

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 05.09.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

209/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Ivanka pri Dunaji, s.č. 2298, postavený na parcele č. 927/128, vrátane príslušenstva
a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 2931, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 47 (16)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty: Rodinného domu v obci Ivanka pri Dunaji, s.č. 2298, postavený na parcele č. 927/128, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 2931, k.ú. Ivanka pri Dunaji, 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)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 15.12.2025.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 15.12.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie vydané odborom výstavby rady Okresného národného výboru v Senec.
- Objednávka znaleckého posudku
- Projektová dokumentácia rodinného domu

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 15.12.2025
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 927/128 v Obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zo dňa 30.12.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2931, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zo dňa 30.12.2025, vytvorený 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. 382/2004 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. 228/2018 z 20.07. 2018 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.
- 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. 263/2018 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.skgeodesy.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. 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. 25/2025 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli zadane.

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 nehnuteľnosti 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 – **mesto Ivanka pri Dunaji – 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 **III. kvartál 2025 vo výške 4,014**.

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

- **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.

- **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.

- **Výnosová hodnota (HV)**

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

- **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 NEHNUTELNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacia metóda
- b) kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) 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 :

Nehnutelnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2931 v meste Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 2931

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
927/14	598	Záhrada	4		1	2	
927/128	202	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4- Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

15 – Pozemok na ktorom je postavená bytová budova

Spoločná nehnuteľnosť

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2298	927/128	10	rodinný dom		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

1 Zsóri Gabriel r. Zsóri, Ing., Lipová 2298/32, Ivanka pri Dunaji, PSČ 900 28, SR, Dátum narodenia: 25.10.1972

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-4387/06 zo dňa 11.10.2005-238/06 Protest prokurátora č.Pd 92/10-8 zo dňa 9.8.2010,Rozhodnutie č.V-867/09 právopl.zo dňa 13.9.2010 -Z-3690/10 Rozsudok č.29Cb 20/2008-215 právopl.zo dňa 30.4.2012 a č. 3Cob/104/2011-319 právopl.zo dňa 30.4.2012 -Z-927/12-80/12-oprava právoplatnosti -190/12 Rozsudok Mestského súdu Bratislava IV sp.zn.B3-17C/131/2018-410 právopl.zo dňa 28.10.2025, Rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp.zn.16Co/34/2025-478 právopl.zo dňa 28.10.2025- Z-6282/2025- 394/25 Oznámenie Mestský súd Košice zo dňa 14.10.2024, Rozsudok Okresného súdu Pezinok sp.zn.33Cb/171/2012- 189 právopl.zo dňa 16.11.2015, (predtým sp.zn. Okresného súdu Košice I č.29Cb/45/2011), Rozsudok Krajského súdu 3Cob/318/2014-251 právopl.zo dňa 16.11.2015- P-500/2025-410/25

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe uznesenia Okresného súdu Bratislava I sp.zn.6K/53/2016-80 zo dňa 3.4.2017-súd ustanovuje správcu konkurznej podstaty JUDr.Vojtech Agner- (zmena správcu konkurznej podstaty), (predtým- sp.zn.6K/53/2016 zo dňa 28.11.2016 správcu konkurznej podstaty Mgr.Jozefa Maruniaka) na majetok úpadcu Ing.Gabriela Zsóri(25.10.1972) p.č.927/14,927/128 a rod.dom s.č.2298 na p.č.927/128 .- P829/16-925/16,- Z-6282/2025- 394/25

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo na rodinný dom s.č. 2298 na p.č.927/128 a pozemky p.č.927/14,927/128 v prospech postupníka EOS KSI Slovensko,s.r.o. (IČO:35724803), Pajštúnska 5, Bratislava, 851 02,(predtým Československej obchodní banky ,a.s.(36854140) na zabezpečenie úveru č.8211/244151/2006/USU85 podľa V 4386/06 zo dňa 11.10.2006.-237/06,Z-4937/19-1198/19

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Ing.Milan Ranisavič r.Ranisavič (30.5.1979),Grösslingová 2499/52,Bratislava,811 09, (predtým v prospech JUDr.Peter Majka r.Majka (24.1.1973),Na Pažiti 13584/23B,Bratislava,831 01) na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o pôžičke zo dňa 2.4.2010 na p.č.927/14,927/128 a rod.dom s.č.2298 na p.č.927/128 podľa zmluvy V-758/12 zo dňa 27.2.2012.-81/12,-Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 22.11.2022-Z-8625/2022-25/23

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 368/12 zo dňa 20.4.2012 súd.exekútora JUDr.Pavla Crkoňa ,Exekútorický úrad Trenčín na p.č.927/14,927/128 a rod.dom s.č.2298 na p.č.927/128 pre pov.Ing.Zsóri Gabriela(25.10.1972).-Z-1904/12

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 15.12.2025 za účasti vlastníka nehnuteľnosti, p. Majcherovej. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.12.2025.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z pozemku parc. č. 927/17 – vlastníkom je Spoločnosť Ježišova, Panská 11, Bratislava, PSČ 811 01, SR.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola poskytnutá projektová dokumentácia, ktorá bola preverená na miestnej obhliadke. Znalec konštatuje súlad s predloženiu dokumentáciou. Ďalšie rozdiely neboli zistené.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že rodinný dom so súpisným číslom 2298, postavený na parcele číslo 927/128, vrátane príslušenstva, v meste Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, je zapísaný na LV č. 2931. Pozemky na parcelách č. 927/128 a 927/14 v meste Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, sú zapísané na LV č. 2931. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rodinný dom je v katastri nehnuteľností evidovaný ako rodinný dom. Je teda súlad medzi zápisom v katastri a skutočnosťou. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 927/14 ako Záhrada o výmere 598 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 2931, v Meste Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 927/128 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 131 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 2931, v meste Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec

Stavby

- Rodinný dom na ulici Lipová, so súp. č. 2298, v meste Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 927/128, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaných na LV č. 2931, v Meste Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, v spoluvlastníckom podiele 1/1

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 Ivanka pri Dunaji, ktorý bol schválený v r. 2016 a uvedené pozemky spadajú pod oblasť plochy bývania, nízkopodlažná zástavba:

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.ivankapridunaji.sk/download_file_f.php?id=807391

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 2298, parc. č. 927/128, v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec

POPIS STAVBY

Rodinný dom je voľne stojaci murovaný, prízemný, nepodpivničený dom so sedlovou strechou s obytným podkrovím, umiestnený na okraji obce Ivanka pri Dunaji, v zástavbe rodinných domov prístupný z miestnej komunikácie.

Objekt je vytvorený murovanou konštrukciou, obvodové nosné steny sú hr. 400mm, uložené na betónových základových pásoch. Strecha je drevená pokrytá škridlovou krytinou typu Bramac. Objekt je napojený na miestnu rozvodnú sieť vody, kanalizácie, plynu a elektrickej energie. Vykurovanie je ústredné podlahové, zabezpečené pomocou plynového kotla. Na chodbe a v izbe sú osadené vstavané skrine. V obývacej izbe je osadený krb. Z dispozičného hľadiska dom je 5 izbový s príslušenstvom. Objekt bol vybudovaný podľa údajov v kolaudačnom povolení v roku 2004. Technický stav stavby v čase obhliadky bol dobrý, zodpovedá veku pri bežnej údržbe.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie Steny podlažia sú murované, stropy sú betónové s rovným podhl'adom, vonkajšie úpravy stien tvoria omietky na báze umelých látok, výplne otvorov sú okná plastové s izolačným dvojsklom, dvere drevené dýhované, podlahy obytných miestností sú drevené plávajúce, ostatné sú upravené keramickou dlažbou. Podlažie obsahuje rozvod vody, kanalizácie, plynu a elektrickej energie. Z dispozičného hľadiska podlažie obsahuje dve izby, kuchynský kút, kúpeľňu, samostatné WC, komoru a predsieň.

1. Podkrovie Steny podlažia sú vytvorené v kombinácii murovaných konštrukcií s konštrukciou krovu upravenou sádkokartónovými doskami, výplne otvorov tvoria okná drevené zdvojené v krove a plastové s izolačným

dvojsklom v stenách, podlahy obytných miestností sú drevené plávajúce, ostatné sú upravené keramickou dlažbou. Podlažie obsahuje rozvod vody, kanalizácie a elektrickej energie. Obytné priestory sú klimatizované. V jednej izbe je osadená vstavaná skriňa. Z dispozičného hľadiska podlažie obsahuje tri izby, kúpeľňu a komunikačné priestory.

a) Vek stavby:

Na základe kolaudačného rozhodnutia, bola stavba RD s.č. 2298 postavená v roku 2004, ku dňu ohodnotenia má teda dom **2025 – 2004 = 21 rokov**. Dom je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

b) Technický stav:

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie nehnuteľnosti tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby rodinného domu. Prvky krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti sú v dobrom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2004	(6,40+3,80-1,10)*9,10+1,10*6,20+2,25*2,0	94,13	120/94,13=1,275
1. Podkrovie	2004	(6,40+3,80-1,10)*9,10	82,81	120/82,81=1,449

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové	65

	zachytávače)	
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8685

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1	60

	ks)	
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.2 bm)	341
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie naviac	
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 1x vnútorná (1 kpl)	119
	Spolu	2155

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530

20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4825

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
-	Konštrukcie navyše	
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 2x vnútorná (1 kpl)	132
	Spolu	842

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8685 + 2155 * 1,275)/30,1260$	379,49
1. Podkrovie	$(4825 + 842 * 1,449)/30,1260$	200,66

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	21	79	100	21,00	79,00
1. Podkrovie	2004	21	79	100	21,00	79,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2004		
Východisková hodnota	379,49 €/m ² *94,13 m ² *4,014*0,95	136 216,39
Technická hodnota	79,00% z 136 216,39	107 610,95
1. Podkrovie z roku 2004		
Východisková hodnota	200,66 €/m ² *82,81 m ² *4,014*0,95	63 364,29
Technická hodnota	79,00% z 63 364,29	50 057,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	136 216,39	107 610,95
1. podkrovné podlažie	63 364,29	50 057,79
Spolu	199 580,68	157 668,74

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž na parc.č. 927/128****POPIS STAVBY**

Prízemný murovaný objekt slúžiaci pre parkovanie motorových vozidiel. Obvodové steny sú murované v hr.30cm, osadené na betónových základoch, strecha je drevená sedlová, pokrytá škridlovou konštrukciou. Objekt nie je vykurovaný, obsahuje rozvod elektrickej energie a jedno umývadlo. Technický stav zodpovedá veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2004	3,80*6,20	23,56	18/23,56=0,764

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	5250

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.1.b hliníkové rolovacie alebo segmentové nezateplené (1 ks)	1310
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
23	Kanalizácia	
	23.3 z garáže (1 ks)	40
25	Vnútorné vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	2430

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5250 + 2430 * 0,764)/30,1260$	235,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	235,89 €/m ² *23,56 m ² *4,014*0,95	21 192,68
Technická hodnota	73,75% z 21 192,68	15 629,60

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot uličný**

Uličný plot bol postavený v roku 2004 a je murovanej konštrukcie s tehličkovým obložením. Má plotové vrátka a vráta kovové, s drôtenou výplňou. Životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	20,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	40,85m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 20,50 m
Pohľadová plocha výplne: 21,5*1,9 = 40,85 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 40,85\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	7 162,75
Technická hodnota	58,00 % z 7 162,75 €	4 154,40

2.3.2 Plot bočný a zadný

Oplotenie sa nachádza na parc. č. 927/14. Je postavený z murovacích tvárnic hr. 200mm. Bol postavený v roku 2004, a životnosť odhadujem na 40r.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	60,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	60,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	108,00m ²	425	14,11 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 60 m
Pohľadová plocha výplne: $60 * 1,80 = 108,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný a zadný	2004	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 108,00\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$	18 653,90
Technická hodnota	47,50 % z 18 653,90 €	8 860,60

2.3.3 Vrtaná studňa

Studňa sa nachádza na parcele č. 927/14 a nachádza sa v záhrade v zadnej časti. Má elektrické čerpadlo a bola vyhotovená v roku 2009. Životnosť odhadujem na 80r.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 300 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 113,19 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vŕtaná studňa	2009	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(113,19 \text{ €/m} \cdot 10 \text{ m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 4,014 \cdot 0,95$	5 926,36
Technická hodnota	80,00 % z 5 926,36 €	4 741,09

2.3.4 Vodovodná prípojka

Prípojka vody na parc. č. 927/14 je vedená od miesta napojenia cez vodomernú šachtu po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu pitnou vodou z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 2004, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Vodovodná prípojka	2004	21	29	50	42,00	58,00
--------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 898,57
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,898,57 \text{ €}$	1 101,17

2.3.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta na parc. č. 927/14 sa nachádza na hranici pozemku. má monolitické betónové vyhotovenie, slúži pre potreby odpočtu spotreby vody z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 2004, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	1 551,37
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,551,37 \text{ €}$	899,79

2.3.6 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie na parc. č. 927/14 je vedená od rodinného domu s napojením do verejnej kanalizačnej siete. Slúži pre potreby odkanalizovania objektu rodinného domu. Užívanie od roku 2004, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 298,66
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,298,66 \text{ €}$	753,22

2.3.7 NN prípojka

NN prípojka na parc. č. 927/14 je vedená od merného miesta spotreby elektrickej energie v uličnom plote po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu elektrickou energiou. Užívanie od roku 2004, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 22,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$	1 239,09
Technická hodnota	58,00 % z 1 239,09 €	718,67

2.3.8 Plynová prípojka

Prípojka plynu na parc. č. 927/14 je vedená od merného miesta spotreby plynu v uličnom plote po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu zemným plynom. Užívanie od roku 2004, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 183,72
Technická hodnota	58,00 % z 1 183,72 €	686,56

2.3.9 Spevnené plochy - zámková dlažba

Spevnené plochy na parc. č. 927/14 z betónovej zámkovej dlažby sú plocha pre parkovanie automobilov a prístupový chodník. Užívanie od roku 2004, predpokladaná životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,13*6+17,0*0,7+1,5*1,5+9,2*1,3+10*1,0+5,70*3,9+1,2*1,4+1,9*5,2 = 94,68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - zámková dlažba	2004	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$94,68 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$	5 274,84
Technická hodnota	47,50 % z 5 274,84 €	2 505,55

2.3.10 Spevnené plochy - betón

Spevnené plochy na parc. č. 927/14 z monolitického betónu. Užívanie od roku 2004, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,0*7,5+0,6*4+0,5*6,5+8,7*2,56 = 35,42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betón	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$	1 165,63
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,165,63 \text{ €}$	676,07

2.3.11 Bazén

Bazén je postavený na parcele č. 927/14, a je laminátovej konštrukcie. Má obdĺžnikový priemer a hĺbkou 1,5m. Bazén bol vyhotovený v roku 2009. Životnosť odhadujem na 30r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,20 * 7,0 * 1,5 = 33,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén	2009	16	14	30	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	7 571,02
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 7\,571,02 \text{ €}$	3 533,40

2.3.12 Altánok

Altánok sa nachádza na parcele č. 927/14 je drevenej stĺpikovej konštrukcie bez obitia. Bol postavený v roku 2009. Životnosť odhadujem na 30r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,4 * 8,7 + 3,4 * 0,6 = 22,92 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2009	16	14	30	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,92 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$	9 052,10
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 9 052,10 \text{ €}$	4 224,62

2.3.13 Technológia bazény

technológia bazény na parc. č. 927/14 sa nachádza v záhrade. Má železobetónové vyhotovenie, slúži pre potreby čistenia vody v bazéne. Vybudovaná v roku 2009, predpokladaná životnosť 60 rokov. Ohodnocujem porovnateľným objektom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $2,90 * 1,2 * 1,50 = 5,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Technológia bazény	2009	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,22 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	5 061,35
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 5 061,35 \text{ €}$	3 711,49

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 2298, parc. č. 927/128, v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec	199 580,68	157 668,74
Garáž na parc.č. 927/128	21 192,68	15 629,60
Plot uličný	7 162,75	4 154,40
Plot bočný a zadný	18 653,90	8 860,60
Celkom za Ploty	25 816,65	13 015,00
Vŕtaná studňa	5 926,36	4 741,09
Vodovodná prípojka	1 898,57	1 101,17
Vodomerná šachta	1 551,37	899,79
Prípojka kanalizácie	1 298,66	753,22
NN prípojka	1 239,09	718,67
Plynová prípojka	1 183,72	686,56
Spevnené plochy - zámková dlažba	5 274,84	2 505,55
Spevnené plochy - betón	1 165,63	676,07
Bazén	7 571,02	3 533,40
Altánok	9 052,10	4 224,62
Technológia bazéna	5 061,35	3 711,49
Celkom za Vonkajšie úpravy	35 296,35	18 810,54
Celkom:	287 812,72	209 864,97

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

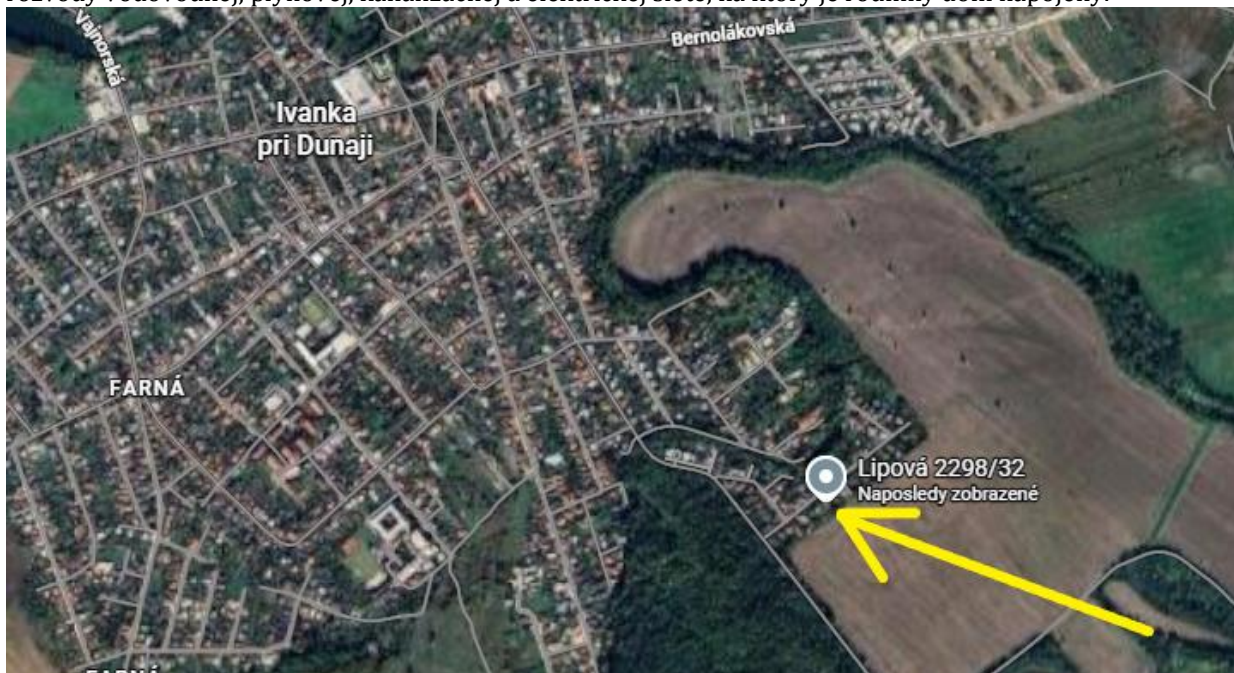
Ohodnocovaná nehnuteľnosť rodinný dom sa nachádza v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, s.č. 2298, na parcele číslo 927/128. Obec Ivanka pri Dunaji sa nachádza v okrese Senec v Bratislavskom kraji, približne 10 km cestnou vzdialenosťou juhozápadne od okresného mesta Senec.

Orientácia domu je severozápad - juhovýchod. Ivanka pri Dunaji je obec s 7247 obyvateľmi (podľa sčítania z roku 2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov na okraji obce v jeho zastavanom území.

Rodinný dom je odsadený od frekventovaných ťahov. Obec poskytuje základnú občiansku vybavenosť - v obci sa nachádzajú potraviny, základná a materská škola, základná škola, obecny úrad. Obec má viacero služieb a predajní.



Doprava v obci je prezentovaná autobusovou dopravou. Ivanka pri Dunaji má vlastnú vlakovú stanicu, a do hlavného mesta Bratislava, sa dá dostať autobusovými spojmi. Obec je tak dopravne napojená predovšetkým cez cestnú sieť a prímestské autobusové linky. S napojením na cestu 1. triedy a diaľnicu D1 je obec dostupná na oba smery Bratislava a Žilina. Vybavenosť lokality rodinného domu infraštruktúrou je dostačujúca, nachádzajú sa tu rozvody vodovodnej, plynovej, kanalizačnej a elektrickej siete, na ktorý je rodinný dom napojený.



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 3%, podľa UPSVaR za október 2025 je nezamestnanosť v okrese Senec na úrovni 2,68%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky nebol rodinný dom trvalo obývaný. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujem.

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

Na liste vlastníctva číslo 2931 v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na základe uznesenia Okresného súdu Bratislava I sp.zn.6K/53/2016-80 zo dňa 3.4.2017-súd ustanovuje správcu konkurznej podstaty JUDr.Vojtech Agner- (zmena správcu konkurznej podstaty), (predtým- sp.zn.6K/53/2016 zo dňa 28.11.2016 správcu konkurznej podstaty Mgr.Jozefa Maruniaka) na majetok úpadcu Ing.Gabriela Zsóri(25.10.1972) p.č.927/14,927/128 a rod.dom s.č.2298 na p.č.927/128.- P829/16-925/16,- Z-6282/2025- 394/25

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo na rodinný dom s.č. 2298 na p.č.927/128 a pozemky p.č.927/14,927/128 v prospech postupníka EOS KSI Slovensko,s.r.o. (IČO:35724803), Pajštúnska 5, Bratislava, 851 02,(predtým Československej obchodní banky ,a.s.(36854140) na zabezpečenie úveru č.8211/244151/2006/USU85 podľa V 4386/06 zo dňa 11.10.2006.-237/06,Z-4937/19-1198/19

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Ing.Milan Ranisavič r.Ranisavič (30.5.1979),Grösslingová 2499/52,Bratislava,811 09, (predtým v prospech JUDr.Peter Majka r.Majka (24.1.1973),Na Pažiti 13584/23B,Bratislava,831 01) na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o pôžičke zo dňa 2.4.2010 na p.č.927/14,927/128 a rod.dom s.č.2298 na

p.č.927/128 podľa zmluvy V-758/12 zo dňa 27.2.2012.-81/12,-Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 22.11.2022-Z-8625/2022-25/23

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 368/12 zo dňa 20.4.2012 súd.exekútora JUDr.Pavla Crkoňa ,Exekútorový úrad Trenčín na p.č.927/14,927/128 a rod.dom s.č.2298 na p.č.927/128 pre pov.Ing.Zsóri Gabriela(25.10.1972).-Z-1904/12;

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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 polyfunkčného bytového 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.

Objektívna realita stanovená všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v čase spracovania predmetného znaleckého posudku, bola overená dosahovanými cenami bytov podľa dostupných informácií z inzercie realitných kancelárií. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov, v tichej časti obce.

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: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,800	13	10,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,600	30	48,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	2,400	8	19,20
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	7	16,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,600	6	9,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,600	7	11,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,440	10	4,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	8	6,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,400	9	21,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,080	4	0,32
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			180	262,08

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 262,08 / 180$	1,456
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 209\,864,97 \text{ €} * 1,456$	305 563,40 €

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. 213/2017 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 užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}H MJ = VHMJ * kPD$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$kPD = kS * kV * kD * kF * kI * kZ * kR$$

kde:

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

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

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

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

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

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

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

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 2931

POPIS

Podľa LV č. 2931

V zmysle zadováženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 927/14 ako Záhrada o výmere 598 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, spôsob využívania pozemku 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce, alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny zapísaný na LV. č. 2931, v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 927/128 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 202 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom zapísaný na LV. č. 2931, v Obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 927/14, 927/128 v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zapísané na LV č. 2931. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, plyn, vodu a kanalizáciu.

Prístup k rodinnému domu je z pozemku parc. č. 927/17 – vlastníkom je Spoločnosť Ježišova, Panská 11, Bratislava, PSČ 811 01, SR.

Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, ako väčšieho priľahlého okresného mesta, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujemci z mesta Senec na bývanie pre dobrú dostupnosť.

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

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,

- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha),
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí),

V posudku nebol zohľadnený žiaden zvyšujúci ani redukujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
927/14	záhrada	598,00	1/1	598,00
927/128	zastavaná plocha a nádvorie	202,00	1/1	202,00
Spolu výmera				800,00

Obec:

Ivanka pri Dunaji

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	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,9484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	156,59 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 927/14	$598,00 \text{ m}^2 * 156,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	93 640,82
parcela č. 927/128	$202,00 \text{ m}^2 * 156,59 \text{ €/m}^2 * 1/1$	31 631,18
Spolu		125 272,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v meste Malacky, na ulici Dielenská, súp. č. 2999, postavený na parcele č. 3285/2, vrátane príslušenstva a pozemkov reg. „C“ parc. č. 3285/2 a 3285/1, podľa výpisu z LV č. 3254, k.ú. Malacky, okres Malacky, za účelom zriadenia záložného práva a uzavretia záložnej zmluvy.

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	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 2298, parc. č. 927/128, v obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec	229 565,69
Garáž na parc.č. 927/128	22 756,70
Plot uličný	6 048,81
Plot bočný a zadný	12 901,03
Spolu za Ploty	18 949,84
Vŕtaná studňa	6 903,03
Vodovodná prípojka	1 603,30
Vodomerná šachta	1 310,09
Prípojka kanalizácie	1 096,69
NN prípojka	1 046,38
Plynová prípojka	999,63
Spevnené plochy - zámková dlažba	3 648,08
Spevnené plochy - betón	984,36
Bazén	5 144,63
Altánok	6 151,05
Technológia bazéna	5 403,93
Spolu za Vonkajšie úpravy	27 388,15
Spolu stavby	305 563,40
Pozemky	
LV č. 2931 - parc. č. 927/14 (598 m ²)	93 640,82
LV č. 2931 - parc. č. 927/128 (202 m ²)	31 631,18
Spolu pozemky (800,00 m²)	125 272,00
Všeobecná hodnota celkom	430 835,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	431 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristotridsaťjedentisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2931, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zo dňa 30.12.2025, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 927/128 v Obci Ivanka pri Dunaji, k.ú. Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zo dňa 30.12.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku.	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie vydané odborom výstavby rady Okresného národného výboru v Senec	A4	2
5.	Projektová dokumentácia rodinného domu súp. č. 2298	A4	4
6.	Fotodokumentácia z obhliadky rodinného domu súp.č. 2298, obec Ivanka pri Dunaji, dňa 15.12.2025	A4	3
7.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	3
	Spolu		16

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 209/2025

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec