

Znalec: Ing. Tünde Panyiková, znalkyňa v odbore stavebníctvo
Adresa: Matúškovo 767, 92501
Telefón: 0905 388 555
Miesto výkonu: Matúškovo
Evidenčné číslo: 914248

Zadávateľ: Obec Dolné Saliby so sídlom Dolné Saliby č.d.355, 925 02 Dolné Saliby,
IČO: 00305910

Číslo spisu/objednávka: objednávka č.20/2600064 zo dňa 9.7.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 24/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti,

- bytu č.5 na prízemí bytového domu s.č.736 v Dolných Salibách a podielu 1544/10000 na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu a
 - garáže č.5 na prízemí bytového domu s.č.736 v Dolných Salibách a podielu 494/10000 na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu
- zapísaných na LV č.2484 v k.ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta pre účel prevodu nehnuteľnosti.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti,

- bytu č.5 na prízemí bytového domu s.č.736 v Dolných Salibách a podielu 1544/10000 na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu a
 - garáže č.5 na prízemí bytového domu s.č.736 v Dolných Salibách a podielu 494/10000 na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu
- zapísaných na LV č.2484 v k.ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

9.7.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.7.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Podklady dodané zadávateľom :

Rozhodnutie o určení súpisného čísla bytového domu s.č.735 vydané Obecným úradom v Dolných Salibách dňa 13.11.1995,

Nájomná zmluva č.12/2024 zo dňa 20.12.2024 a dodatok č.1 zo dňa 10.12.2025,

Nájomná zmluva č.2/2024 zo dňa 27.6.2024 a dodatok č.1 zo dňa 27.6.2025,

5.b) Podklady získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2484 k.ú.Dolné Saliby zo dňa 20.7.2026, vytvorený cez zbgis portál ÚGKaK SR,

Kópia katastrálnej mapy k.ú. Dolné Saliby zo dňa 20.7.2026 vytvorená cez zbgis portál ÚGKaK SR,

Potvrdenie o veku bytového domu s.č.736 vydané Obcou Dolné Saliby dňa 27.4.2009,

Zameranie bytu a vyhotovenie pôdorysu bytu 9.7.2026,

Fotodokumentácia zo dňa 9.7.2026,

Konzultácie so zadávateľom pre upresnenie časovo technických údajov o nehnuteľnosti.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č.162/1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

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) v znení neskorších predpisov.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Zákon č. 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

Zákon č. 26/2025 o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými stavebným zákonom,

Vyhláška č.59/2025 Úradu pre územné plánovanie a výstavbu o členení stavieb,

7. Definície dôležitých pojmov:**a1) 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 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 (TH)

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty:Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - 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 porovnávanía:

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).

a3) Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 ŠÚ SR platných pre 1.štvrtrok 2026.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,

M - počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrtroka 1996,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrtroka 1996 a 1. štvrtroka 2026,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],

VH - východisková hodnota stavby [€],

HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O - opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V objednávke je nesprávne uvedený byt č.1, ako zrejma chyba v písaní. Predmetom ohodnotenia je byt č.5 na prízemí bytového domu s.č.736 vo vlastníctve Obce Dolné Saliby.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt ani garáž nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu, byt je využívaný trvale na bývanie a nebytový priestor ako garáž, využitie na iné účely sa nepredpokladá. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č.2484 k.ú. Dolné Saliby

A. Majetková podstata:

Stavby

s.č.736 na parc.č.545/4 bytový dom

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba č. 736 je evidovaný na liste vlastníctva č.1000.

Stavba postavená na zemskom povrchu.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Byty

Vchod č.0, byt č.5, prízemie,
podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve 1544/10000

Vlastníci

8 Obec Dolné Saliby, 736, Dolné Saliby, 925 02, SK

IČO: 305910

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Kúpna zmluva č.V 130/2024, vklad povolený dňa 13.2.2024

Nebytové priestory

Vchod č.0, nebytový priestor č.5, prízemie,
podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve 494/10000

Vlastníci

9 Obec Dolné Saliby, 736, Dolné Saliby, 925 02, SK

IČO: 305910

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Tituly nadobudnutia:

Kúpna zmluva č.V 130/2024, vklad povolený dňa 13.2.2024

C. Ľarchy

Z 3707/2025 - Záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s ust. §34 zákona č.162/1995 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so s.č.736 v k.ú. Dolné Saliby.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.7.2026 za účasti vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 9.7.2026 laserovým prístrojom Bosch PLR 30,

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.7.2026 digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-TZ3.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Pri miestnej obhliadke nebola predložená projektová dokumentácia. Bolo vykonané skutkové zameranie a následne bol vyhotovený pôdorys bytu a garáže. V byte a na bytovom dome je vykonaná bežná údržba. Nameraná rozloha bytu je 62,58m², plocha uvádzaná v nájomnej zmluve je 68,5 m². Pre výpočet beriem skutočne nameranú plochu. Skutkový stav zistený meraním je zakreslený v prílohe znaleckého posudku, ako pôdorys bytu. Nameraná rozloha garáže je 19,28m², plocha uvádzaná v nájomnej zmluve je 19,26m². Rozdiel je zanedbateľný, pre výpočet beriem skutočne nameranú plochu. Skutkový stav zistený meraním je zakreslený v prílohe znaleckého posudku, ako pôdorys garáže. Bolo predložené rozhodnutie o určení súpisného čísla bytového domu, na základe čoho bytový dom s.č.736 je užívaný od roku 1994.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Bytový dom s.č.736, byt č.5 na prízemí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 1544/10000, nebytový priestor č.5 na prízemí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 494/10000 sú zapísané na LV č.2484 v súlade so skutočnosťou. Bytový dom je zakreslený v geodetických údajoch katastra nehnuteľností v súlade so skutočnosťou. Právny vzťah k pozemku pod stavbou bytového domu je evidovaný na liste vlastníctva č.1000 - vlastníkom je Obec Dolné Saliby. Právny stav je v súlade so skutočnosťou.

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

Byt č.5 na prízemí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 1544/10000,

Nebytový priestor č.5 na prízemí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 494/10000,

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

Byt č.1 na 2.poschodí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 1867/10000,

Byt č.2 na 2.poschodí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 1867/10000,

Byt č.3 na 1.poschodí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 1867/10000,

Byt č.4 na 1.poschodí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 1867/10000,

Nebytový priestor č.3 na prízemí vo vchode č.0 a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve 494/10000,

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:

Územný plán Obce Dolné Saliby je zverejnený na internetovej stránke mesta www.dolnesaliby.sk. Predmetom tohto posudku pozemky nie sú.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt

POPIS

Predmetom ohodnotenia je byt č.5 na prízemí (1.NP) bytového domu s.č.736 v Dolných Salibách. Bytový dom sa nachádza v zastavanom území obce v lokalite so štandardnými rodinnými domami blízko centra. V lokalite sú zavedené všetky inžinierske siete. Prístup k domu je zo spevnenej komunikácie. Jedná sa o dvojizbový byt v bytovke s piatimi bytmi. Bytový dom je murovaný z pálených tehál a z blokov s 3.NP. Na prízemí sa nachádzajú nebytové priestory, pivnice k jednotlivým bytom a byt č.5. Na bytovom dome a na byte je vykonávaná bežná

údržba. Podľa predložených dokladov bytový dom bol daný do užívania v roku 1993. Vek bytového domu je 33 rokov.

Bytový dom s.č. 736

Bytový dom má jeden vchod s piatimi bytmi a dvomi garážami. Bytový dom je murovaný, založenie je na základových pásoch. Zastrešenie sedlovou strechou, krytina z vláknitocementových vlnoviek. V bytovom dome je zvislá komunikácia riešená dvojramenným schodiskom s povrchom z keramickej dlažby, bez výťahu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné strechy a parapety. Vonkajšie omietky sú brizolitové. Vnútorne omietky sú v spoločných častiach vápenné hladké, v chodbe olejový náter do výšky 120 cm. Dvere vstupné kovové presklené, zárubne oceľové. Garážové vráta plechové pnie dvojkrídlové. Okná v spoločných priestoroch drevené zdvojené, v bytoch drevené zdvojené. Podlahy v spoločných častiach sú keramická dlažba, PVC a cementový poter. Vstup do bytového domu je bezbariérový. Vykurovanie je samostatné pre jednotlivé byty. Ohrev teplej vody je samostatný pre každý byt. Elektroinštalácia svetelná aj motorická. Vodovod kanalizácia, plyn a električka napojená na centrálné rozvody.

Byt č.5 - prízemie

Byt č.5 sa nachádza na prízemí bytového domu. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa s WC a špajza. Byt je v pôvodnom stave, okrem výmeny plynového kotla, osadenia vnútorných žalúzií a výmeny prvkov krátkodobej životnosti. Podlahy PVC, v kúpeľni s WC keramická dlažba. Okná drevené zdvojené s vnútornými plastovými žalúziami. Samostatné vykurovanie bytu plynovým kotlom v kuchyni, ktorý slúžia aj na ohrev TUV. Dvere plné a presklené, v kovových zárubniach, vstupné dvere plné. Omietky hladké. Keramické obklady v kuchyni pri kuchynskej linke a v kúpeľni do 1,35m. Jadro murované. Vykurovanie radiátormi. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením v byte. Rozvody vody studenej a teplej, meranie, rozvod kanalizácie, plyn s meraním.

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka na báze dreva, kombinovaný sporák, digestor, drez nerezový s odkvapávačom, batéria páková, keramický obklad, kotol ÚK, podlaha PVC.

Vybavenie kúpeľne: vaňa jednoduchá smaltovaná s keramickým obkladom, umývadlo keramické, batérie pákové, jedna so sprchou, WC kombi, keramický obklad a dlažba.

Odišné hodnoty kv ako 1,0 v jednotlivých položkách vyjadrujú:

Bytový dom

Vykurovanie - spoločných priestorov nie je.

Výťahy - nie sú.

Byt

Vnútorne keramické obklady - kvalitné keramické obklady v kuchyni a v kúpeľni,

Vykurovanie - samostatné vykurovanie bytu,

Ohrev TUV - samostatné pre byt,

Vnútorne hygienické zariadenia - podľa hore uvedeného vybavenia,

Bytové jadro - murované,

Ostatné - vnútorné plastové žalúzie.

Spoločnými časťami domu sú:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú:

spoločné miestnosti, ktoré nie sú bližšie špecifikované, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, rozvody ÚK a TUV a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

podľa vyhlášky 59/2025 Z.z. identifikačný kód 1120 Viacbytové budovy.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Obývacia izba	
3,55*5,40	19,17
Spálňa	
3,55*3,50	12,43
Predsieň	
4,1*1,2	4,92
Chodba	
1,15*2,3	2,65
Kuchyňa	
2,6*3,55	9,23
Špajza	
1,1*3,7	4,07
Kúpeľňa	
2*2,25	4,50
Výmera bytu bez pivnice	56,97
Vypočítaná podlahová plocha	56,97

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:

$$k_{CU} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Počet izieb:

$$2$$

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	4,75
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,08
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,60
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,75
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,90
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,85
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,90
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,75
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,80
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,43
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,38
26	Vykurovanie	2,50	2,50	6,25	5,94
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,85
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	2,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,90
33	Vnútorné hyg. zariad. vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,70
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,70
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,85
	Spolu	100,00		105,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,25 / 100 = 1,0525$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 1,0525 * 0,95$$

$$VH = 1\,265,04 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt	1993	33	67	100	33,00	67,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,265,04 \text{ €/m}^2 * 56,97 \text{ m}^2$	72 069,33
Technická hodnota	$67,00\% \text{ z } 72\,069,33 \text{ €}$	48 286,45

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY**2.2.1 Garáž****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je garáž č.5 na prízemí (1.NP) bytového domu s.č.736 v Dolných Salibách. Bytový dom sa nachádza v zastavanom území obce v lokalite so štandardnými rodinnými domami blízko centra. V lokalite sú zavedené všetky inžinierske siete. Prístup k domu je zo spevnenej komunikácie. Jedná sa o dvojizbový byt v bytovke s piatimi bytmi a dvomi garážami. Bytový dom je murovaný z pálených tehál a z blokov s 3.NP. Na prízemí sa nachádzajú nebytové priestory, pivnice k jednotlivým bytom a byt č.5. Na bytovom dome a na

nebytovom priestore je vykonávaná bežná údržba. Podľa predložených dokladov bytový dom bol daný do užívania v roku 1993. Vek bytového domu je 33 rokov.

Bytový dom s.č. 736

Bytový dom má jeden vchod s piatimi bytmi a dvomi nebytovými priestormi - garážami. Bytový dom je murovaný, založenie je na základových pásoch. Zastrešenie sedlovou strechou, krytina z vláknotocementových vlnoviek. V bytovom dome je zvislá komunikácia riešená dvojramenným schodiskom s povrchom z keramickej dlažby, bez výťahu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné strechy a parapety. Vonkajšie omietky sú brizolitové. Vnútorne omietky sú v spoločných častiach vápenné hladké, v chodbe olejový náter do výšky 120 cm. Dvere vstupné kovové presklené, zárubne ocelové. V garážach sú dvojkřídlové plechové plné vráta. Okná v spoločných priestoroch drevené zdvojené, v bytoch drevené zdvojené. Podlahy v spoločných častiach sú keramická dlažba, PVC a cementový poter. Vstup do bytového domu je bezbariérový. Vykurovanie je samostatné pre jednotlivé byty ako aj ohrev teplej vody. Elektroinštalácia svetelná aj motorická. Vodovod kanalizácia, plyn a elektrika napojená na centrálné rozvody.

Nebytový priestor - garáž č.5 - prízemie

Garáž č.5 sa nachádza na prízemí bytového domu. Pozostáva z jednej miestnosti, ktorý je priamo prístupný z dvora cez plechové vráta. Garáž je v pôvodnom stave. Podlaha cementový poter. Vykurovanie nie je. Omietky hladké. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením.

Odlíšne hodnoty kv ako 1,0 v jednotlivých položkách vyjadrujú:

Bytový dom

Vykurovanie - spoločných priestorov nie je.

Výťahy - nie sú.

Nebytový priestor

Vnútorne keramické obklady - nie sú,

Vykurovanie - nie je,

Ohrev TUV - nie je,

Vnútorný vodovod, kanalizácia a plynovod - nie sú,

Vnútorne hygienické zariadenia - nie sú,

Bytové jadro - murované,

Spoločnými časťami domu sú:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú:

spoločné miestnosti, ktoré nie sú bližšie špecifikované, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, rozvody ÚK a TUV a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

podľa vyhlášky 59/2025 Z.z. identifikačný kód 1120 Viacbytové budovy.

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Garáž	0,00
3,55*5,43	19,28
Vypočítaná podlahová plocha	19,28

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:

$$k_{CU} = 4,142$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

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	5,99
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,52
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,58
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,59
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,99
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,40
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,40
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,60
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,60
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,60
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,40
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,40
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,40
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,20
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,40
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,79
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,40
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,99
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,59
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	7,19
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,99
Spolu		100,00		83,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_V = 83,50 / 100 = 0,835$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 0,8350 * 0,95$$

$$VH = 1\,003,62 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž	1993	33	67	100	33,00	67,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

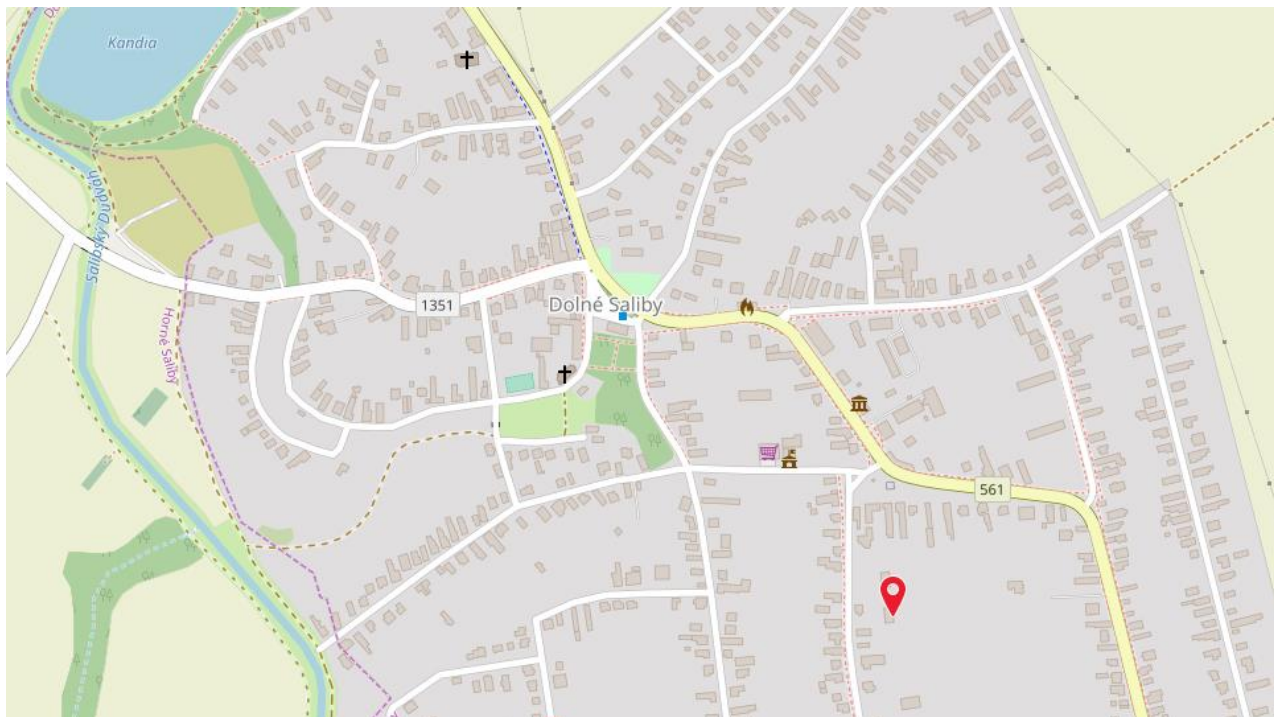
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 003,62 €/m ² * 19,28m ²	19 349,79
Technická hodnota	67,00% z 19 349,79 €	12 964,36

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt	72 069,33	48 286,45
Garáž	19 349,79	12 964,36
Celkom:	91 419,12	61 250,81

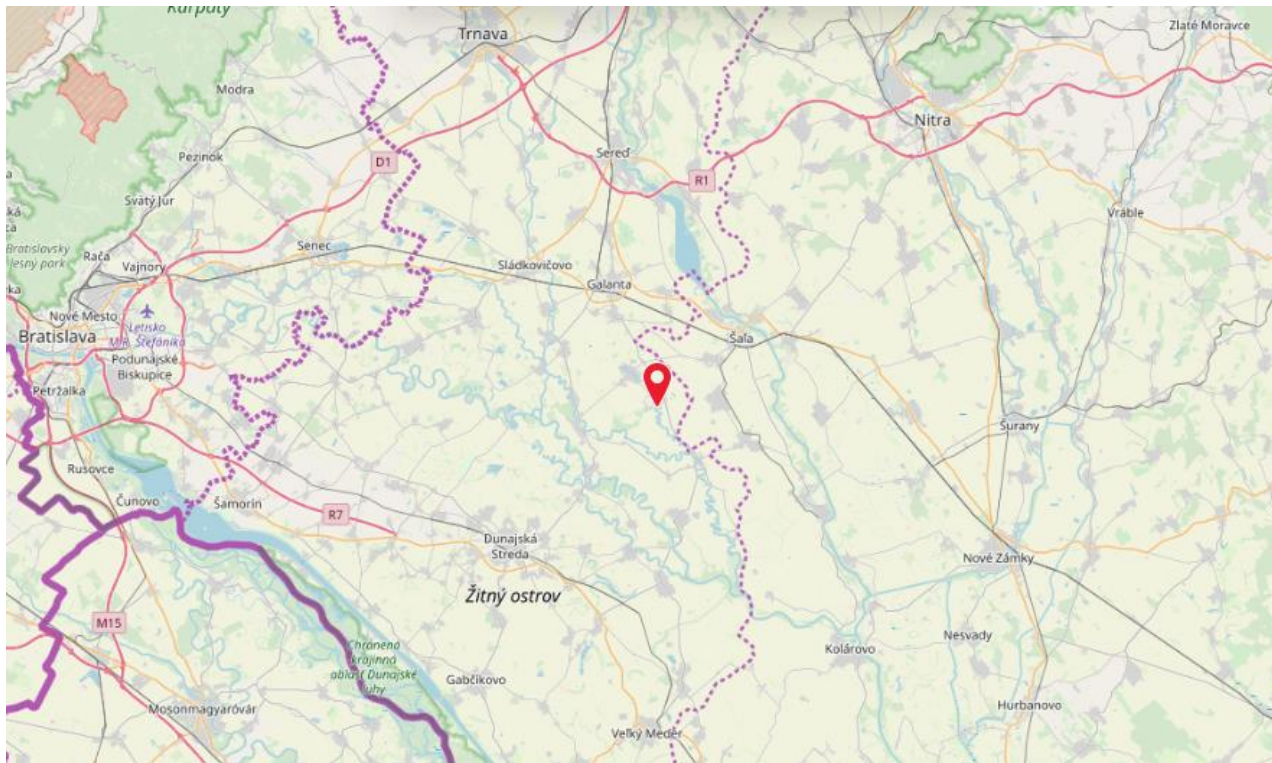
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Bytový dom sa nachádza v obci Dolné Saliby, okres Galanta, kraj Trnavský. Situovaná je na vedľajšej ulici, v zástavbe rodinných aj bytových domov od centra obce cca 5 minút pešej chôdze. Bytový dom má 1 vchod po 5 bytom a má 3 nadzemné podlažia.



Charakter terénu nehnuteľnosti a jej okolia je rovinatý. Objekt je prístupný po spevnených obecných komunikáciách. Pred bytovým domom je parkovisko. Od okresného mesta Galanta je obec vzdialená cca 10 km, krajského mesta Trnava je obec vzdialená približne 40 km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je autobusovou dopravou, pričom čas jazdy do Galanty je približne 10 min. V okolí objektu je zástavba rodinných

domov bežného štandardu a bytový dom podobného vyhotovenia. V blízkosti sú obchodné centrum a autobusová zastávka. Dostupnosť školských a kultúrnych zariadení je v obci a okresnom meste Galanta. Dostupnosť úradov okresného mesta je v dosahu 10 minút autom. V okolí bytového domu je tiché prostredie. V obci je vybavenie na úrovni menšej obce. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete: verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrická energia, plyn, telefón. V blízkosti obce sa nachádzajú termálne kúpaliská Vincov Les, Diakovce, termálne stredisko s celoročnou prevádzkou Horné Saliby a vodné dielo Kráľová.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Bytový dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa v danej lokalite sa nedá predpokladať.

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

V lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti ako bytového domu, bytu a garáže.

Na základe listu vlastníctva č.2472 k nehnuteľnosti je evidovaná ťarcha:

Z 3707/2025 - Záložné právo podľa §15 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s ust. §34 zákona č.162/1995 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so s.č.736 v k.ú. Dolné Saliby.

Riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti, závady viaznúce na nehnuteľnosti ani iné práva spojené s nehnuteľnosťou neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Bytový dom sa nachádza v obci Dolné Saliby, okres Galanta, kraj Trnavský. V súčasnosti je zvýšený dopyt po bytoch v obci, ako je ponuka, z dôvodu pracovných príležitostí v dosahu dopravy a dobrého dopravného spojenia s hlavným mestom Bratislava a krajským mestom Trnava. Pracovné príležitosti sú v dosahu cca 1 hod. (Trnava, Nitra, Bratislava). Nezamestnanosť sa pohybuje okolo 5%. Bytový dom sa nachádza medzi štandardnými aj nadštandardnými rodinnými domami a bytovkami blízko centra. Bytový dom má 1 vchod po 5 bytov s dvomi garážami, byt č.5 a garáž č.5 sa nachádzajú na prízemí. Orientácia obytných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Pred bytovým domom sa nachádza parkovisko. Bytový dom nevyžaduje opravu len bežnú údržbu. V bytovom dome sú spoločné priestory aj pivnice k jednotlivým bytom, okrem bytu č.5. Prístup je z verejnej komunikácie. V súčasnosti v obci sú vybudované všetky inžinierske siete. V Dolných Salibách je autobusová doprava. V obci je obecny úrad, pošta, základná škola, škôlka, obchodné centrum a základné služby. Neďaleko obce v susednej obci je termálne centrum s celoročnou prevádzkou. V okolí bytového domu sú rodinné domy a bytovka rovnakého charakteru. V blízkosti bytového domu je tiché prostredie, bez nadmernej hlučnosti. Byt má vymurované bytové jadro a je v pôvodnom stave, rovnako ako garáž. Byt je využívaný na bývanie, nebytový priestor na garážovanie jedného osobného auta, s iným využitím sa neplánuje. Nehnuteľnosť hodnotím ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený s ohľadom na priemernú všeobecnú hodnotu stavieb na trhu v sídle, lokalitu, charakter nehnuteľnosti, dispozičné riešenie s prihliadnutím k aktuálnym cenám v tejto časti a vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	0,750	10	7,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,413	6	2,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,413	10	4,13
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,250	6	13,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,750	9	6,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,750	6	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,250	5	11,25
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			145	177,61

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 177,61 / 145$	1,225
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 61\,250,81 \text{ €} * 1,225$	75 032,24 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností,

- bytu č.5 na prízemí bytového domu s.č.736 v Dolných Salibách a podielu 1544/10000 na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu a

- garáže č.5 na prízemí bytového domu s.č.736 v Dolných Salibách a podielu 494/10000 na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu

zapísaných na LV č.2484 v k.ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta pre účel prevodu nehnuteľností.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a 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 predávajúci aj kupujúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie. Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt ani garáž nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, typ bytu a nebytového priestoru a z dôvodu nedostatku hodnoverných a relevantných podkladov v danom mieste a čase pre porovnanie s inými realizovanými predajmi.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt	59 150,90
Garáž	15 881,34
Všeobecná hodnota celkom	75 032,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	75 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatpäťtisíc Eur	

V Matúškove, dňa 23.07.2026

Ing. Panyiková Tünde

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.20/2600064 zo dňa 9.7.2026,

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.2484 k.ú.Dolné Saliby zo dňa 20.7.2026, vytvorený cez zbgis portál ÚGKaK SR,

Kópia katastrálnej mapy k.ú. Dolné Saliby zo dňa 20.7.2026 vytvorená cez zbgis portál ÚGKaK SR,

Potvrdenie o veku bytového domu s.č.736 vydané Obcou Dolné Saliby dňa 27.4.2009,

Náčrt pôdorysu bytu a garáže s nameranými rozmermi

Fotodokumentácia

Objednávka číslo: 20/2600064

Obec Dolné Saliby
Dolné Saliby 355
92502 Dolné Saliby
IČO: 00305910 DIČ: 2021153530
Československá obchodná banka, 4029732326/7500
IBAN: SK66 7500 0000 0040 2973 2326 BIC: CEKOSKBX
IC DPH: neplatca DPH

Dátumy

Dátum vystavenia: 9.7.2026
Dodacia lehota: 31.7.2026

Banka dodávateľa

Názov:
Číslo účtu:
IBAN:
BIC:

Dodávateľ

Meno: Panyiková Tünde, Ing. - znalkyňa v odbore stavebníctva
Adresa: Matúškovo 767
Mesto: Matúškovo
PSČ: 92501
IČO: 46018824
DIČ: 1039209490

Objednávame u Vás na základe cenovej ponuky stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností:

Predmet	M.j.	Množstvo	Jedn. cena	Cena spolu
Rodinný dom s. č. 123 s príslušenstvom a pozemkami v k. ú. Dolné Saliby	ks	1,0000	350,00	350,00
Byt č. 1 na prízemí bytového domu s. č. 736 a garáž č. 5 bytového domu s. č. 736 v k. ú. Dolné Saliby	ks	1,0000	250,00	250,00
Pozemok p. č. 67/14 v k. ú. Dolné Saliby	ks	1,0000	200,00	200,00

Suma s DPH: 800,00 EUR

Vybavil: Mgr. Andrea Rusznák
Vystavil: Mgr. Andrea Rusznák
Tel.:
Email:
Spôsob platby:
Spôsob dopravy:



Pečiatka a podpis

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202

Obec : 503746

Katastrálne územie : 812129

Galanta

Dolné Saliby

Dolné Saliby

Dátum vyhotovenia : 20.7.2026

Čas vyhotovenia : 12:12:02

Údaje platné k : 17.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2484

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
736	545/4	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 545/4 pod stavbou s.č. 736 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1000.					
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: 5

Počet vlastníkov: 5

Vchod (číslo) 0	Poschodie 2	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1867/10000
Súpisné číslo 736	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
13	Horváth Ján r. Horváth, 736, Dolné Saliby, PSČ 925 02, SK, Dátum narodenia: 14.06.1963		1/1
	Titul nadobudnutia: V-2162/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 27.6.2024 - č. z .156/2024		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaný			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaný			

Vchod (číslo) 0	Poschodie 2	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1867/10000
Súpisné číslo 736	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
1	Dobrá Melinda r. Šidová, 736, Dolné Saliby, PSČ 925 02, SK, Dátum narodenia: 10.06.1975		1/1
	Titul nadobudnutia: R-1231/2026 - Žiadosť o zmenu osobných údajov zo dňa 29.5.2026 - č.z. 128/2026 V 750/2009 z 15.4.2009-Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru podľa zák.č.182/93 Z.z.- v.z.76/2009		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1867/10000
Súpisné číslo 736	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
10	Pleva Tomáš r. Pleva a Anikó Plevová r. Virágová, 736, Dolné Saliby, 925 02, SK, Dátum narodenia: 02.05.1969, Dátum narodenia: 08.03.1972, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: V-661/2024 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 15.3.2024 - č.z. 83/2024		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 0	Poschodie 1	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1867/10000
Súpisné číslo 736	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
12	Varga Zoltán r. Varga a Silvia Vargová r. Bartošová, 736, Dolné Saliby, 925 02, SK, Dátum narodenia: 11.03.1970, Dátum narodenia: 29.09.1972, BSM		1/1

	Titul nadobudnutia: V 1230/2024 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 24.4.2024 - č.z. 114/2024
	Iné údaje: Bez zápisu
	Poznámky: Bez zápisu
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Vchod (číslo) 0	Poschodie prízemie	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1544/10000
Súpisné číslo 736	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
8	Obec Dolné Saliby, 736, Dolné Saliby, PSČ 925 02, SK, IČO: 305910		1/1
	Titul nadobudnutia: V-130/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 13.2.2024 - č.z. 42/24		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Nebytové priestory

Počet nebytových
priestorov: 2

Počet vlastníkov: 2

Vchod (číslo) 0	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 494/10000
Súpisné číslo 736	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	
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
11	Pleva Tomáš r. Pleva a Anikó Plevová r. Virágová, 736, Dolné Saliby, 925 02, SK, Dátum narodenia: 02.05.1969, Dátum narodenia: 08.03.1972, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: V-661/2024 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 15.3.2024 - č.z. 83/2024		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 0	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 494/10000
Súpisné číslo 736	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	
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
9	Obec Dolné Saliby, 736, Dolné Saliby, PSČ 925 02, SK, IČO: 305910		1/1
	Titul nadobudnutia: V-130/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 13.2.2024 - č.z. 42/24		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Legenda

Druh nebytového priestoru
2 Garáž

Titul nadobudnutia – nepriradené

ROZHODNUTIE O URCENÍ SC.BUDOVY OD O.U. DOLNE SALIBY C. Zn. 696/95 ZO DNA 13.11.1995

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Byt č. 2 vo vchode č. 0, poschodie č. 2 Vlastník poradové číslo 1	Na byt č. 2/0/II. Pod V 2880/2016, vklad povolený dňa 13.7.2016, Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 00000 00000309683 - č. z. 149/2016
Byt č. 1 vo vchode č. 0, poschodie č. 2 Byt č. 2 vo vchode č. 0, poschodie č. 2 Byt č. 3 vo vchode č. 0, poschodie č. 1 Byt č. 4 vo vchode č. 0, poschodie č. 1 Byt č. 5 vo vchode č. 0, poschodie č. 0 Nebytový priestor č. 3 vo vchode č. 0, poschodie č. 0 druh nebytového priestoru: 2 Nebytový priestor č. 5 vo vchode č. 0, poschodie č. 0 druh nebytového priestoru: 2 Vlastník poradové číslo 1, 8, 9, 10, 11, 12, 13	Z 3707/2025 - Záložné právo podľa §15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s ust. § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp.čísлом 736 v k.ú. Dolné Saliby - č.z. 225/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Galanta	Obec Dolné Saliby	Katastrálne územie Dolné Saliby
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 545/4		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
	Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		
Dátum a čas vyhotovenia	20. 7. 2026 12:16:18	Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Údaje platné k	17. 7. 2026 18:00:00		



OBEC DOLNÉ SALIBY – ALSÓSZELI KÖZSÉG

925 02 Dolné Saliby 355; tel:0317853061; fax: 0317017822; IČO:305910; DIČ:2021153530
e-mail:ou.d.saliby@stonline.sk; Web:www.dolnesaliby.sk; VÚB Galanta a.s. čís. účtu:20128132/0200

Váš list značky/zo dňa

Naša značka
/2009

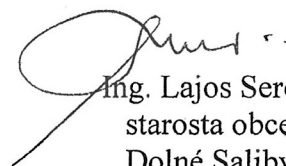
Vybavuje
Szakszová

Dolné Saliby
27.04.2009

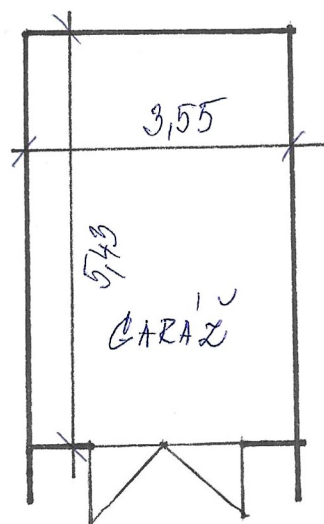
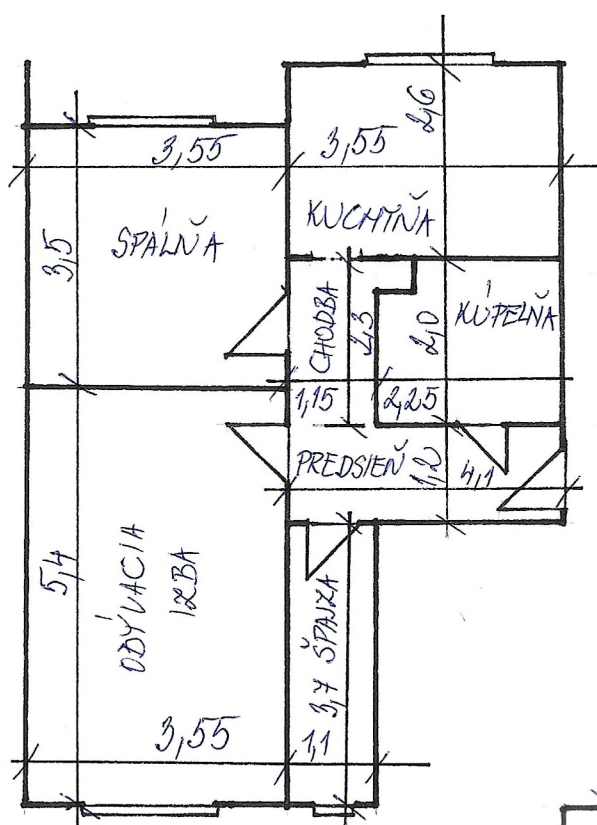
Vec: P o t v r d e n i e

Obec Dolné Saliby týmto potvrdzuje, že **bytový dom** v katastrálnom území **Dolné Saliby**, parcelné číslo **545/4**, číslo súpisné **736** bol postavený v roku 1993.




Ing. Lajos Seres
starosta obce
Dolné Saliby

NÁČRT PODORYSU BYTU č. 5 S NAMERANÝMI ROZMĚRY
a GARAŽE č. 5





Bytový dom s.č.736 k.ú.Dolné Saliby a garáž č.5 na prízemí



Vchod do bytu č.5 na prízemí



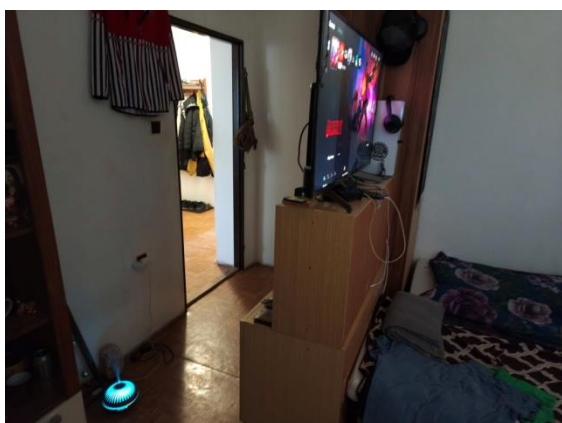
Predsieň



Chodba



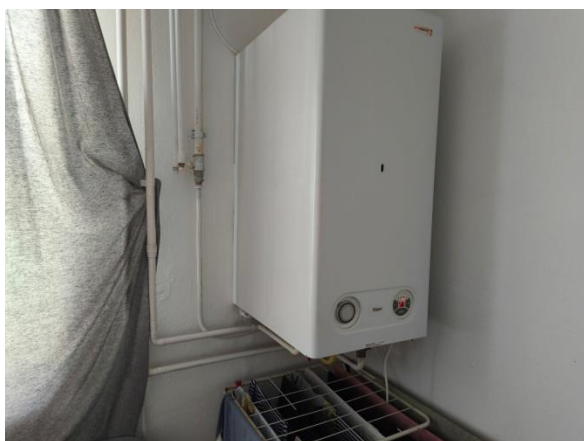
Obývacia izba



Obývacia izba



Kúpeľňa



Kuchyňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, v odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914248.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 24/2026.

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

Ing. Panyiková Tünde