnota	94,00% z 121 630,23 €	114 332,42

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor č. 102 nachádzajúci sa na -1 suterén radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová, k.ú. Jánošíková, okres Senec

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
7,88	7,88
Vypočítaná podlahová plocha	7,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Počet miestností: 4

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	2,00	10,00	7,81
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	18,30
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	6,87
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,34
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,29
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,87
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	3,00	9,00	7,03
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,56
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,39
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,39
12	Okná	5,00	1,50	7,50	5,85
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,39
14	Vykurovanie	2,50	0,20	0,50	0,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,56
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,78
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,56
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,56
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,78
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,34
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,06
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,34
26	Vykurovanie	2,50	1,80	4,50	3,51

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,34
28	Vnútorň vodovod	1,00	1,00	1,00	0,78
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,78
30	Vnútorň plynovod	0,50	1,00	0,50	0,39
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,56
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,00	6,00	4,68
33	Vnútorň hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,06
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	3,75
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,34
	Spolu	100,00		128,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 128,10 / 100 = 1,281$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 0,939 * 1,2810 * 0,95$$

$$VH = 1\,477,61 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 102 nachádzajúci sa na -1 suterén radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová, k.ú. Jánošíková, okres Senec	2019	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 477,61 €/m ² * 7,88m ²	11 643,57
Technická hodnota	94,00% z 11 643,57 €	10 944,96

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 1		
Byt č.1 na ulici Orechová, v radovom rodinnom dome súp. č.5053, parc. č. 180/856, v obci Dunajská Lužná, k.ú. Jánošíková, okres Senec	121 630,23	114 332,42
Spolu pre skupinu: Byt č. 1	121 630,23	114 332,42
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Pivničná kobka		
Nebytový priestor č. 102 nachádzajúci sa na -1 suterén radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová, k.ú. Jánošíková, okres Senec	11 643,57	10 944,96
Spolu pre skupinu: Pivničná kobka	11 643,57	10 944,96
Celkom:	133 273,80	125 277,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 1

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Radový rodinný dom je situovaný v obci Dunajská Lužná, k.ú. Jánošíková, na ulici Orechová, v obytno - obchodnej polohe, na parcele č. 180/856. Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 1, na prízemí radového rodinného domu súpisné číslo 5053, orientáciou obytných miestností na východ - západ. Pozemok je priamo prístupný z ul. Orechová, nachádza v blízkosti verejnej komunikácie. Radový rodinný dom je situovaný v neďaleko hlavnej dopravnej tepny obce – ulice Hlavná, po ktorej premáva viacero liniek prostriedkov hromadnej dopravy, spájajúcich obec s hlavným mestom Bratislava. V okolí sa nachádzajú obdobné objekty, sieť rôznych obchodov a služieb, napr. Terno, Lekáreň, Obchodné centrum, zdravotnícke zariadenia v pešej dostupnosti do 20 minút a kompletná občianska vybavenosť, materská škola, základná škola. Bytový dom je odsadený v blízkosti frekventovaného ťahu, parkovanie pri bytovom dome. Vo vzdialenosti do 11 min. pešou chôdzou je zastávka hromadnej dopravy.



Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za júl 2025 je nezamestnanosť v okrese Senec na úrovni 2,81%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Dom má zabezpečený prístup k hlavnému vchodu priamo od komunikácie. Zastávka hromadnej dopravy je dostupná pešou chôdzou cca do 11 minút. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je určený a využívaný na projektovaný účel - na bývanie. V čase obhliadky bol trvalo obývaný. Nie je vylúčený prenájom bytu. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu, je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste vlastníctva číslo 2580 v k.ú. Jánošíková, okres Senec, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

- P-556/24 Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností podľa súdneho exekútora JUDr. Ivana Nestora, Ex. úrad Bratislava, č. 327Ex 353/24-13 zo dňa 2..12.2024, 525/24
- P-557/2024 Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností podľa súdneho exekútora JUDr. Ivana Nestora, Ex. úrad Bratislava, č. 327Ex 415/24-11 zo dňa 2..12.2024, 526/24
- Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 24.6.2025 Tatra banky ,a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, 811 06, (IČO:00686930) predajom na dražbe na p.č.180/751, 180/876 v 1/1 (k V-2941/2021, V-9992/2022)- zákaz prevodu zálohu bez súhlasu záložného veriteľa- P-274/2025- 295/25

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, IČO: 00686930 na zabezpečenie úveru na p.č. 180/751, 180/876 podľa zmluvy V-2941/2021 zo dňa 6.5.2021, 270/21

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, IČO: 00686930 na zabezpečenie úveru č.5422032935 na p.č.180/751, 180/876 podľa zmluvy V-9992/2022 zo dňa 15.11.2022, pvz-802/22

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha radového rodinného domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Dunajská Lužná, k.ú. Jánošíková, okres Senec, v zastavanom území v zástavbe so zmiešanou skladbou občianskych stavieb a bytových domov.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

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.	0,950	10	9,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,523	6	3,14
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,850	10	28,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	8	22,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,850	6	17,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,950	9	8,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,950	7	6,65
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,950	7	6,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,900	6	11,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	4	3,80

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,900	20	38,00
	Spolu			145	259,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 259,64 / 145$	1,791
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 114\,332,42 \text{ €} * 1,791$	204 769,36 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 113/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠH_{MJ} = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 113/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 LV č. 2580****POPIS****Podľa LV č. 2580, 2699 a 2743**

V zmysle zadovážených listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v katastri nehnuteľností, v k.ú. Jánošíková, okres Senec, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/856 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m² kód spôsobu využívania 15, Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 8385/28015, zapísaný na LV. č. 2580, k.ú. Jánošíková, okres Senec.

- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/856 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147 m² kód spôsobu využívania 15, Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 788/28015, zapísaný na LV. č. 2580, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/855 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 162 m² kód spôsobu využívania 18, Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 8385/28015, zapísaný na LV. č. 2699, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/855 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m² kód spôsobu využívania 18, Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 788/28015, zapísaný na LV. č. 2699, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/751 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 135 m² kód spôsobu využívania 18, Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 2743, k.ú. Jánošíková, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 180/876 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m² kód spôsobu využívania 18, Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 2743, k.ú. Jánošíková, okres Senec.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite intravilánu obce Dunajská Lužná. V okolí prevláda zástavba rodinných a bytových domov. Parcely sú rovinaté. K pozemku sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody bez plynovej prípojky. Prostriedky MHD sú dostupné pešou chôdzou do 5 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra Bratislavy v rozsahu do 20 min. Železnica nachádza v dostupnosti autom do 5 min (železničná stanica – Nové Košariská). Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 80% z východiskovej hodnoty hlavného mesta Bratislava, ako väčšieho okresného mesta, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujemci z tohto krajského mesta na bývanie i na rekreačné účely pre dobrú dostupnosť.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bratislava je 66,39 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.
- plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že radový rodinný dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
180/856	zastavaná plocha a nádvorie	147,00	1/1	8385/28015	44,00

Obec:

Dunajská Lužná

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05

k_D 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 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	3,8329
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,8329$	203,57 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}_H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{H_{POZ}} = 1/1 * 8385/28015 * 29 \text{ 924,79 €}$	8 956,61 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 180/856	$147,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 8385/28015$	8 956,61
Spolu		8 956,61

3.2.1.2 LV č. 2699_pozemky_byt

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
180/855	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	8385/28015	16,16

Obec:

Dunajská Lužná

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
k_D 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 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	3,8329
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,8329$	203,57 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 8385/28015 * 10\,992,78 \text{ €}$	3 290,18 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 180/855	$54,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ €/m}^2 * 8385/28015$	3 290,18
Spolu		3 290,18

3.2.1.3 LV č. 2743

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
180/751	zastavaná plocha a nádvorie	135,00	1/1	135,00
180/876	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
Spolu výmera				154,00

Obec:

Dunajská Lužná

Východisková hodnota: $V\dot{H}_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
k_D 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 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	3,8329
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,8329$	203,57 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 180/751	$135,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 481,95
parcels č. 180/876	$19,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 867,83
Spolu		31 349,78

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Pivničná kobka

4.1 STAVBY**4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	10	5,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	5	7,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,500	6	3,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,500	6	3,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,050	5	0,25
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,275	9	2,48
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,050	7	0,35
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	6	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	4	2,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca				
	dobrá nebytový priestor	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	104,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 104,08 / 145$	0,718
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 10\,944,96 \text{ €} * 0,718$	7 858,48 €

4.2 POZEMKY**4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.2.1.1 LV č. 2580**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
180/856	zastavaná plocha a nádvorie	147,00	1/1	788/28015	4,13

Obec:

Dunajská Lužná

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
k_D 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 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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	3,8329
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,8329$	203,57 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 788/28015 * 29$ 924,79 €	841,72 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 180/856	$147,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 788/28015$	841,72
Spolu		841,72

4.2.1.2 LV č. 2699_pozemky_kobka

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
180/855	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	788/28015	1,52

Obec:

Dunajská Lužná

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
k_D 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 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,40 * 1,00$	3,8329
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,8329$	203,57 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 788/28015 * 10\,992,78 \text{ €}$	309,20 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 180/855	$54,00 \text{ m}^2 * 203,57 \text{ €/m}^2 * 788/28015$	309,20
Spolu		309,20

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- bytu č. 1 nachádzajúci sa na prízemí radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 2580, 2699, 2743, k.ú. Jánošíková, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.
- Nebytového priestoru č. 102 nachádzajúci sa na -1 suterén radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 2580, k.ú. Jánošíková, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu.

Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 1		
Byt č.1 na ulici Orechová, v radovom rodinnom dome súp. č.5053, parc. č. 180/856, v obci Dunajská Lužná, k.ú. Jánošíková, okres Senec	1/1	204 769,36
Pozemky		
LV č. 2580 - parc. č. 180/856 (44 m ²)	1/1 z 8385/28015	8 956,61
LV č. 2699_pozemky_byt - parc. č. 180/855 (16,16 m ²)	8385/28015	3 290,18
LV č. 2743 - parc. č. 180/751 (135 m ²)	1/1	27 481,95
LV č. 2743 - parc. č. 180/876 (19 m ²)	1/1	3 867,83
Spolu pozemky (214,16 m²)		43 596,57
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 1		248 365,93
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pivničná kobka		
Nebytový priestor č. 102 nachádzajúci sa na -1 suterén radového rodinného domu so s.č. 5053, v obci Dunajská Lužná, vo vchode č. 1, na ulici Orechová, k.ú. Jánošíková, okres Senec	1/1	7 858,48
Pozemky		
LV č. 2580 - parc. č. 180/856 (4,13 m ²)	1/1 z 788/28015	841,72
LV č. 2699_pozemky_kobka - parc. č. 180/855 (1,52 m ²)	788/28015	309,20
Spolu pozemky (5,65 m²)		1 150,92
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Pivničná kobka		9 009,40
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		257 375,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		257 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestopäťdesiatšedemtisíc Eur		

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2580, 2699 a 2743 k.ú. Jánošíková, okres Senec, zo dňa 23.09.2025 vytvorená cez katastrálny portál	A4	10
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 180/856, k.ú. Jánošíková, okres Senec, zo dňa 23.09.2025 vytvorená cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	2
4.	Kúpna Zmluva uzatvorená medzi predávajúcim: GREEN VILLAGE 3, s.r.o. so sídlom Strojárskejšká 1C, 917 02 Trnava, a predávajúcim v druhom rade: ISMONT s.r.o. so sídlom Strojárskejšká 1C, 917 02 Trnava, a Kupujúcim: Tomáš Závoczki, bytom Studená 4504/15, 821 04 Bratislava, dňa 06.04.2022. - kópia	A4	10
5.	Kolaudačné rozhodnutie č. 8041-319-DL-19-Me-1, vydané obcou Dunajská Lužná, so sídlom Jánošíkovská 7, 900 42 Dunajská Lužná, dňa 12.12.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.12.2019	A4	1
6.	zameranie bytu radového rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 256/2022, zo dňa 01.08.2022, vyhotovený znalcom Ing. Igor Ištók	A4	2
7.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 05.09.2025	A4	1
8.	Ponuky na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	3
	Spolu		30

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 146/2025.

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