

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č. 9,
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 02.07.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 168/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 341 s príslušenstvom, postavenom na pozemku par.č. 190/1, Nálepková ul.č.6 v k.ú. Most pri Bratislave** a pozemok parc.č. 190/1, evidovaných na LV č. 38 v k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okr. Senec.

Počet strán (z toho príloh) : 43 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 341 s príslušenstvom, postavenom na pozemku par.č. 190/1 v k.ú. Most pri Bratislave a pozemok parc.č. 190/1, evidovaných na LV č. 38 v k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okr. Senec.

- pozemky: parcela č. 190/1 v k.ú. Most pri Bratislave, okr. Senec.
- stavby: rodinný dom postavený súp.č. 341, parc.č. 190/1 v k.ú. Most pri Bratislave

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.07.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.07.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie pre stavbu, využívanú ako priestory pre výpočtovú techniku, vydané ONV Bratislava - vidiek, zo dňa 21.07.1981 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby č.j.:2725/2018, vydané obcou Most pri Bratislave, zo dňa 21.12.2018 - kópia
- Situácia, pôdorys a rez rodinného domu súp.č. 341, Nálepková ul., Most pri Bratislave - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 34, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec zo dňa 22.07.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec zo dňa 22.07.2026 - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 1. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / 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. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2026, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 38 vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.07.2026
Okres - Senec, Obec- Most pri Bratislave, katastrálne územie - Most pri Bratislave.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
190/1	2319	zastavané plochy a nádvoria	15	1	,501

Legenda:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
341	190/1	10	rodinný dom	1

Legenda:**Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník
1 Komenda Peter r. , PSČ
Dátum narodenia:
spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

- Kúpna zmluva V-8373/2021 zo dňa 28.10.2021

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka a.s. (IČO: 31320155) na pozemok parc.č. 190/1 a na rodinný dom s.č. 341 na parc.č. 190/1, podľa V-7534/2021 zo dňa 04.10.2021

- Zabezpečovacie opatrenie zriadením záložného práva v prospech ARIES TRUSTEE, k.s.

(IČO:54732727) na rodinný dom súp.č. 341 na pozemku parc.č. 190/1 a pozemok parc.č. 190/1, podľa Uznesenia Mestský súd Bratislava III sp.zn. 77Cb/124/2024, podľa Z-3567/2025, č.z. 303/2026.

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha, IČO: 05021910, na pozemok reg. C parc. č. 190/1 a na rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, podľa 146EX 242/25 zo dňa 26.5.2026, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Exekútorický úrad Bratislava, Z-3454/2026, č. z. 369/2026.

- Exekučné záložné právo v prospech: JUDr. Simona Martikánová, , k pozemku parc.č. 190/1 a k stavbe rodinného domu s.č. 341 na parc.č. 190/1, podľa 146EX 25/2025-116 zo dňa 11.06.2026, súdny exekútor - JUDr. Libor Samec, Z3501/2026 č.z. 377/2026

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech JUDr. Simona Martikánová, , na pozemok reg. C parc. č. 190/1 a na rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, podľa 146EX 462/25 zo dňa 14.6.2026, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Exekútorický úrad Bratislava, Z-3555/2026, č. z. 384/2026. Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech JUDr. Simona Martikánová (, na rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1 a pozemok parc. č. 190/1, podľa 146EX 25/2025, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, podľa P-32/2025 zo dňa 31. 01. 2025, č. z. 38/2025

- Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia vedeného Mestským súdom Bratislava III pod sp.zn.: 77Cb/124/2024 k rodinnému domu súp.č. 341 na pozemku parc.č. 190/1 a pozemku parc.č. 190/1, podľa P-44/2025, č.z. 48/2025.

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha, IČO: 05021910, na rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, pozemok parc. č. 1901, podľa 146EX 242/2025 zo dňa 11. 07. 2025, súdny exekútor JUDR. Libor Samec, podľa P-293/2025 zo dňa 15. 07. 2025, č. z. 890/2025 - Zákaz nakladania s majetkom - na pozemok reg. C parc. č. 190/1 a rodinný

dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, podľa 146EX 242/25 zo dňa 26.5.2026, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Exekútorový úrad Bratislava, P-221/2026, č. z. 373/2026.

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, v prospech: W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha, ČR, IČO: 05021910, k pozemku parc.č. 190/1 a k stavbe rodinného domu s.č. 341 na parc.č. 190/1, podľa 146EX 242/2025-60 zo dňa 26.05.2026, súdny exekútor - JUDr. Libor Samec, P-220/2026 č.z. 376/2026

- Zákaz nakladania s majetkom - na pozemok reg. C parc. č. 190/1 a rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, podľa 146EX 462/25 zo dňa 14.6.2026, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Exekútorový úrad Bratislava, P-225/2026, č. z. 383/2026.

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k pozemku parc.č. 190/1 a k rodinnému domu s.č. 341 na parc.č. 190/1, v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, P-246/2026 č.z. 408/2026

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.07.2026 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 23.07.2026 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 23.07.2026.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bolo predložené potvrdenie o veku stavby, Kolaudačné rozhodnutie na rekonštrukciu priestorov pre výpočtovú techniku a situácia, pôdorys a rez rodinného domu.

Predmetom ohodnotenia je stavba rodinného domu súp.č. 341, postaveného na pozemku parc.č.190/1 a pozemok parc.č. 190/1, nachádzajúce sa v centre obce Most pri Bratislave. Rodinný dom pozostáva z jedného nadzemného podlažia s čiastočným podpivničením, určený na trvalé bývanie. Skutočný stav stavby k dátumu ohodnotenia je v prílohe znaleckého posudku- fotodokumentácia.

Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov- stavba pre bývanie s murovaným obvodovým plášťom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti evidované na LV č. 38 sú vo výlučnom vlastníctve Komenda Peter r. , nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/1.

Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Kúpna zmluva V-8373/2021 zo dňa 28.10.2021

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.341, postavený na parc.č. 190/1 s príslušenstvom, evidovaný na LV č. 38. K stavbe patria pozemky, KN evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia parc.č. 190/1. Využitie stavby domu a pozemkov súhlasí s evidenciou nehnuteľností. Umiestnenie stavby rodinného domu na pozemkoch a pôdorysný tvar stavby korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape a evidenciou na LV.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka a.s.

- Zabezpečovacie opatrenie zriadením záložného práva v prospech ARIES TRUSTEE, k.s.

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha,

- Exekučné záložné právo v prospech: JUDr. Simona Martikánová,

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

Rodinný dom - súp.č.341 , parc.č. 190/1 v k.ú.Most pri Bratislave, okres Senec.

Vonkajšie úpravy- vodovodná, elektrická, kanalizačná prípojka, vodomerná šachta, žumpa, spevnené plochy, ploty

Pozemky - parc.č. 190/1 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2319m²

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

k.ú. - Most pri Bratislave, okr. Senec

Funkčné využitie: - Obytné územie rodinných domov

označenie bloku: C19

- podlažnosť: 2.NP+1.PP

- zastavanosť: 0,30

- Územný plán z roku - 2013

<https://www.enviportal.sk/eia/detail/uzemny-plan-obce-most-pri-bratislave-zmeny-doplanky-2013>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 341, Nálepková ul.č. 6, Most pri Bratislave, okr. Senec

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 341 sa nachádza v tesnej blízkosti centra obce Most pri Bratislave na Nálepkovskej ulici, postavený na pozemku parc.č. 190/1 v rovinatom teréne, spolu s hospodárskou budovou. Objekt bol daný do užívania pred rokom 1976 a v roku 1979, 2013 a 2022 bola prevedená rozsiahla rekonštrukcia. Pozostáva z 1.NP s čiastočným podpivničením, zastrešený sedlovou strechou v tvare L. Pozemky sú prístupné po spevnenej komunikácii s verejným osvetlením a s napojením na elektrickú, vodovodnú prípojku, kanalizácia do žumpy. Parkovanie pre motorové vozidlá priamo na pozemku parc.č. 190/1 vo dvore a pred objektom.

Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie- dom obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Ohodnocovaný rodinný dom bol v čase šetrenia nevyužívaný, nakoľko ide o nedokončenú stavbu so vstupom z dvora.

Z konštrukčného hľadiska ide o objekt murovanej konštrukcie, obvodové steny so zatepľovacím systémom s omietkou na báze umelých látok, čiastočne podpivničený (klenbová pivnica), má jedno nadzemné podlažie, ktoré pozostáva z dvoch častí - v prednej časti sa nachádza obytná časť (prípadne administratívne priestory), schodisko do pivnice (vináreň). V zadnej časti domu sa nachádzajú priestory pre ubytovanie s hygienickým zariadením, spoločnou chodbou a schodiskom do neobytného podkrovia. Zastrešenie sedlovou strechou v tvare L s betónovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové omietky. Podlahy v celom objekte z keramickej dlažby v hygienických zariadeniach keramické obklady. Vykurovanie je riešené ako podlahové teplovodné v čase šetrenia bez kotla a bez zásobníkového ohrievača.

V roku 2013 bola prevedená rekonštrukcia exteriéru - (najmä nová strešná krytina, oprava krovu, nové klampiarske konštrukcie, okná a zasklené steny, zateplenie obvodových sien, nové exteriérové omietky). Rekonštrukcia interiéru - (najmä nové omietky, sádrokartónové stropy, úprava dispozícia, nové inštalračné rozvody vody, kanalizácia, elektriny, celkové rekonštrukcie hygienických zariadení, keramické obklady a dlažby, laminátové podlahy, osadené schodisko do podkrovia, čiastočné zobytnenie podkrovia, osadené elektrické zásobníky TÚV.)

V roku 2022 bola prevedená nová rekonštrukcia interiéru - (najmä nové omietky, sádrokartónové stropy, úprava dispozícia, nové inštalračné rozvody vody, kanalizácia, elektriny, celkové rekonštrukcie hygienických zariadení, keramické obklady a dlažby, nové plastové okná.

Nedokončenosť – z časti neboli z časti osadené okná, sanita v hygienických zariadeniach, interiérové a vstupné dvere, kotel, zásobníkový ohrievač, kuchynská linka so spotrebičmi, krb

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. PP	1976	1,20*(3,70*6,35+1,20*3,00)	32,51	120/32,51=3,691
1. NP	1976	13,50*22,95-5,35*14,90	230,11	120/230,11=0,521

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780	100	780,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.3 klenbové	650	100	650,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	100	180,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	3645		3645,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	90	684,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	100	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac,	800	100	800,0

	Tondach, Moravská škridla a pod.)			
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	50	265,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	100	180,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	6705		6229,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40	100	40,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.5 bm)	413	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (8 ks)	80	0	0,0
	37.6 bidet (2 ks)	80	100	80,0

	37.9 samostatná sprcha (4 ks)	300	20	60,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	140	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (8 ks)	160	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (6 ks)	480	50	240,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (4 ks)	320	100	320,0
	40.5 samostatnej sprchy (4 ks)	80	100	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	100	60,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	20	40,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Spolu	3418		1136,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,162$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(3645 + 0 \cdot 3,691)/30,1260$	$(3645 + 0 \cdot 3,691)/30,1260$	120,99	120,99
1. NP	$(6705 + 3418 \cdot 0,521)/30,1260$	$(6229 + 1136 \cdot 0,521)/30,1260$	281,68	226,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	1,04	1976	100	50	0,52
2	Zvislé konštrukcie	15,34	1976	100	50	7,67
3	Stropy	8,01	1976	100	50	4,01
4	Zastrešenie bez krytiny	4,18	1976	80	50	2,61
5	Krytina strechy	7,52	2013	80	13	1,22
6	Klampiarske konštrukcie	0,80	2013	60	13	0,17
7	Úpravy vnút. povrchov	4,29	2022	60	4	0,29
8	Úpravy vonk. povrchov	2,44	2013	60	13	0,53
9	Vnútorne ker. obklady	4,47	2022	50	4	0,36
10	Schody	2,04	2022	80	4	0,10
11	Dvere	1,27	2026	50	0	0,00
12	Vráta	0,00	1976	0	0	0,00
13	Okná	4,98	2022	60	4	0,33
14	Povrchy podláh	3,34	2022	60	4	0,22
15	Vykurovanie	10,39	2022	50	4	0,83
16	Elektroinštalácia	5,09	2022	50	4	0,41

17	Bleskozvod	1,46	2013	50	13	0,38
18	Vnútorný vodovod	3,15	2022	50	4	0,25
19	Vnútorná kanalizácia	0,38	2022	60	4	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,00	1976	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,61	2026	40	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	7,73	2026	30	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	8,84	2022	60	4	0,59
24	Výťahy	0,00	1976	0	0	0,00
25	Ostatné	2,63	2026	50	0	0,00
	Opotrebenie					20,52%
	Technický stav					79,48%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	120,99 €/m ² *32,51 m ² *4,162*1,02	16 698,16
Technická hodnota	79,48% z 16 698,16	13 271,70
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	281,68 €/m ² *230,11 m ² *4,162*1,02	275 165,35
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	226,41 €/m ² *230,11 m ² *4,162*1,02	221 173,63
Technická hodnota	79,48% z 221 173,63	175 788,80

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	16 698,16	16 698,16	13 271,70
1. nadzemné podlažie	275 165,35	221 173,63	175 788,80
Spolu	291 863,51	237 871,79	189 060,50

Dokončenosť stavby: $(237\,871,79\text{€} / 291\,863,51\text{€}) * 100\% = 81,50\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova - parc.č. 190/1, Most pri Bratislave

POPIS STAVBY

Hospodársky budova je postavená hneď za rodinným domom na pozemku parc.č. 190/1, daná do užívania pred rokom 1976 a v čase šetrenia sa nevyužívala a je v neudržiavanom stave. V roku 1990 bola prevedená rekonštrukcia.

Objekt postavený na betónových základoch, zvislé konštrukcie murované z pálených tehál, vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom, zastrešenie sedlovou strechou z pálenou jednodrážkovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa bez zatepľovania systému, omietka brizolit, povrchová úprava vnútorných stien, okná plastové, podlaha betónová, vnútorné rozvody elektroinštalácie svetelná a motorická, poistkové automaty, montážna jama.

Nedokončenosť – neboli osadené exteriérové dvere, vráta

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1976	7,90*25,90	204,61	18/204,61=0,088

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	100	1590,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	100	360,0
5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	100	470,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	100	295,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	100	480,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.1 vápenná, štuková omietka	250	100	250,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	0	0,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	30	51,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	100	270,0
	Spolu	4895		4626,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295	0	0,0
26	Montážna jama			

26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650	100	650,0
Spolu	945		650,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,162$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4895 + 945 \cdot 0,088) / 30,1260$	$(4626 + 650 \cdot 0,088) / 30,1260$	165,24	155,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$165,24 \text{ €/m}^2 \cdot 204,61 \text{ m}^2 \cdot 4,162 \cdot 1,02$	143 530,53
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$155,45 \text{ €/m}^2 \cdot 204,61 \text{ m}^2 \cdot 4,162 \cdot 1,02$	135 026,75
Technická hodnota	37,50% z 135 026,75	50 635,03

Dokončenosť stavby: $(135\,026,75\text{€} / 143\,530,53\text{€}) \cdot 100\% = 94,08\%$ **2.2.2 Plot uličný**

Uličný plot tvorí vráta a vrátka, zhotovený v roku 2024.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,162$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2024	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 4,162 * 1,02$	965,28
Technická hodnota	96,00 % z 965,28 €	926,67

2.2.3 Plot vo dvore a záhrade

Plot vo dvore a v záhrade, zhotovený na oceľových stĺpikoch s výplňou zo strojového pletiva, kde sú osadené vráta, zhotovený v roku 1981.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	102,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	183,60m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: $10,00 + 73,00 + 19,00 = 102,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $102,00 * 1,80 = 183,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vo dvore a záhrade	1981	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(102,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 183,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 4,162 * 1,02$	13 328,34
Technická hodnota	10,00 % z 13 328,34 €	1 332,83

2.2.4 Studňa - kopaná

Studňa - kopaná sa nachádza vo dvore na pozemku parc.č. 190/1, zhotovená pred rokom 1976.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
Rozpočtový ukazovateľ:
do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - kopaná	1976	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} \cdot 2\text{m}) \cdot 4,162 \cdot 1,02$	6 632,93
Technická hodnota	50,00 % z 6 632,93 €	3 316,47

2.2.5 Vodovodná prípojka

Prípojka je z rPE potrubia, napojená z verejného vodovodu na rodinný dom.

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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $9,0015,50+7,50 = 16,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1981	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,162 * 1,02$	2 906,23
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,906,23 \text{ €}$	290,62

2.2.6 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom, nachádzajúca sa vo dvore rodinného domu na pozemku parc.č. 190/1.

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. Vodomerná 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: $1,30 * 1,20 * 1,20 = 1,87 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1981	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,87 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,162 * 1,02$	2 018,55
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,018,55 \text{ €}$	201,86

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Kanalizácia napojená z rodinného domu do žumpy.

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1981	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,162 * 1,02$	2 642,03
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 2\,642,03 \text{ €}$	660,51

2.2.8 Elektrická prípojka

Ide o zemnú elektrickú prípojku.

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.v) kábelová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
 Počet merných jednotiek: 5,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1993	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 4,162 * 1,02$	369,97
Technická hodnota	34,00 % z 369,97 €	125,79

2.2.9 Spevnené plochy

Spevnená plocha - ide plochu vo dvore, zhotovené z monolitického betónu s možnosťou parkovania pre motorové vozidlá.

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: $1,50 * 38,00 + 5,00 * 6,50 = 89,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1981	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$89,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,162 * 1,02$	3 278,96
Technická hodnota	10,00 % z 3 278,96 €	327,90

2.2.10 Žumpa

Žumpa s oceľovým poklopom vo dvore, na pozemku parc.č. 190/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $6,00 \cdot 4,00 \cdot 1,50 = 36 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,162$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1981	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,162 \cdot 1,02$	16 487,15
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 16 487,15 \text{ €}$	4 121,79

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 341, Nálepková ul.č. 6, Most pri Bratislave, okr. Senec	237 871,79	189 060,50
Hospodárska budova - parc.č. 190/1, Most pri Bratislave	135 026,75	50 635,03
Ploty		
Plot uličný	965,28	926,67
Plot vo dvore a záhrade	13 328,34	1 332,83
Celkom za Ploty	14 293,62	2 259,50
Studňa - kopaná	6 632,93	3 316,47
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 906,23	290,62
Vodomerná šachta	2 018,55	201,86
Kanalizačná prípojka	2 642,03	660,51
Elektrická prípojka	369,97	125,79
Spevnené plochy	3 278,96	327,90
Žumpa	16 487,15	4 121,79
Celkom za Vonkajšie úpravy	27 702,89	5 728,47
Celkom:	421 527,98	250 999,97

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Most pri Bratislave je obec na Slovensku v okrese Senec s počtom obyvateľstva do 3000. Obec leží na rovine v Podunajskej nížine na severozápadnej časti Žitného ostrova. Dobrá dopravná dostupnosť do Bratislavy, ktorá sa ešte zlepšila dobudovaním dopravného napojenia D4 a R7.

Neďaleko od rodinného domu je zastávka autobusov do okolitých miest a obcí. Obec Most pri Bratislave je vzdialená iba 3 km od Bratislavy. V obci sa nachádza kompletná občianska vybavenosť a služby: základná škola, materská škola, praktický lekár, detský lekár, gynekológia, stomatológ, lekáreň,

kozmetika, 2x potraviny, nákupné centrum Ponte, ovocie / zelenina, pekáreň, kvetinárstvo, železiarstvo, predajňa počítačov a príslušenstva, predajňa bicyklov, cestovná kancelária, farský úrad, futbalový klub, stolnotenisový klub, materské centrum, bankomaty, benzínová stanica, pohostinské - reštauračné a ubytovacie služby. V tesnej blízkosti sa nachádzajú zastávky autobusu a cesta na Hlavnú autobusovú stanicu v Bratislave trvá cca 25min. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom súp.č. 341, Nálepková ul., Most pri Bratislava, okr. Senec.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia nevyužívaná, v nedokončenom stave. Po dokončení bude využívaná pre účely na ktoré bola postavená. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná t'archa:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka a.s.
- Zabezpečovacie opatrenie zriadením záložného práva v prospech ARIES TRUSTEE, k.s.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha,
- Exekučné záložné právo v prospech: JUDr. Simona Martikánová,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v tesnej blízkosti centra obce Most pri Bratislave na Nálepkovej ulici. Dopyt nehnuteľnosti v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, ide o samostatne stojací rodinný dom, prepojený s hospodárskou budovou a s príslušenstvom. Prevládajúca zástavba v okolí domu – rodinné domy v štandardnom a nadštandardnom prevedení, občianska vybavenosť, objekty pre bývanie. Orientácia hlavných obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, možnosť ďalšieho rozšírenia stavby je možná v súčasnom stave nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti, nakoľko ide o nedokonšenú stavbu - otvorenú. Parkovanie motorových vozidiel pred objektom a vo dvore. Príslušenstvo domu tvoria inžinierske siete, ploty, spevnené plochy. Objekt napojený na všetky vodovodnú a elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú v dosahu dopravy- podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 5%. Od okresného mesta Senec je obec vzdialená 20km, od Bratislavy 5 km. Občianska vybavenosť a služby na úrovni malej obce, kde sa nachádza obecný úrad, predajňa potravinárskeho tovaru, nákupné centrum Ponte, pohostinstvá, kostol, ihrisko, pošta.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} ·v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,76
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	97,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 97,16 / 180$	0,54
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 250\,999,97 \text{ €} * 0,540$	135 539,98 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Most pri Bratislave, or. Senec****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok parc.č. 190/1 v k.ú. Most pri Bratislave, okres Senec, sa nachádza na Nálepkej ulici v tesnej blízkosti centra obce, osadené v rovinatom teréne, evidované na LV č. 38 ako zastavané plochy a nádvoria s výmerou 2319 m². Prístup k pozemkom je z parc.č. 363/7, evidovaný na LV č.541, vo vlastníctve Bratislavský samosprávny kraj. Na pozemku parc.č. 190/1 sa nachádza stavba rodinného domu súp.č. 341, dvor a záhrada s parkovacím státím pre motorové vozidlá. V okolí pozemkov sa nachádza zástavba rodinných domov v štandardnom a nadštandardnom prevedení a pozemky určené na podobnú výstavbu. Pozemok je rovinatý v neudržiavanom stave, oplotený s napojením na elektrickú a vodovodnú prípojku, kanalizácia do žumpy.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Most pri Bratislave, okres Senec je mesto so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
190/1	zastavané plochy a nádvoria	2319	2319,00	1/1	2319,00

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	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	2,1294
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,1294$	113,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,319,00 \text{ m}^2 * 113,09 \text{ €/m}^2$	262 255,71 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie stanovovania všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 341 s príslušenstvom, postavenom na pozemku par.č. 190/1, Nálepková ul.č.6 v k.ú. Most pri Bratislave a pozemok parc.č. 190/1, evidovaných na LV č. 38 v k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okr. Senec.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 135 539,98 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 262 255,71 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 341, Nálepková ul.č. 6, Most pri Bratislave, okr. Senec	102 092,67
Hospodárska budova - parc.č. 190/1, Most pri Bratislave	27 342,92

Ploty	
Plot uličný	500,40
Plot vo dvore a záhrade	719,73
Spolu za Ploty	1 220,13
Studňa - kopaná	1 790,89
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	156,93
Vodomerná šachta	109,00
Kanalizačná prípojka	356,68
Elektrická prípojka	67,93
Spevnené plochy	177,07
Žumpa	2 225,77
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 093,37
Spolu stavby	135 539,98
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Most pri Bratislave, or. Senec - parc. č. 190/1 (2 319 m ²)	262 255,71
Spolu VŠH	397 795,69
Zaokrúhlená VŠH spolu	398 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 398 000,00 €

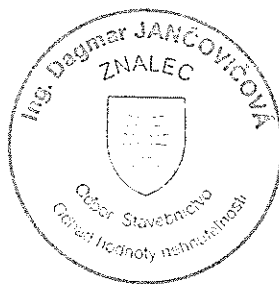
Slovom: Tristodevädsetosemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka a.s.
- Zabezpečovacie opatrenie zriadením záložného práva v prospech ARIES TRUSTEE, k.s.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha,
- Exekučné záložné právo v prospech: JUDr. Simona Martikánová,

V Bratislave dňa 4.8.2026




Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 34, k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec zo dňa 22.07.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec zo dňa 22.07.2026 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie pre stavbu, využívanú ako priestory pre výpočtovú techniku, vydané ONV Bratislava - vidiek, zo dňa 21.07.1981 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby č.j.:2725/2018, vydané obcou Most pri Bratislave, zo dňa 21.12.2018 - kópia
- Situácia, pôdorys a rez rodinného domu súp.č. 341, Nálepková ul., Most pri Bratislave - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

ODBORNÝ ODHAD

HODNOTY STAVBY S PRÍSLUŠENSTVOM PO DOKONČENÍ
VŠEOBECNÁ HODNOTA PO DOKONČENÍ

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 341, Nálepková ul.č. 6, Most pri Bratislave, okr. Senec	125 265,49
Hospodárska budova - parc.č. 190/1, Most pri Bratislave	29 064,93
Ploty	
Plot uličný	500,40
Plot vo dvore a záhrade	719,73
Spolu za Ploty	1 220,13
Studňa - kopaná	1 790,89
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	156,93
Vodomerná šachta	109,00
Kanalizačná prípojka	356,68
Elektrická prípojka	67,93
Spevnené plochy	177,07
Žumpa	2 225,77
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 093,37
Spolu stavby	160 434,82
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Most pri Bratislave, okr. Senec - parc. č. 190/1 (2 319 m ²)	262 255,71
Spolu VŠH	422 690,53
Zaokrúhlená VŠH spolu	423 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 423 000,00 €
Slovom: Štyristodvadsaťtisíc Eur

V Bratislave, 04.08.2026


Ing. Dagmar Jančovičová



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 05 Bratislava

E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová
Kriková 16
82107 Bratislava

V Bratislave, dňa 02.07.2026
Vybavuje: Mgr. Mária Chlipalová, 0948322525

Vec: Objednávka znaleckého posudku
Naša značka: 42289

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
38	Senec	MOST PRI BRATISLAVE	Most pri Bratislave

Pozemky parcely registra „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/
190/1	zastavaná plocha a nádvorie	2319

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby
341	190/1	rodinný dom

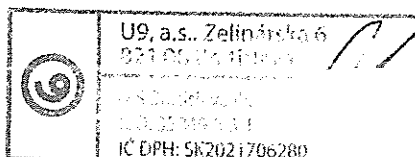
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa: **23.07.2026 o 13:30 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy maria.chlipalova@u9.sk a milos.brezina@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec Dátum vyhotovenia : 22.7.2026
 Obec : 508110 Most pri Bratislave Čas vyhotovenia : 23:42:37
 Katastrálne územie : 838527 Most pri Bratislave Údaje platné k : 21.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 38

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
190/1	2319	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
341	190/1	10	rodinný dom		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Komenda Peter r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8373/2021 zo dňa 28.10.2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	

Poznámky	K nehnuteľnosti
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech JUDr. Simona Martikánová (), na rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1 a pozemok parc. č. 190/1, podľa 146EX 25/2025, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, podľa P-32/2025 zo dňa 31. 01. 2025, č. z. 38/2025	-
Návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia vedeného Mestským súdom Bratislava III pod sp.zn.: 77Cb/124/2024 k rodinnému domu súp.č. 341 na pozemku parc.č. 190/1 a pozemku parc.č. 190/1, podľa P-44/2025, č.z. 48/2025.	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha, IČO: 05021910, na rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, pozemok parc. č. 1901, podľa 146EX 242/2025 zo dňa 11. 07. 2025, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, podľa P-293/2025 zo dňa 15. 07. 2025, č. z. 890/2025	-
Zákaz nakladania s majetkom - na pozemok reg. C parc. č. 190/1 a rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, podľa 146EX 242/25 zo dňa 26.5.2026, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Exekútorský úrad Bratislava, P-221/2026, č. z. 373/2026.	-
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti, v prospech: W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha, ČR, IČO: 05021910, k pozemku parc.č. 190/1 a k stavbe rodinného domu s.č. 341 na parc.č. 190/1, podľa 146EX 242/2025-60 zo dňa 26.05.2026, súdny exekútor - JUDr. Libor Samec, P-220/2026 č.z. 376/2026	-
Zákaz nakladania s majetkom - na pozemok reg. C parc. č. 190/1 a rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, podľa 146EX 462/25 zo dňa 14.6.2026, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Exekútorský úrad Bratislava, P-225/2026, č. z. 383/2026.	-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k pozemku parc.č. 190/1 a k rodinnému domu s.č. 341 na parc.č. 190/1, v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, P-246/2026 č.z. 408/2026	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Všeobecná úverová banka a.s. (IČO: 31320155) na pozemok parc.č. 190/1 a na rodinný dom s.č. 341 na parc.č. 190/1, podľa V-7534/2021 zo dňa 04.10.2021
Vlastník poradové číslo 1	Zabezpečovacie opatrenie zriadením záložného práva v prospech ARIES TRUSTEE, k.s. (IČO:54732727) na rodinný dom súp.č. 341 na pozemku parc.č. 190/1 a pozemok parc.č. 190/1, podľa Uznesenia Mestský súd Bratislava III sp.zn. 77Cb/124/2024, podľa Z-3567/2025, č.z. 303/2026.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech W.A.G. Issuing Services, a.s., Praha, IČO: 05021910, na pozemok reg. C parc. č. 190/1 a na rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, podľa 146EX 242/25 zo dňa 26.5.2026, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Exekútorský úrad Bratislava, Z-3454/2026, č. z. 369/2026.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech: JUDr. Simona Martikánová, , k pozemku parc.č. 190/1 a k stavbe rodinného domu s.č. 341 na parc.č. 190/1, podľa 146EX 25/2025-116 zo dňa 11.06.2026, súdny exekútor - JUDr. Libor Samec, Z-3501/2026 č.z. 377/2026
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Judr. Simona Martináková, , na pozemok reg. C parc. č. 190/1 a na rodinný dom súp. č. 341 na parc. č. 190/1, podľa 146EX 462/25 zo dňa 14.6.2026, súdny exekútor JUDr. Libor Samec, Exekútorský úrad Bratislava, Z-3555/2026, č. z. 384/2026.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Senec	Obec Most pri Bratislave	Katastrálne územie Most pri Bratislave
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 190/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	22. 7. 2026 23:44:30	Bez autorizácie	
Údaje platné k	21. 7. 2026 18:00:00		

KRESNÝ NÁRODNÝ VÝBOR BRATISLAVA - VIDIEK, ODBOR VÝSTAVBY a ÚP.

Výst/. 4081/81. . . .

Dňa.. 21.7.81

Stavebný podnik výpočtovej
techniky
Bratislava Bajkalská 25 . .

K O L A U D A Č N É R O Z H O D N U T I E

Odbor výstavby a územného plánovania ONV Bratislava-vidiek
vydal dňa . 11.12.79 pod č.j. 7851/79 . . . pre stavbu
rekonštr.priestorov pre účely výp.techn. . . .
stavebné povolenie.

Po preskúmaní Vášho návrhu zo dňa. 24.6.81 . . a na základe
výsledkov ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním konaného
dňa. 26.6.81 . . , odbor výstavby a územného plánovania ONV Brati-
slava-vidiek podľa § 82 odst. 1 stavebného zákona čis. 50/1976 Zb.
povoľuje užívanie stavby.rekonštr.výp.techn.sídelnom útvere.Most...
pri Bratislava pozemku parc.čís... 190/1 . .

Stavba obsahuje:
. priestory pre výpočtovú techniku podľa schválenej proj.dokumnet.

Pre užívanie stavby odbor výstavby a územného plánovania ONV Bra-
tislava - vidiek stanovuje podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona a
§ 43 odst. 2 vyhl.čís. 85/1976 Zb. tieto podmienky:

.
. žiadne

Pri miestnom zisťovaní sa v prevedení stavby zistili drobné
nedostatky, ktoré treba odstrániť v týchto lehotách:

.
. neboli žiadne

O d ō v o d n e n i e :

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stave-
bnom konaní a boli splnené podmienky územného rozhodnutia a stave-
bného povolenia. Užívaním stavby nie je ohrozený život ani zdravie
osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia
riadnemu a nerušenému užívaniu stavby, preto sa užívanie stavby
povoľuje pred ich odstránením.

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do
15 dní odo dňa doručenia cestou odboru výstavby a ÚP ONV
Bratislava-vidiek na odbor územného plánovania ZsKNV v Bra-
tislave.

Ing Jozef L ö w y
vedúci odboru výstavby a ÚP
ONV Bratislava-vidiek

Rozhodnutie ďalej dostať:

- 1/ MNV . . . Most pri Bratislave
- 2/ Stredisko geodézie, Bratislava-vidiek, Bratislava, Krasňany
- 3/ Krajský inšpektorát bezpečnosti práce Nitra.



OBEC MOST PRI BRATISLAVE
Obecný úrad, Bratislavská 96/98, 900 46 Most pri Bratislave

Valéria Plavinová

č.j. 2725/2018

V Moste pri Bratislave
Dňa 21.12.2018

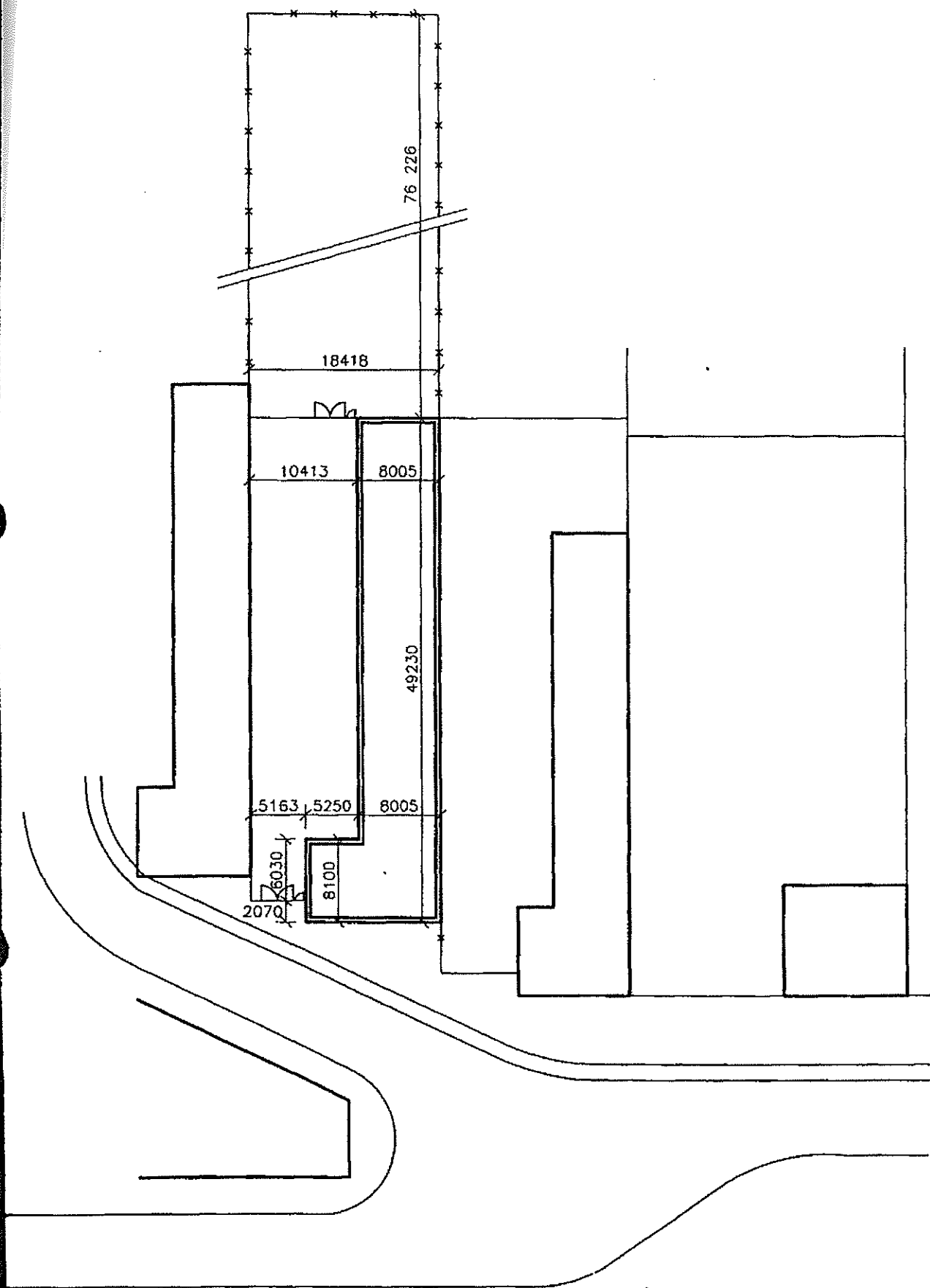
Vec: Žiadosť o potvrdenie - odpoveď

Obec Most pri Bratislave potvrdzuje, že rodinný dom na Nálepkovvej ulici so súpisným číslom 341 v obci Most pri Bratislave, postavený na pozemku parc.č. 190/1 k.ú. Most pri Bratislave bol daný do užívania pred rokom 1976.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť žiadateľa.

S pozdravom

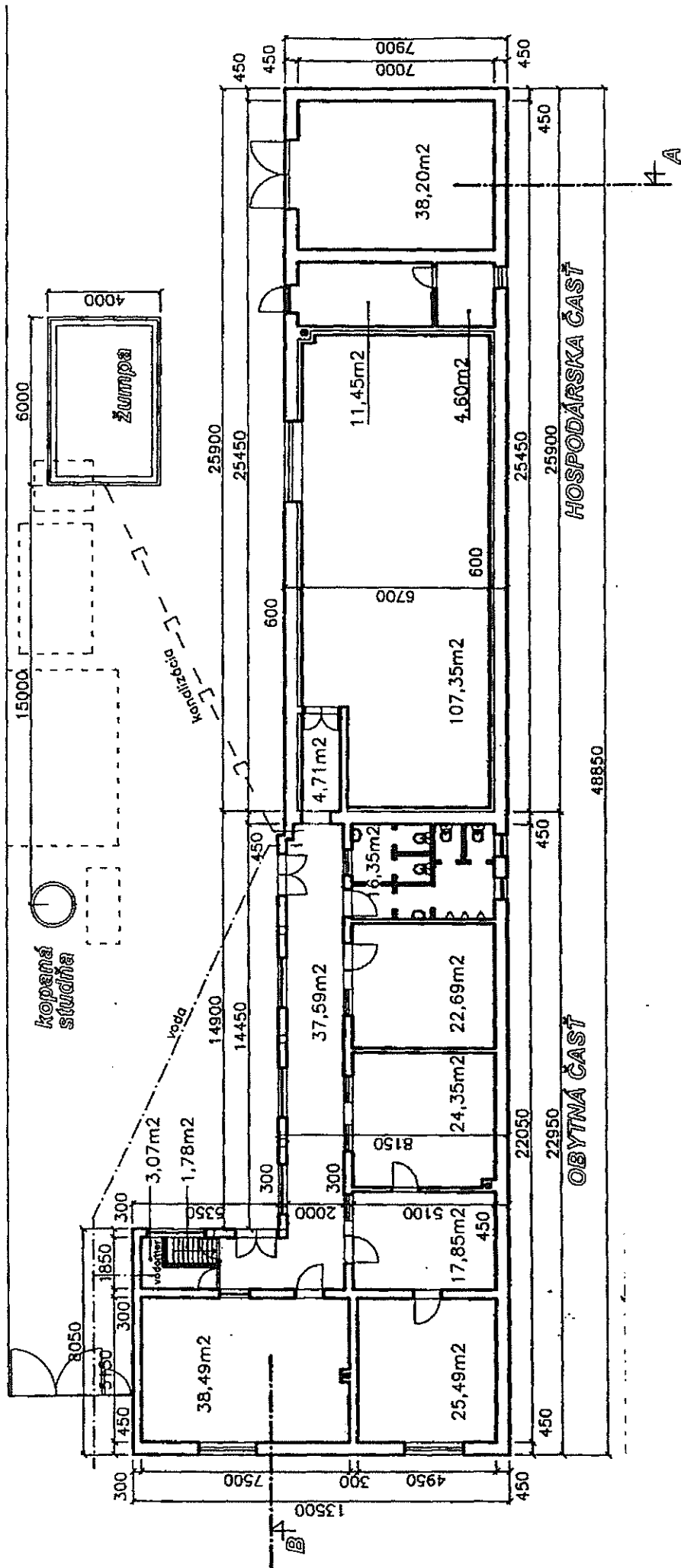
Ing. František Mastný
starosta obce

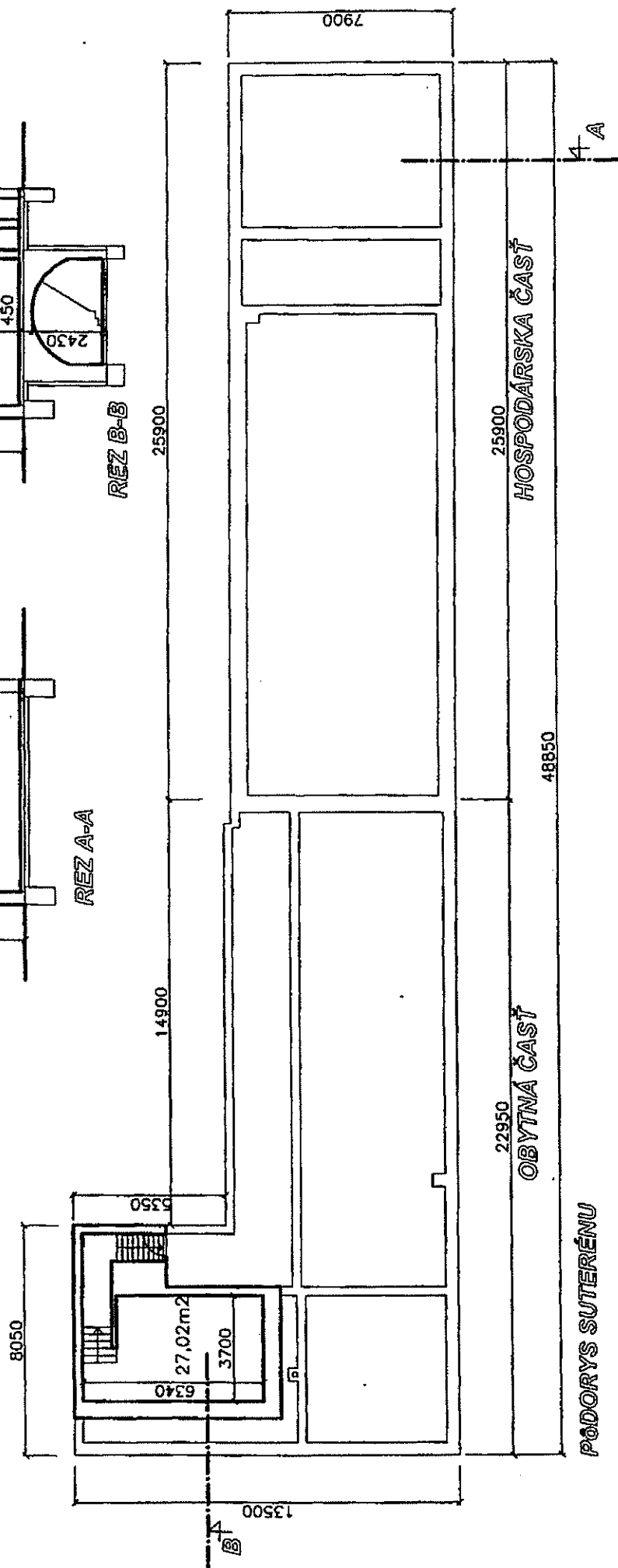
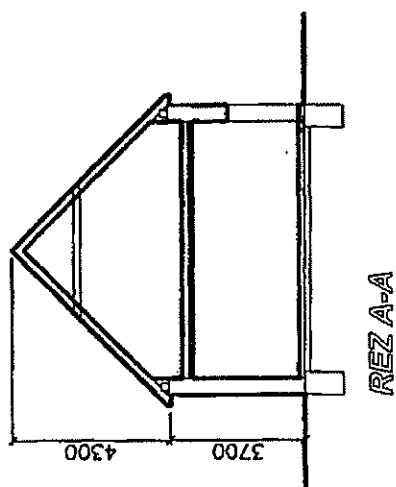
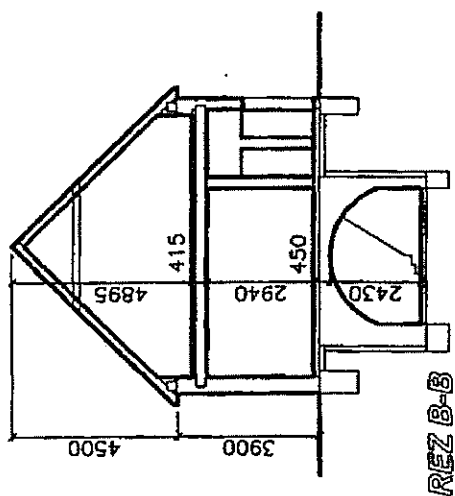


NÁLEPKOVA ULICA, č.d.

MOST PRI BRATISLAVE

M 1:500



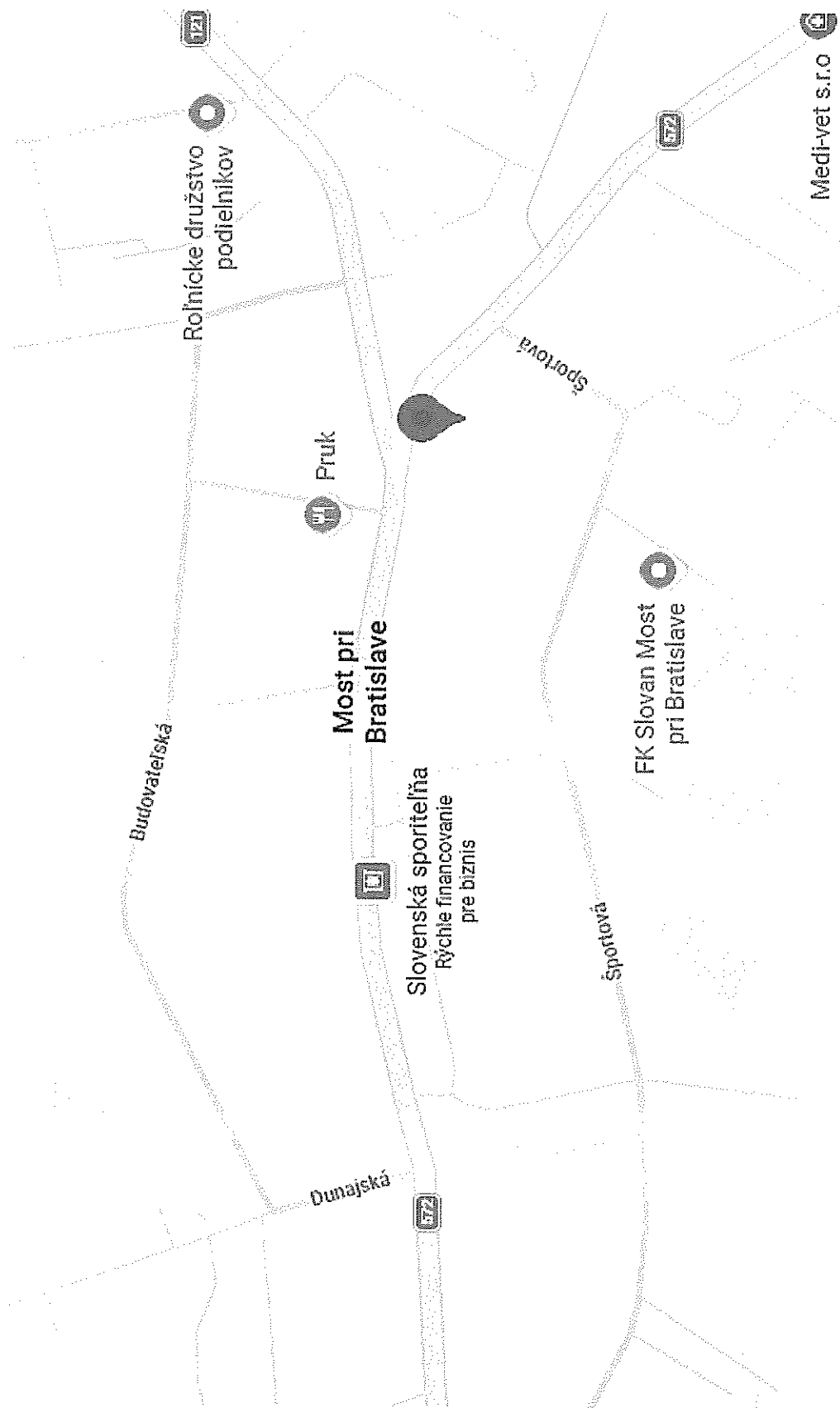


HOSPODÁŘSKÁ ČÁST

OBYTNÁ ČÁST

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA BLOKOV PRE ČASŤ MOST PRI BRATISLAVE

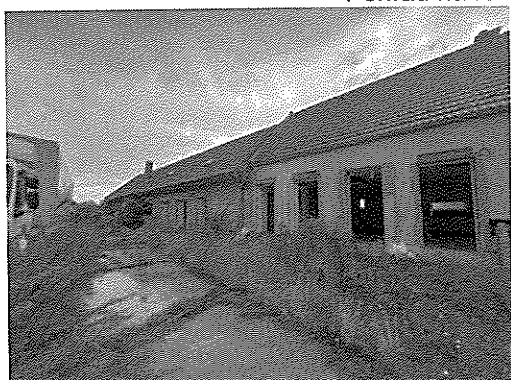
Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Navrhovaná funkčná náplň	Regulácia intenzity využitia bloku			Špecifická regulácia
		Max. koeficient zastavanosti	Výškové zónovanie	Min. koeficient nezastavaných plôch	
C24-C30 Regulácia sa záravať vzťahuje aj na reg. bloky platného ÚPN obce: C1-C5, C7-C11, C13- C14, C16-C17, C19- C23	Obytné územie rodinných domov	0,3	1NP +, 2NP +, 1PP	0,5	Max. podiel združených RD v bloku: - max. 10% z celkového počtu byt. jednotiek v bloku Min. výmera pozemkov pre rodinné domy: - izolovaný (samostatne stojaci) s 1 b.j. - 600 m ² /dom - izolovaný (samostatne stojaci) s 2-3 b.j. - 800 m ² /dom - dvojdom každý s 2-3 b.j. - 600 m ² /každý dom - dvojdom každý s 1 b.j. - 400 m ² - radový resp. ôtriový RD každý s 2-3 b.j. - 400 m ² /každý dom - radový, resp. ôtriový každý s 1 b.j. - 350 m ² /každý dom Max. počet RD v jednom rade (v prípade radových a ôtriových RD) – 6 RD Max. výška oplotenia pozemkov zo strany od ulice - 1,8 m
R7 – R8	Rekrečné územie	0,15	1NP +, 1PP	0,6	--
OS1 – OS4	Zmiešané územie občianskej	0,4	3NP +, 1PP	0,3	--



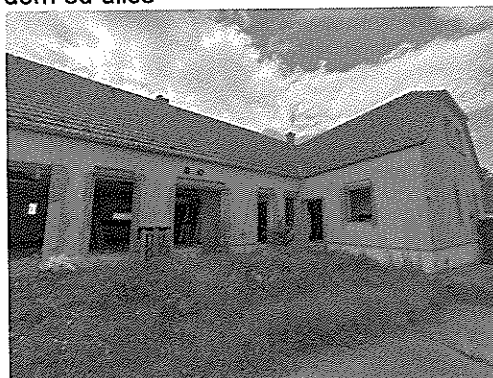
Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 341, Nálepкова ul.č.6, Most pri Bratislave,
zo dňa 23.07.2026



Pohľad na rodinný dom od ulice



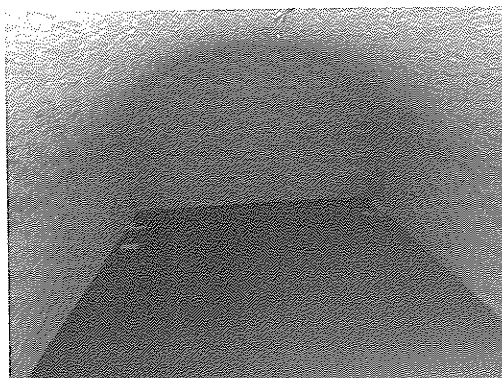
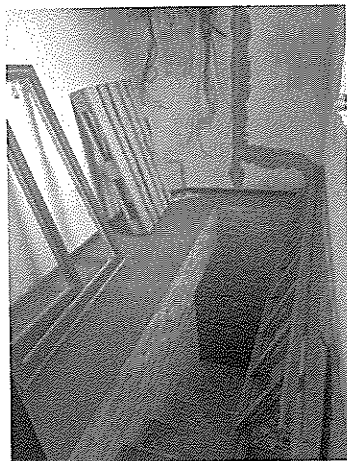
Pohľad zo S-V strany



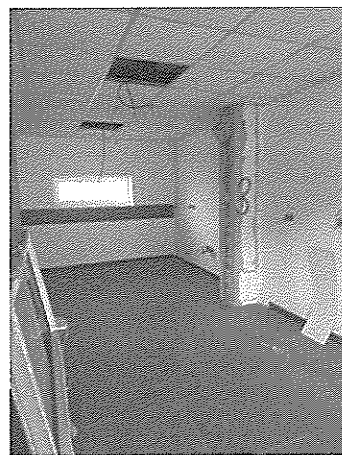
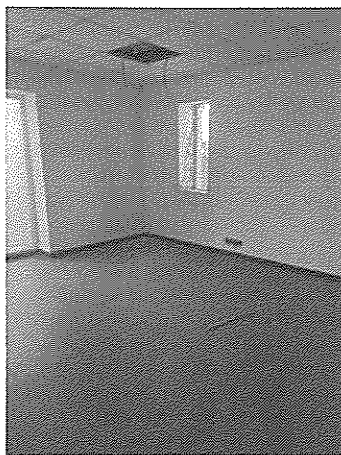
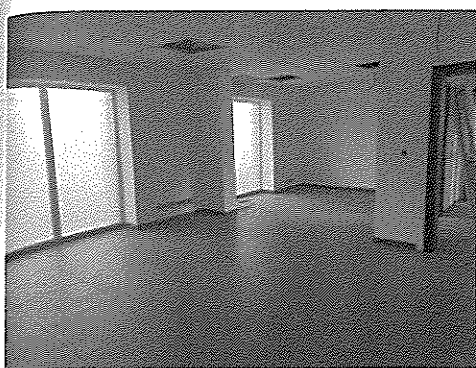
Pohľad z J-V strany



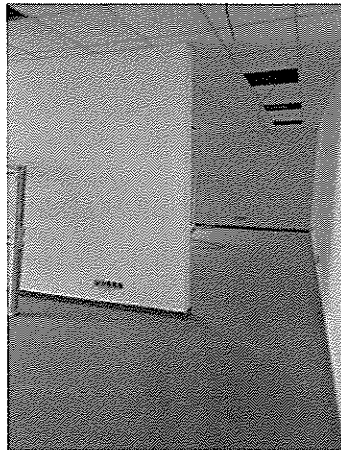
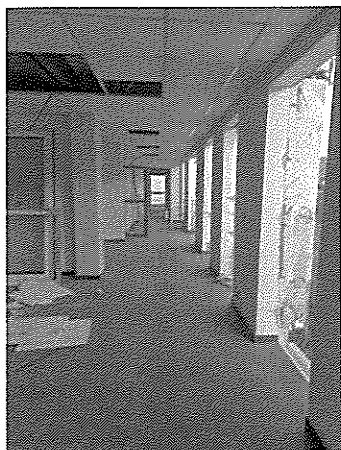
Dvor, záhrada



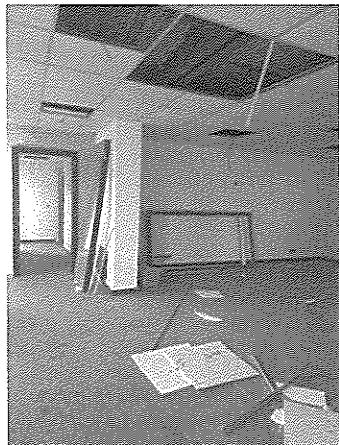
1.PP – suterén



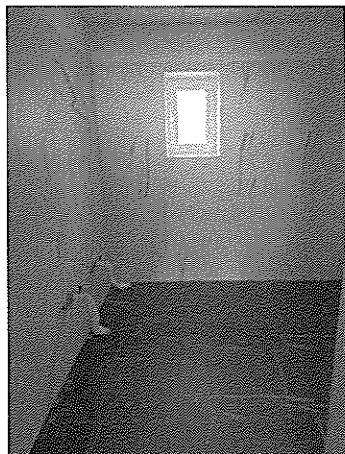
Predná časť rodinného domu



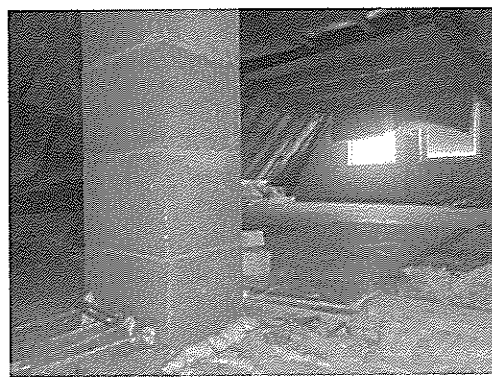
Zadná časť rodinného domu



Zadná časť rodinného domu

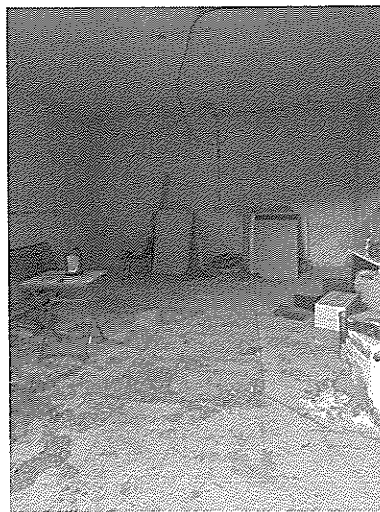
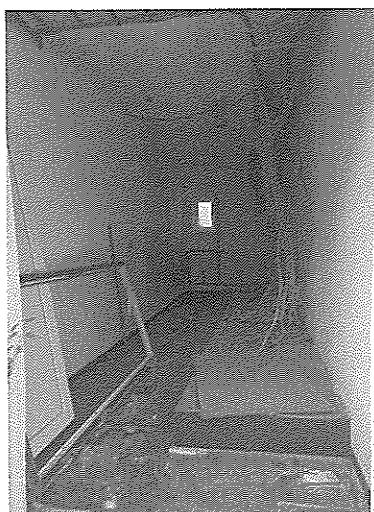


Zadná časť rodinného domu



Schodisko na povalu – povala

Hospodárska budova – parc.č. 190/1



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 168/2026

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

