

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 02.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

15/2026

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Most pri Bratislave, s.č. 392, postavený na parcele č. 42/5, vrátane príslušenstva
a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 282, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49 (24)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty: Rodinného domu v obci Most pri Bratislave, s.č. 392, postavený na parcele č. 42/5, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 282, k.ú. Most pri Bratislave, 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 13.02.2026.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 13.02.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie vydané odborom výstavby rady Okresného národného výboru v Senec.
- Objednávka znaleckého posudku
- Stavebné povolenie vydané okresným národným výborom Bratislava – vidiek dňa 27.10.1978.
- Stavebné povolenie pre výstavbu pivnice vydané okresným národným výborom Bratislava – vidiek dňa 16.09.1982

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 13.02.2026
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 42/5 v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, zo dňa 19.02.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 282, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, zo dňa 19.02.2026, 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 neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **analytickou metódou**.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.
- 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 zadané.

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 neprímeranou 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 – **obec Most pri Bratislave – 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 **IV. kvartál 2025 vo výške 4,057**.

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 neprímeranou 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 NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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 diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 282 v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 282

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
42/4	389	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
42/5	202	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
42/6	14	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 – Pozemok na ktorom je postavená bytová budova

18 – Pozemok na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 – Chránená vodohodpodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
392	42/5	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 Malenovský Anton r. Malenovský, Poľná 392/8, Most pri Bratislave, PSČ 900 46, SR, Dátum narodenia: 07.10.1970

Spoluvlastnícky podiel : 1/1**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva V-2877/2024 zo dňa 27.05.2024**Iné údaje:** Bez zápisu**Poznámky:**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2022 Z.z., na pozemky parc.č. 42/4, 42/5, 42/6 a rodinný dom s.č. 392 na parc.č. 42/5, v prospech: ČSOB, a.s. (IČO: 36854140) zo dňa 19.11.2025, P-485/2025 č.z. 705/2025

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

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

Záložné právo v prospech: Československá obchodná banka, a.s. (IČO: 36854140) na pozemky parc.č. 42/4, 42/5, 42/6 a rodinný dom s.č. 392 na parc.č. 42/5, podľa V-6113/2024 zo dňa 06.11.2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 13.02.2026 za účasti vlastníka nehnuteľnosti, p. Malenovský. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.02.2026.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z pozemku parc. č. 363/4 – vlastníkom je Obec Most pri Bratislave, Bratislavská 96/98, Most pri Bratislave, PSČ 900 46, 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 392, postavený na parcele číslo 42/5, vrátane príslušenstva, v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, je zapísaný na LV č. 282. Pozemky na parcelách č. 42/4, 42/5 a 42/6 v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, sú zapísané na LV č. 282. 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. 42/4 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 389 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 282, v Obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 42/5 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 134 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 282, v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec

- Pozemok reg. „C“ p.č. 42/6 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 282, v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec

Stavby

- Rodinný dom na ulici Lipová, so súp. č. 392, v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 42/5, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaných na LV č. 282, v Obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, 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 využitia pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke obce Most pri Bratislave, 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 v obci Most pri Bratislave s.č. 392, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec

POPIS STAVBY

Rodinný dom je voľne stojaci murovaný, prízemný, čiastočne podpivničený dom s plochou strechou, bez garáže, s veľkou samostatnou pivnicou, umiestnený v obci Most pri Bratislave, v zástavbe rodinných domov prístupný z miestnej komunikácie.

Dispozičné riešenie rodinného domu:

1PP: chodba so schodami, sklad

Prízemie: Predsieň, komora, 3x izba, kuchyňa, kúpeľňa s WC.

Objekt je vytvorený murovanou konštrukciou, obvodové nosné steny sú hr. 400mm, uložené na betónových základových pásoch. Vnútorne nenosné a deliace steny sú hr. 250 a 150mm. Strecha je plochá pokrytá kombináciou fatrafolu a pozinkovaného plechu. Stropy sú betónové s rovným podhl'adom, vonkajšie úpravy stien tvoria omietky na báze umelých látok, výplne otvorov sú okná plastové s izolačným dvojsklom. Prechody do jednotlivých izieb sú bez dverí. Podlahy obytných miestností sú z PVC, ostatné sú upravené keramickou dlažbou. Objekt je napojený na miestnu rozvodnú sieť vody, kanalizácie, plynu a elektrickej energie. Vykurovanie je lokálnymi ohrievačmi, prípadne aj klimatizáciami, ktoré sú v 2 izbách. V jednej z izieb sa nachádza krb s otvoreným ohniskom. Zabezpečenie TUV je zo zásobníkového ohrievača. V obývacej izbe je osadený krb. Z dispozičného hľadiska dom je 5 izbový s príslušenstvom. Dom nemá žiadne vstavané skrine.

Kuchynská linka je na báze dreva a má vstavané spotrebiče ako elektrická rúra a mikrovlnná rúra, nerezový drez s pákovou batériou. Voľne stojacu umývačku riadu a chladničku s mrazničkou. Za kuchynskou linkou je keramický obklad.

Kúpeľňa s WC obsahuje keramický obklad po strop, WC misu typu combi, smaltovanú vaňu so sprchovou pákovou batériou, keramické umývadlo s pákovou batériou.

Dom prešiel v roku 2024 viacerými prerábkami, kedy boli prerobené podlahy, omietky, krytina, klampiarske konštrukcie, fasádna omietka, výmena okien,

Objekt bol vybudovaný podľa údajov v kolaudačnom povolení v roku 2010. Technický stav stavby v čase obhliadky bol dobrý, zodpovedá veku pri bežnej údržbe.

a) Vek stavby:

Vzhľadom na skutočnosť, že na rodinnom dome v roku 2024 prebehla rozsiahla rekonštrukcia a modernizácia (výmena jednotlivých prvkov krátkodobej životnosti), je výpočet opotrebenia stanovený analytickou metódou. Pre výpočet veku pôvodného rodinného domu je uvažovaný rok začiatku užívania stavby 1980. Opotrebenie (percento ročného opotrebenia) pôvodných častí a zariadení domu je stanovené analytickou metódou, pričom opotrebenie konštrukcií dlhodobej životnosti je uvažované pri predpoklade 56-ročnej zostatkovej životnosti. U konštrukcií krátkodobej životnosti je opotrebenie uvažované pri predpoklade 26-ročnej zostatkovej životnosti a u nových konštrukcií 50-ročnej základnej životnosti od dátumu prestavby (2024). 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]	kZP
1. PP	1980	$1,2 \cdot (2,78 \cdot 2,97 + 3,2 \cdot 0,72)$	12,67	$120 / 12,67 = 9,471$
1. NP	1980	$17,10 \cdot 9,98 - 8,66 \cdot 4,18$	134,46	$120 / 134,46 = 0,892$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.9 kovové	210
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280

Spolu	4550
--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.4 z pozinkovaného plechu	365
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
15	Obklady fasád	
	15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3	140
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.1 kamenné dlažby	345
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
-	Konštrukcie navyč	
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 2x vnutorna	116
Spolu		5201

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	Zdroj teplej vody	

	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.9 bm)	380
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
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
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1605

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4550 + 0 * 9,471)/30,1260$	151,03
1. NP	$(5201 + 1605 * 0,892)/30,1260$	220,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,79	1980	175	46	3,10
2	Zvislé konštrukcie	18,90	1980	140	46	6,21
3	Stropy	12,77	1980	140	46	4,20
4	Zastrešenie bez krytiny	4,11	1980	110	46	1,72
5	Krytina strechy	4,48	2024	60	2	0,15
6	Klmpiarske konštrukcie	0,25	2024	55	2	0,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,91	2024	65	2	0,15

8	Úpravy vonkajších povrchov	4,42	2024	46	2	0,19
9	Vnútorne keramické obklady	1,35	1980	50	46	1,24
10	Schody	0,00	1980	0	0	0,00
11	Dvere	0,00	1980	0	0	0,00
12	Vráta	0,00	1980	0	0	0,00
13	Okná	6,51	2024	65	2	0,20
14	Povrchy podláh	5,71	2024	48	2	0,24
15	Vykurovanie	0,43	2024	46	2	0,02
16	Elektroinštalácia	6,38	1980	50	46	5,87
17	Bleskozvod	0,00	1980	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,60	1980	50	46	1,47
19	Vnútorná kanalizácia	0,49	1980	50	46	0,45
20	Vnútorný plynovod	0,00	1980	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,80	1980	50	46	0,74
22	Vybavenie kuchýň	9,75	2024	46	2	0,42
23	Hygienické zariadenia a WC	0,80	1980	50	46	0,74
24	Výtťahy	0,00	1980	0	0	0,00
25	Ostatné	4,55	2024	46	2	0,20
	Opotrebenie					27,32%
	Technický stav					72,68%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1980		
Východisková hodnota	$151,03 \text{ €/m}^2 \cdot 12,67 \text{ m}^2 \cdot 4,057 \cdot 0,95$	7 375,11
Technická hodnota	72,68% z 7 375,11	5 360,23
1. NP z roku 1980		
Východisková hodnota	$220,16 \text{ €/m}^2 \cdot 134,46 \text{ m}^2 \cdot 4,057 \cdot 0,95$	114 093,30
Technická hodnota	72,68% z 114 093,30	82 923,01

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 375,11	5 360,23
1. nadzemné podlažie	114 093,30	82 923,01
Spolu	121 468,41	88 283,24

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie

Oplotenie bolo postavené v roku 1980, tvorí ho murovacie plotové tvárnice upravené fasádnou úpravou. Má vstupnú bránku a bránu z ocelového plechu. Životnosť odhadujem na 60r.

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	35,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	63,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 35,0 m
Pohľadová plocha výplne: 35*1,8 = 63,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Oplotenie	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,00m * 23,24 €/m + 63,00m^2 * 25,06 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 4,057 * 0,95$	10 689,18
Technická hodnota	23,33 % z 10 689,18 €	2 493,79

2.2.2 Vodovodná prípojka

Prípojka vody na parc. č. 42/4 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 1980, predpokladaná životnosť 60 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 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	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	1 310,10
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 1\,310,10 \text{ €}$	305,65

2.2.3 NN prípojka

NN prípojka na parc. č. 42/4 je vedená od merného miesta spotreby elektrickej energie po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu elektrickou energiou. Užívanie od roku 1980, predpokladaná životnosť 60 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.e) kábelová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $6,37 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 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	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$	409,31
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 409,31 \text{ €}$	95,49

2.2.4 Vodomerňá šachta

Vodomerňá šachta na parc. č. 42/4 sa nachádza na hranici pozemku. Plastové vyhotovenie, slúži pre potreby odpočtu spotreby vody z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 1980, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0*2,0*2,0 = 8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Vodomerňá šachta	1980	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$	7 839,96
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 7 839,96 \text{ €}$	1 829,06

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie na parc. č. 42/4 je vedená od rodinného domu s napojením do verejnej kanalizačnej siete. Slúži pre potreby odkanalizovania objektu rodinného domu. Užívanie od roku 1980, 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: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$	1 059,35
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,059,35 \text{ €}$	720,36

2.2.6 Podzemná pivnica

Podzemná pivnica sa nachádza na pozemku parc. č. 42/4, a je betónovej konštrukcie. Bola vyhotovená v roku 1982 a konštrukčne je vytvorená zo železobetónových panelov. Skladá sa z chodby so schodiskom, skladu a 3 veľkých miestností. obsahuje aj elektroinštaláciu a vodu. Podlahy sú betónové. Steny sú upravené čiastočne omietkami, alebo EPS polystyrénom. Životnosť odhadujem na 80r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$

Počet merných jednotiek:

$$3,73 * 11,85 + 3,95 * 11,9 + 3,82 * 11,87 + 10,92 * 2,02 + 3,02 * 1,97 +$$

$$0,85 * 1,41 = 165,76 \text{ m}^3 \text{ vOP}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$

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 [%]
Podzemná pivnica	1982	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$165,76 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 4,057 * 0,95$	65 419,66
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 65\,419,66 \text{ €}$	29 438,85

2.2.7 Spevnené plochy - zámková dlažba

Spevnené plochy na parc. č. 42/4 z betónovej zámkovej dlažby sú plocha terasy a prístupový chodník. Užívanie od roku 2024, 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: 8.3. 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: $8,30*8,0+3,7*3,22+5,46*9,39 = 129,58 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
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	2024	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 0,95$	7 296,54
Technická hodnota	$96,00 \% \text{ z } 7 296,54 \text{ €}$	7 004,68

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom v obci Most pri Bratislave s.č. 392, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec	121 468,41	88 283,24
Oplotenie	10 689,18	2 493,79
Vodovodná prípojka	1 310,10	305,65
NN prípojka	409,31	95,49
Vodomerná šachta	7 839,96	1 829,06
Kanalizačná prípojka	1 059,35	720,36
Podzemná pivnica	65 419,66	29 438,85
Spevnené plochy - zámková dlažba	7 296,54	7 004,68
Celkom za Vonkajšie úpravy	83 334,92	39 394,09
Celkom:	215 492,51	130 171,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

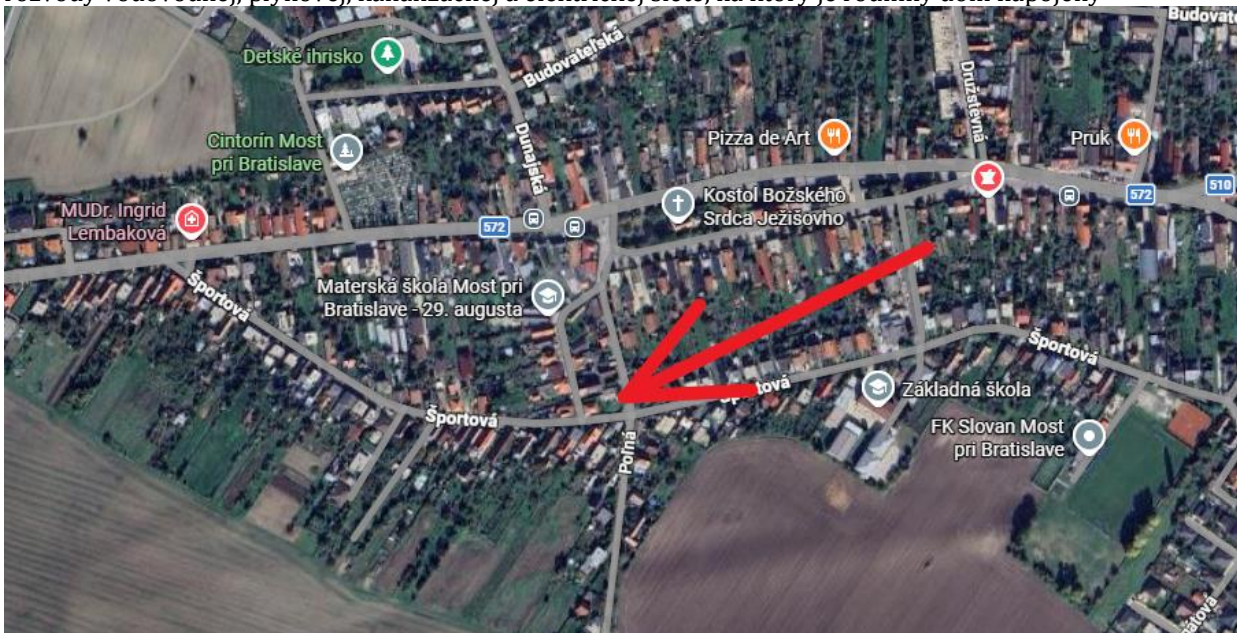
Ohodnocovaná nehnuteľnosť rodinný dom sa nachádza v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, s.č. 392, na parcele číslo 42/5. Obec Most pri Bratislave sa nachádza v okrese Senec v Bratislavskom kraji, približne 20 km cestnou vzdialenosťou juhozápadne od okresného mesta Senec.

Orientácia obytných miestností domu je severovýchod - juhovýchod. Most pri Bratislave je obec s 4533 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, obecný úrad. Obec má viacero služieb a predajní.



Doprava v obci je prezentovaná autobusovou dopravou. Most pri Bratislave 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 D4 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 január 2026 je nezamestnanosť v okrese Senec na úrovni

2,96%. 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 282 v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2022 Z.z., na pozemky parc.č. 42/4, 42/5, 42/6 a rodinný dom s.č. 392 na parc.č. 42/5, v prospech: ČSOB, a.s. (IČO: 36854140) zo dňa 19.11.2025, P-485/2025 č.z. 705/2025

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech: Československá obchodná banka, a.s. (IČO: 36854140) na pozemky parc.č. 42/4, 42/5, 42/6 a rodinný dom s.č. 392 na parc.č. 42/5, podľa V-6113/2024 zo dňa 06.11.2024

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 realnosť stanovenej 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 Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, 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 _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
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	II.	1,600	8	12,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,400	7	16,80
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,600	6	9,60
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	2,400	10	24,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,400	9	21,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,600	6	9,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,600	7	11,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,440	7	3,08
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,440	10	4,40
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,800	8	6,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,600	9	14,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,800	8	6,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,080	4	0,32
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,800	20	16,00

	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	233,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 233,96 / 180$	1,3
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 130\ 171,12 \text{ €} * 1,300$	169 222,46 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie 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 užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/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.).

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 282

POPIS

Podľa LV č. 282

V zmysle zadoväženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 42/4 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 389 m² spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 282, v Obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 42/5 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 134 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom zapísaný na LV. č. 282, v Obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 282, v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec

- Pozemok reg. „C“ p.č. 42/6 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m² spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 282, v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 42/4, 42/5, 42/6 v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, zapísané na LV č. 282. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, plyn, vodu a kanalizáciu.

Prístup k rodinnému domu je z pozemku parc. č. 363/4 – vlastníkom je Obec Most pri Bratislave, Bratislavská 96/98, Most pri Bratislave, PSČ 900 46, 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 časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu,
- 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 povyšujúci ani redukujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
42/4	zastavaná plocha a nádvorie	389,00	1/1	389,00
42/5	zastavaná plocha a nádvorie	134,00	1/1	134,00
42/6	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera				537,00

Obec:

Most pri Bratislave

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,0475
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,0475$	108,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 42/4	$389,00 \text{ m}^2 * 108,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 299,86
parcels č. 42/5	$134,00 \text{ m}^2 * 108,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 571,16
parcels č. 42/6	$14,00 \text{ m}^2 * 108,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 522,36
Spolu		58 393,38

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Most pri Bratislave, s.č. 392, postavený na parcele č. 42/5, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 282, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciacie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie 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 v obci Most pri Bratislave s.č. 392, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec	114 768,21
Oplotenie	3 241,93
Vodovodná prípojka	397,35
NN prípojka	124,14
Vodomerná šachta	2 377,78
Kanalizačná prípojka	936,47
Podzemná pivnica	38 270,51
Spevnené plochy - zámková dlažba	9 106,08
Spolu za Vonkajšie úpravy	51 212,32
Spolu stavby	169 222,46
Pozemky	
LV č. 282 - parc. č. 42/4 (389 m ²)	42 299,86
LV č. 282 - parc. č. 42/5 (134 m ²)	14 571,16
LV č. 282 - parc. č. 42/6 (14 m ²)	1 522,36
Spolu pozemky (537,00 m²)	58 393,38
Všeobecná hodnota celkom	227 615,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	228 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťosemtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 19.02.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 282, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, zo dňa 19.02.2026, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 42/5 v obci Most pri Bratislave, k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, zo dňa 19.02.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku.	A4	1
4.	Stavebné povolenie vydané okresným národným výborom Bratislava – vidiek dňa 27.10.1978	A4	2
5.	Stavebné povolenie pre výstavbu pivnice vydané okresným národným výborom Bratislava – vidiek dňa 16.09.1982	A4	4
6.	Kolaudačné rozhodnutie vydané odborom výstavby rady Okresného národného výboru v Senec	A4	2
7.	Projektová dokumentácia rodinného domu	A4	5
8.	Fotodokumentácia z obhliadky rodinného domu súp.č. 392, obec Most pri Bratislave, dňa 13.02.2026	A4	3
9.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	4
	Spolu		24

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 15/2026

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec