

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

Zadávatel':

U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
IČO 35849703, DIČ 2021706280

Číslo spisu /objednávky:

písomná objednávka zo dňa 14.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

110/2026

vo veci:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v meste Senec, s.č. 1784, postavený na parcele č. 1610/1, vrátane príslušenstva a pozemkov,
podľa výpisu z LV č. 3272 a 8096, k.ú. Senec, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 52 (21)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v meste Senec, s.č. 1784, postavený na parcele č. 1610/1, vrátane príslušenstva
a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 3272 a 8096, k.ú. Senec, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich
predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú
všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania
poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany
vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka
nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 15.06.2026 o 11:00 hod. nebol predmet
dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho
stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných
dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby,
ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum
nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od
účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 173/2024,
ktorý vyhotovil znalec Ing. Dagmar Jančovičová.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 15.06.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z dňa 22.05.2026.
- Kolaudačné rozhodnutie vybrané z príloh znaleckého posudku č. 173/2024, zo dňa 10.10.2024,
vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová
- Projektová dokumentácia rodinného domu, ktorá je prevzatá z príloh znaleckého posudku č.
173/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová
- Nájomná zmluva uzatvorená medzi prenajímateľom: Simona Samková, bytom Vrbenského
1784/16, 903 01 Senec, a nájomcom Rastislav Sodoma, Baštová 251/9, 900 01 Modra, dňa
13.09.2024.
- Znalecký posudok 173/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová,
ktorého niektoré prílohy sú súčasťou príloh znaleckého posudku.

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 15.06.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 1610/1 v meste Senec, k.ú. Senec,
okres Senec, zo dňa 28.06.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3272 a 8096, k.ú. Senec, okres Senec, zo dňa
28.06.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS.

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 katastrí 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 katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk/geodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

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

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 24.10.000**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Senec, mesto Senec – okres Senec ($k_M = 1,02$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. kvartál 2026 vo výške **4,142**.

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

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

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

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

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 3272 v meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 3272

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-3746/2026 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
1610/1	132	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
1610/4	208	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

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
1784	1610/1	10	rodinný dom		1

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**

1 Samková Simona r.

Dátum narodenia:

Plomba vyznačená na základe V-3117/2025 (Zmluva o zriadení záložného práva)

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4498/14 zo dňa 28.7.2014

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky p.č. 1610/1, 1610/4 a rodinný dom s.č. 1784 na p.č. 1610/1 v prospech VÚB a.s. (IČO: 31320155) P-308/16
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností so zákazom nakladania s nehnuteľnosťami č. 283EX 249/25 zo dňa 27.05.2025 (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský) na parc. č. 1610/1, 1610/4 a na rodinný dom s.č. 1784 na parc. č. 1610/1, v prospech oprávneného PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o. P-223/2025, č.z. 1091/2025

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

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

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava IČO 31 320 155, na rodinný dom so s.č. 1784 na p.č.1610/1 a pozemky p.č.1610/1, p.č. 1610/4 na zabezpečenie úveru podľa zmluvy č. V-4492/14 zo dňa 23.7.2014

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 15.06.2026 o 11:00 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 3272, k.ú. Senec, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania rodinného domu a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu rodinného domu a príslušenstva, ktoré je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia z verejného priestranstva. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 173/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie).

Znalec neobdržal od zadávateľa kúpnu zmluvu na základe ktorej vlastníkom nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo. Znalec obdržal Nájomnú zmluvu, ktorá bola súčasťou príloh znaleckého posudku č. 173/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Dagmar Jančovičová o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opieral.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je zo spevnenej komunikácie, z pozemku parc. č. 1636, pozemok je vo vlastníctve subjektu Mesto Senec, Mierové námestie 8, 90301 Senec, SR. Vlastník nemá podiel na danom pozemku.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 173/2024 vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany domu.

Stavebné povolenie: nebolo predložené.

Kolaudačné rozhodnutie: bolo predložené a bolo súčasťou príloh znaleckého posudku č. 173/2024

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 173/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejme že zakres rodinného domu s príslušenstvom, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, s najväčšou pravdepodobnosťou je v súlade so skutočnosťou.

Ohodnocované nehnuteľnosti evidované na LV č. 3272, 8096 sú vo výlučnom vlastníctve Samková Simona r. Dömeová, nar. 20.03.1983, bytom Vrbenická 1784/16, Senec, PSČ 903 01, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá: Kúpna zmluva V-4498/14 zo dňa 28.7.2014. Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp. č. 1784 postavený na parc. č. 1610/1. K ohodnocovanému RD patria pozemky evidované ako zastavané plochy a nádvoria parc. č. 1610/1, 1610/4. Predmetom ohodnocovania je aj pozemok parc. č. 1610/6 v spoluvlastníckom podiele 1/2 ako prístup k susednému pozemku. Využitie stavby domu a pozemkov súhlasí s evidenciou stavu nehnuteľností na LV č. 3272. Umiestnenie stavby rodinného domu na pozemku a pôdorysný tvar stavby korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prípojky inžinierskych sietí nevedú po usporiadaných pozemkoch.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 1610/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 132 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3272, v Meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1610/4 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 208 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3272, v Meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1610/6 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m² v spoluvlastníckom podiele 1/2, zapísaný na LV. č. 8096, v Meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec.

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 1784, postavený na pozemku reg „C“ p.č. 1610/1, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3272, v Meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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

- Také nie sú

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

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Senec, a uvedené pozemky spadajú pod oblasť „plochy obytnej zástavby IBV“:

<https://www.senec.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-upn-mesta-senec/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v meste Senec, s.č. 1784, parc. č. 1610/1, k.ú. Senec, okres Senec

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu so s.č. 1784, stojaci na parcele č. 1610/1, vrátane príslušenstva, v meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec:**

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 173/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Dagmar Jančovičová. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 173/2024. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré mohli byť vizuálne identifikovateľné z vonkajšej uličnej časti. Popis stavby a príslušenstva je detailne uvedený v poskytnutom znaleckom posudku č. 173/2024, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 1784 s príslušenstvom, parc. č. 1610/1, mesto Senec, k.ú. Senec, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 173/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová (kópia, kompletná).

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 1784 sa nachádza na Vrbenského ulici v Senci s prístupom po verejnej komunikácii. Postavený je na parcele 1610/1, z ulice je napojený na verejný rozvod všetkých inžinierskych sietí. Ide o samostatne stojaci objekt v radovej uličnej zástavbe rodinných domov, prevažne v pôvodnom stave a pozostáva z 2.NP a 1.PP, zastrešený sedlovou strechou. Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu miestneho šetrenia sa nehnuteľnosť plne využíva.

Dispozičné riešenie:

1.PP – spoločenská miestnosť s kuchyňou, 2x izba, chodba, kúpeľňa, samostatné WC, sklad a točené schodisko na prízemie

1.NP – predsieň, obývací priestor, kuchyňa s jedálňou, 2x izba, chodba, kúpeľňa, samostatné WC a točené schodisko na poschodie

2.NP – kuchyňa s jedálňou, 3x izba, chodba, kúpeľňa a samostatné WC

Konštrukčno – materiálový popis:

Ohodnocovaný rodinný dom je osadený do terénu v hĺbke nad 2,00m s izoláciou proti vlhkosti, zvislé obvodové, nosné konštrukcie a deliace priečky murované z tehál, vodorovné konštrukcie, stropy železobetónová doska s rovným podhl'adom. Objekt zastrešený sedlovou strechou s krytinou lepenkový šindel, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa bez zatepl'ovacieho systému, omietka brizolitová, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom v hygienických častiach a nad kuchynskou doskou keramický obklad. Schodisko od suterénu až do 2.poschodia kovové točené s drevenými nástupnicami, opatrené zábradlím. Vnútorne dvere plné osadené v ocelových zárubniach, vchodové dvere plastové, bezpečnostné, okná sú plastové s izolačným dvojsklom vybavené vnútornými žalúziami v suteréne a v nadzemných podlažiach s vonkajšími platovými roletami. Podlahy v celom dome sú z keramickej dlažby. Vykurovanie je ústredné plynovým kotlom osadeným v suteréne domu, osadené liatinové rebrové radiátory, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač osadený rovnako v suteréne rodinného domu. Ako doplnkový zdroj vykurovania je na prízemí osadený krb s uzavretým ohniskom, rozvody vody a kanalizácie, elektrická prípojka 380/220 V s ističmi, plynová prípojka. Z kuchyne na prízemí výstup na terasu, na 2.NP z kuchyne a jednej izby výstup na lôžgiu.

Ohodnocovanú nehnuteľnosť hodnotím ako problematickú, nakoľko ide o objekt v neudržiavanom stave a vyžaduje si rekonštrukciu. Na nehnuteľnosť je viazaná nájomná zmluva na dobu do 25.01.2023, ktorá bola splatená v hotovosti.

Vybavenie kuchyne (1.PP):

nachádza sa tu kuchynskou linkou rozložená na dvoch stranách v dĺžke 3,20 bm so zabudovanými spotrebičmi, kombinovaný sporák, nerezový drez s pákovou batériou, keramický obklad stien nad kuchynskou doskou, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kuchyne (1.NP):

nachádza sa tu kuchynskou linkou v dĺžke 3,20 bm so zabudovanými spotrebičmi, plynový sporák, elektrická rúra, nerezový drez s pákovou batériou, nerezový digestor, mikrovlnná rúra, keramický obklad stien nad kuchynskou doskou, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kuchyne (2.NP):

nachádza sa tu kuchynskou linkou rozložená na dvoch stranách v dĺžke 2,30 bm bez spotrebičov, z časti keramický obklad stien nad kuchynskou doskou, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne (1.PP):

nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený záchod s nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne (1.NP):

nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, presklený sprchový kút, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne (2.NP):

nachádza sa tu 2x sprchový kút, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený záchod s nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Všetky ostatné konštrukcie a zariadenia, ako aj príslušenstvo rodinného domu, boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 173/2024, ktorý bol vypracovaný dňa 10.10.2024 znalcom Ing. Dagmar Jančovičová, z dôvodu neumožnenia riadnej obhliadky predmetnej nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

b) Vek stavby:

Na základe dokladu o veku stavby poskytnutého zadávateľom posudku (znaleckého posudku č. 173/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová (kópia, kompletná), konštatujem, že stavba rodinného domu súp. č. 1784, postavený na parc. č. 1610/1, k.ú. Senec, bol užívaný od roku 1997. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2026 – 1997 = 29 rokov**. Dom je po vizuálnej stránke obhliadky z verejného priestranstva v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu, ako aj konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

c) Technický stav:

Technický stav domu počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, pretože znalcom nebola v termíne obhliadky prístupná nehnuteľnosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. PP	1997	12,00*11,50-(4,70*0,5)	135,65	120/135,65=0,885
1. NP	1997	12,00*11,50-(4,70*0,5)	135,65	120/135,65=0,885
2. NP	1997	12,00*11,50-(4,70*0,5)	135,65	120/135,65=0,885

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
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
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	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.9 kovové	210
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
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
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6190

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1071

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
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	Vnútorňé 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
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	

	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.9 kovové	210
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7170

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176
37	Vnútorné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30

	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné 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	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	1106

2. 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	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	

30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
Spolu	4810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.31 bm)	127
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	737

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6190 + 1071 * 0,885) / 30,1260$	236,93
1. NP	$(7170 + 1106 * 0,885) / 30,1260$	270,49
2. NP	$(4810 + 737 * 0,885) / 30,1260$	181,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1997	29	71	100	29,00	71,00
1. NP	1997	29	71	100	29,00	71,00
2. NP	1997	29	71	100	29,00	71,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1997		
Východisková hodnota	$236,93 \text{ €/m}^2 * 135,65 \text{ m}^2 * 4,142 * 1,02$	135 784,48
Technická hodnota	$71,00\% \text{ z } 135 784,48$	96 406,98
1. NP z roku 1997		

Východisková hodnota	270,49 €/m ² *135,65 m ² *4,142*1,02	155 017,70
Technická hodnota	71,00% z 155 017,70	110 062,57
2. NP z roku 1997		
Východisková hodnota	181,31 €/m ² *135,65 m ² *4,142*1,02	103 908,68
Technická hodnota	71,00% z 103 908,68	73 775,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	135 784,48	96 406,98
1. nadzemné podlažie	155 017,70	110 062,57
2. nadzemné podlažie	103 908,68	73 775,16
Spolu	394 710,86	280 244,71

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot uličný**

Plot uličný zhotovený na betónových základoch s murovanou podmurovkou a stĺpikmi s výplňou z ocelevej tyčoviny, kde sú osadené vráta a posuvné vrátko. Plot postavený v roku 1997 a životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	12,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	19,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

12 m

Pohľadová plocha výplne:

12*1,60 = 19,20 m²

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 4,142

Koefficient 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	1997	29	21	50	58,00	42,00
-------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 19,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,142 * 1,02$	6 084,99
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 6 084,99 \text{ €}$	2 555,70

2.2.2 Plot záhradný

Plot záhradný, zhotovený na betónových stĺpikoch s výplňou z betónových prefabrikovaných panelov. Plot postavený v roku 1997, životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	13,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	23,40m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 13 m
Pohľadová plocha výplne: $13 * 1,8 = 23,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 záhradný	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 23,40\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 4,142 * 1,02$	3 064,81
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 3 064,81 \text{ €}$	1 287,22

2.2.3 Prípojka vody

Prípojka vedená od ulice do rodinného domu, cez vodomer umiestnený v šachte. Bola vyhotovená v roku 1997, životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 [%]
Prípojka vody	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 1,02$	1 051,73
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\,051,73 \text{ €}$	441,73

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta osadená pred rodinným domom, zhotovená z monolitického betónu s oceľovým poklopom. Bola vyhotovená v roku 1997, životnosť odhadujem na 50r.

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: $1,2 * 1,5 * 1,2 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 1,02$	2 320,38
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 2\,320,38 \text{ €}$	974,56

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená do uličného rozvodu. Bola vyhotovená v roku 1997, životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,142 * 1,02$	839,31
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 839,31 \text{ €}$	352,51

2.2.6 NN prípojka

Zemná prípojka, elektromer je v uličnej fasáde. Bola vyhotovená v roku 1997, životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 3 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{cu} = 4,142$
 $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 4,142 * 1,02$	187,20
Technická hodnota	42,00 % z 187,20 €	78,62

2.2.7 Plynová prípojka

Prípojka plynu na parc. č. 1610/4 je vedená od merného miesta spotreby plynu v uličnom plote po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu zemným plynom. Bola vyhotovená v roku 1997, životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 [%]
Plynová prípojka	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 1,02$	178,84
Technická hodnota	42,00 % z 178,84 €	75,11

2.2.8 Altánok na parc. č. 1610/4

Altánok, umiestnený na pozemku parc. č. 1610/4 vo dvore rodinného domu, zhotovený z drevenej konštrukcie, zastrešený sedlovou strechou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $4,00 * 4,00 = 16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

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 [%]
Altánok na parc. č. 1610/4	1997	29	1	30	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 1,02$	7 001,07
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 7 001,07 \text{ €}$	233,14

2.2.9 Vonkajšie schodisko

Vonkajšie železobetónové schodisko s povrchom z keramickej dlažby, vedúce od ulice do rodinného domu, z dvora na terasu a schodisko vedúce do suterénu z dvora. Boli postavené v roku 1997 a životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $9 * 0,90 + 4 * 4,60 + 3 * 1,80 = 31,9 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

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 [%]
Vonkajšie schodisko	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	31,9 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 4,142 * 1,02	1 722,39
Technická hodnota	42,00 % z 1 722,39 €	723,40

2.2.10 Terasa

Terasa vo dvore rodinného domu, zhotovená s povrchom z keramickej dlažby. Bola postavená v roku 1997, životnosť odhadujem na 50r.

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $12,70 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
 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 [%]
Terasa	1997	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 1,02$	979,75
Technická hodnota	42,00 % z 979,75 €	411,50

2.2.11 Spevnené plochy

Spevnené plochy na parc. č. 1610/4 z betónovej zámkovej dlažby. Užívanie od roku 1997, predpokladaná životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $23,00 \cdot 2,20 + 8,00 \cdot 11,00 - 12,7 = 125,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 4,142$
 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	1997	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$125,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 1,02$	10 063,69
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 10\,063,69 \text{ €}$	2 767,51

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom v meste Senec, s.č. 1784, parc. č. 1610/1, k.ú. Senec, okres Senec	394 710,86	280 244,71
Plot uličný	6 084,99	2 555,70
Plot záhradný	3 064,81	1 287,22
Celkom za Ploty	9 149,80	3 842,92
Prípojka vody	1 051,73	441,73
Vodomerná šachta	2 320,38	974,56
Kanalizačná prípojka	839,31	352,51
NN prípojka	187,20	78,62
Plynová prípojka	178,84	75,11
Altánok na parc. č. 1610/4	7 001,07	233,14
Vonkajšie schodisko	1 722,39	723,40
Terasa	979,75	411,50
Spevnené plochy	10 063,69	2 767,51
Celkom za Vonkajšie úpravy	24 344,36	6 058,08
Celkom:	428 205,02	290 145,71

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

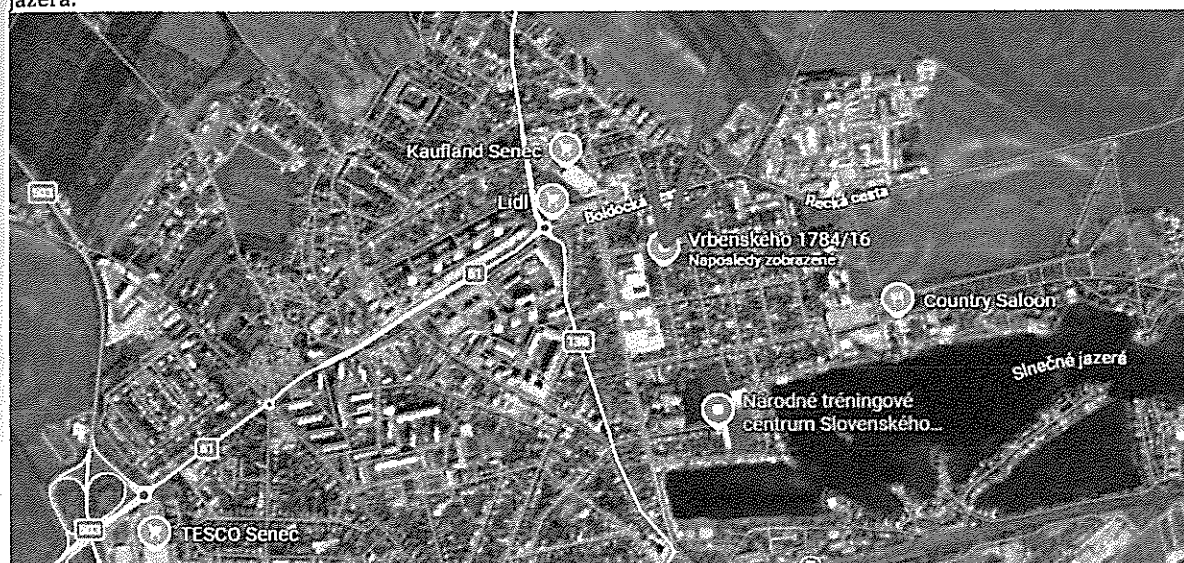
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec, na parcele číslo 1610/1. Orientácia obytných miestností domu je na východ a juh. Senec mesto s 20260 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2025) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov blízko centra mesta. V bezprostrednom okolí hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy určené na bývanie a čiastočne objekty občianskej vybavenosti. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej širšieho okolia je rovinný. V dosahu pozemku sú dostupné všetky inžinierske siete.

Okresné mesto Bratislava je vzdialené cca 30 km juhozápadne, okresné mesto Trnava cca 30km severovýchodne. V meste sa nachádzajú zariadenia kompletnej občianskej vybavenosti.



Mesto má vlastnú vlakovú stanicu s napojením na okresné mestá. Hromadná doprava v obci je zabezpečená mestskou hromadnou autobusovou dopravou. Kvalita životného prostredia v okolí hodnotenej nehnuteľnosti je bez zjavného negatívneho vplyvu. Pozemok nie je zaťažovaný nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Nehnuteľnosť sa nachádza v časti, kde sa nevyskytujú možné konfliktné skupiny obyvateľstva. Dopyt po nehnuteľnostiach je v porovnaní s ponukou nižší. Rodinný dom sa nachádza 600m od rekreačnej oblasti Senecké jazera.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za máj 2026 je nezamestnanosť v okrese Senec na úrovni 2,62%. Nehnuteľnosť je problematickou nehnuteľnosťou na základe oznámenia o začatí výkonu záložného práva uvedeného v LV.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sa z dôvodu neprítomnosti vlastníka nedalo potvrdiť, či je rodinný dom obývaný. Rodinný dom je určený na rodinné bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

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

Na liste LV č. 3272 v meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky p.č. 1610/1, 1610/4 a rodinný dom s.č. 1784 na p.č. 1610/1 v prospech VÚB a.s. (IČO: 31320155) P-308/16
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností so zákazom nakladania s nehnuteľnosťami č. 283EX 249/25 zo dňa 27.05.2025 (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský) na parc. č. 1610/1, 1610/4 a na rodinný dom s.č. 1784 na parc. č. 1610/1, v prospech oprávneného PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o. P-223/2025, č.z. 1091/2025

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

Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava IČO 31 320 155, na rodinný dom so s.č. 1784 na p.č.1610/1 a pozemky p.č.1610/1, p.č. 1610/4 na zabezpečenie úveru podľa zmluvy č. V-4492/14 zo dňa 23.7.2014

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 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.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,050	20	1,00
Spolu				180	131,43

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 131,43 / 180$	0,73

Všeobecná hodnota	$VSHs = TH * k_{PD} = 290\,145,71 \text{ €} * 0,730$	211 806,37 €
-------------------	--	--------------

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. 32722/2004 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:

$VSHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/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. 32722/2004 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 povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

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

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 3272

POPIS

Podľa LV č. 3272 a 8096

V zmysle zadovaných listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 1610/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 132 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3272, v Meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1610/4 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 208 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3272, v Meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1610/6 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 49 m² v spoluvlastníckom podiele 1/2, zapísaný na LV. č. 8096, v Meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 1610/1, 1610/4 a 1610/6, v meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec, zapísaný na LV č. 3272 a 8096. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na všetky prípojky IS. Hromadná doprava v obci je zabezpečená mestskou hromadnou autobusovou dopravou, mesto Senec je spojené s ostatnými okresnými mestami a s hlavným mestom aj vlakovou dopravou.

Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem v hodnote 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, ktorá je vzdialená 30km od mesta Senec, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujmy z tohto mesta na bývanie i na rekreačné účely pre dobrú dostupnosť. Znalec použil vo výpočte východiskovú polohu pre krajské mesto Bratislava z dôvodu väčšieho krajského mesta a tým pádom aj väčšieho záujmu o kúpu pozemku v tejto oblasti.

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

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy,
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že bytový dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Vo výpočte bol použitý aj redukujúci faktor z dôvodu, že časť pozemku parc. č. 1610/4 slúžila objektu súp. č. 2324 (rodinný dom), postavený na pozemku parc. č. 1610/5 a aj bola oplotená pre túto nehnuteľnosť ako hlavný vstup do objektu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1610/1	zastavaná plocha a nádvorie	132,00	1/1	132,00
1610/4	zastavaná plocha a nádvorie	208,00	1/1	208,00
Spolu výmera				340,00

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1.1. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,10 * 0,90$	3,2432
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,2432$	172,25 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1610/1	$132,00 \text{ m}^2 * 172,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 737,00
parcela č. 1610/4	$208,00 \text{ m}^2 * 172,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	35 828,00
Spolu		58 565,00

3.2.1.2 LV č. 8096

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1610/6	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/2	24,50

Obec:

Senec

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_o 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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1.1. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,10 * 0,90$	3,2432
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,2432$	172,25 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = Podiel * VSH_{POZ} = 1/2 * 8 440,25 \text{ €}$	4 220,13 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1610/6	$49,00 \text{ m}^2 * 172,25 \text{ €/m}^2 * 1/2$	4 220,13
Spolu		4 220,13

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v meste Senec, s.č. 1784, postavený na parcele č. 1610/1, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 3272 a 8096, k.ú. Senec, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

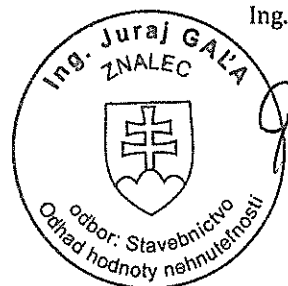
Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom v meste Senec, s.č. 1784, parc. č. 1610/1, k.ú. Senec, okres Senec	204 578,64	1/1	204 578,64
Plot uličný	1 865,66	1/1	1 865,66
Plot záhradný	939,67	1/1	939,67
Spolu za Ploty	2 805,33		2 805,33
Prípojka vody	322,46	1/1	322,46
Vodomerná šachta	711,43	1/1	711,43
Kanalizačná prípojka	257,33	1/1	257,33
NN prípojka	57,39	1/1	57,39
Plynová prípojka	54,83	1/1	54,83
Altánok na parc. č. 1610/4	170,19	1/1	170,19
Vonkajšie schodisko	528,08	1/1	528,08
Terasa	300,40	1/1	300,40
Spevnené plochy	2 020,28	1/1	2 020,28
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 422,40		4 422,40
Spolu stavby			211 806,37
Pozemky			
LV č. 3272 - parc. č. 1610/1 (132 m ²)	22 737,00	1/1	22 737,00
LV č. 3272 - parc. č. 1610/4 (208 m ²)	35 828,00	1/1	35 828,00
LV č. 8096 - parc. č. 1610/6 (24,5 m ²)	8 440,25	1/2	4 220,13
Spolu pozemky (364,50 m²)			62 785,13
Všeobecná hodnota celkom			274 591,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			275 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemdesiatpäťtisíc Eur			

V Bratislave, dňa 29.06.2026



Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3272 a 8096, k.ú. Senec, okres Senec, zo dňa 28.06.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS.	A4	4
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 1610/1 v meste Senec, k.ú. Senec, okres Senec, zo dňa 28.06.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 22.05.2026.	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie vybrané z príloh znaleckého posudku č. 173/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová	A4	2
5.	Nájomná zmluva uzatvorená medzi prenajímateľom: Simona Samková, bytom a nájomcom Rastislav Sodoma, dňa 13.09.2024	A4	6
6.	Projektová dokumentácia rodinného domu, ktorá je prevzatá z príloh znaleckého posudku č. 173/2024, zo dňa 10.10.2024, vyhotovený znalcom Ing. Dagmar Jančovičová	A4	6
7.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 15.06.2026	A4	1
	Spoľu		21

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508217 Senec
Katastrálne územie : 854964 Senec

Dátum vyhotovenia : 28.6.2026
Čas vyhotovenia : 20:23:16
Údaje platné k : 24.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3272

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-3746/2026 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1610/1	132	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1610/4	208	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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
1784	1610/1	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 OPRÁVNENÉ 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	Samková Simona narodenia:	Dátum	1/1
Plomba vyznačená na základe V-3117/2025 (Zmluva o zriadení záložného práva)			
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4498/14 zo dňa 28.7.2014			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky p.č. 1610/1, 1610/4 a rodinný dom s.č. 1784 na p.č. 1610/1 v prospech VÚB a.s. (IČO: 31320155) P-308/16			-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností so zákazom nakladania s nehnuteľnosťami č. 283EX 249/25 zo dňa 27.05.2025 (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský) na parc. č. 1610/1, 1610/4 a na rodinný dom s.č. 1784 na parc. č. 1610/1, v prospech oprávneného PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o. P-223/2025, č.z. 1091/2025			-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava IČO 31 320 155, na rodinný dom so s.č. 1784 na p.č.1610/1 a pozemky p.č.1610/1, p.č. 1610/4 na zabezpečenie úveru podľa zmluvy č. V-4492/14 zo dňa 23.7.2014

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508217 Senec
Katastrálne územie : 854964 Senec

Dátum vyhotovenia : 28.6.2026
Čas vyhotovenia : 20:24:08
Údaje platné k : 24.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8096

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1610/6	49	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Samková Simona r. Dátum narodenia: Dátum narodenia: Plomba vyznačená na základe V-3117/2025 (Zmluva o zriadení záložného práva) Plomba vyznačená na základe Z-3746/2026 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)) Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4498/14 zo dňa 28.7.2014 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky p.č. 1610/6 v podiele 1/2 v prospech VÚB a.s. (IČO: 31320155) P-308/16 Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností so zákazom nakladania s nehnuteľnosťami č. 283EX 249/25 zo dňa 27.05.2025 (súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský) na spoluvlastnícky podiel 1/2 na parc. č. 1610/6 v prospech oprávneného PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o. P-223/2025, č.z. 1091/2025	1/2 - -
2	Frolov Stanislav r. a Maria Frolova r. Datum narodenia: Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-9749/2022 zo dňa 04.11.2022 Iné údaje: Bez zápisu	1/2

Poznámky: Bez zápisu

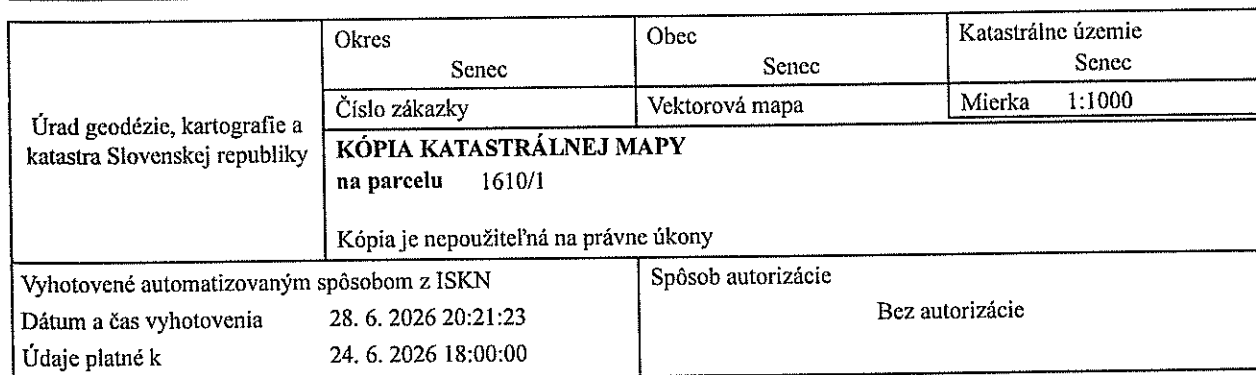
Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava IČO 31 320 155, na spoluvlastnícky podiel 1/2 na p.č. 1610/6 na zabezpečenie úveru podľa zmluvy č. V-4492/14 zo dňa 23.7.2014
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech: Tatra banka a.s. (IČO: 00686930) na pozemok parc.č. 1610/6 v podiele 1/2, podľa V-9299/2022 zo dňa 24.10.2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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





U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Juraj Gaľa
Keltská 66
851 10 Bratislava

V Bratislave, dňa 22.05.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedený súbor nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
3272	Senec	SENEC	Senec
8096	Senec	SENEC	Senec

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	Spolu vlastnícky podiel	LV č.
1610/1	zastavané plochy a nádvoria	132	1/1	3272
1610/4	zastavané plochy a nádvoria	208	1/1	3272
1610/6	zastavané plochy a nádvoria	49	1/2	8096

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	Spolu vlastnícky podiel	LV č.
1784	1610/1	rodinný dom	1/1	3272

Vlastníkom predmetu dražby na LV 3272 v podiele 1/1 a na LV 8096 v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Simona Samková
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

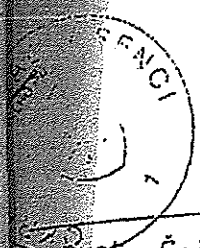
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 15.06.2026 o 11:00 hod.

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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe**, vrátane fotografií na adresu: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. 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., Zelínarska 6
821 08 Bratislava
IČO: 35649703
IČ DPH: SK202170000
U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chlipalová



Okresný úrad Senec
903 01 Senec, Lichnerova 61
Odbor životného prostredia

Prot. č.: ŽP/167/97-Ka

Dňa: 10.3.1997

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ	S a m k o Emil a manželka Anna r.č. nar.
adresa	

30.1.1997
podal dňa návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
a návrh doplnil dňa 10.3.1997
rodinného domu na parc.č.1610/1 v kat.úz.Senec
pre stavbu

a dvojgaráže na parc.č.1611 v kat. území Senec
pre ktorú bolo vydané stav.povolenie dňa 3.12.1995
Výst/1287/95-Ka ObÚŽP Senec
pod číslom vydané

Okresný úrad Senec , odbor životného prostredia po
preskúmaní Vášho návrhu a na základe ústneho konania spojeného s
7.2.1997
miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa podľa § 22
odst.1 zákona č.50/1976 Zb. v znení zákona č.103/1990 Zb. a
zákona č.262/1992 Zb.,136/1995 Z.z. a zákona 199/1995 Z.z.
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon)
p o v o ľ u j e užívanie stavby

rodinného domu na parc.č.1610/1 v kat. úz. Senec a dvojgaráže
na parc.č. 1611 v k.ú.Senec

Stavba obsahuje: rodinného domu - obsahuje päť obytných miestností,
halu, schodisko, príslušenstvo, kuchyňu, sklad, fitness
dvojgaráž - obsahuje dve státi pre os.automobily

Pre užívanie stavby odbor životného prostredia Okresného úradu v Senci určuje podľa § 82 odst.2 stavebného zákona a § 378/1992 Zb. tieto podmienky:
stavbu rodinného domu využívať na bývanie a garáž na garážovanie osobného automobilu
Pri miestnom šetrení boli zistené tieto nedostatky v prevedení stavby: žiadne
ktoré musia byť odstránené do: - -

o d ť o v o d n e n i e

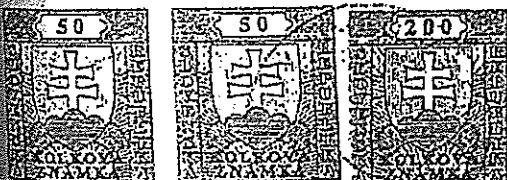
Miestnym šetrením bolo zistené, že stavba rodinného domu a garáže je vybudovaná v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a s podmienkami stavebného povolenia.
V konaní sa nenašli dôvody, ktoré by bránili vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský úrad Bratislava, podaním odvolania na tunajšom úrade.

Stavebník si nechá potvrdiť právoplatnosť tohoto rozhodnutia po 15 dňoch od jeho doručenia.

Ing. Ď u r a n o v á Olga
vedúca odboru ŽP
Okresného úradu v Senci



Obdržia :

1. Stavebník: Samko Emil,
Samková Anna,

Po nadobudnutí právoplatnosti:

3. Primátor mesta Senec

4. Okresný úrad Senec, odbor katastra

Vybavuje: Ing. Kaiserová

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb, Občiansky zákonník
v znení neskorších právnych predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Meno a priezvisko: Simona Samková, rod.

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Štátne občianstvo:

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Rastislav Sodoma, rod.

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Štátne občianstvo:

(ďalej ako „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Preambula

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 3272 katastrálnym odborom Okresného úradu Senec, katastrálne územie: Senec, okres: Senec, obec: Senec:

- rodinný dom súp. č. 1784 postavený na parcele registra „C“ parc. č. 1610/1,
- parcela registra „C“ parc. č. 1610/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 132 m²,
- parcela registra „C“ parc. č. 1610/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m².

(ďalej spolu ako „Nehnuteľnosť“).

Čl. I Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán, vyplývajúcich z nájmu nasledovnej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 3272 katastrálnym odborom Okresného úradu Senec, katastrálne územie: Senec, okres.: Senec, obec: Senec:
 - parcela registra „C“ parc. č. 1610/4, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m² (ďalej ako „Predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ dáva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu za účelom užívania Predmetu nájmu, a Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi riadne a včas dohodnutú odplatu – nájomné v zmysle článku III. bod 1. tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ dáva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu v stave tak ako stojí a leží.

Čl. II Doba trvania zmluvy a zánik zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Nehnuteľnosť na dobu určitú, a to na obdobie 25 rokov s účinnosťou odo dňa 01.04.2017 do dňa 31.03.2042 vrátane (ďalej len „Doba nájmu“). Nájomca sa so stavom Predmetu nájmu oboznámil a v tomto stave ho dňa 01.04.2017 preberá do svojho užívania (ďalej aj ako „Deň začatia nájmu“).
2. Nájomca má prednostné právo na vedenie rokovaní o predĺžení Doby nájmu. Nájomca môže svoje právo využiť, tak že najneskôr v lehote 6 mesiacov pred uplynutím Doby nájmu požiada Prenajímateľa o predĺženie Doby nájmu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah zaniká:
 - a. uplynutím Doby nájmu,
 - b. zánikom predmetu užívania,
 - c. písomnou dohodou oboch Zmluvných strán o ukončení zmluvného vzťahu,
 - d. písomnou výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať v písomnej forme, a to výlučne z nasledovného dôvodu:
 - a. ak Nájomca riadne a včas neuhradí čo i len jednu splátku splatného Nájomného, výpovedná lehota je 6-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď Nájomcovi doručená. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Nájomné aj za mesiac, v ktorom mu bude plynúť výpovedná lehota.
5. Nájomca je povinný ku dňu skončenia zmluvného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežný rozsah opotrebovania. O odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcom vyhotovia Zmluvné strany protokol.
6. Zmluvné strany sa pre účely tejto Zmluvy dohodli na použití ustanovenia § 680 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, v zmysle

ktorého ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca; a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú.

Čl. III

Nájomné a spôsob platby nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške ceny mesačného nájomného v sume 70,- € / mesiac (ďalej len „Nájomné“), pričom Nájomné je splatné nasledovne:

- Nájomné za prvých 214 mesiacov Doby nájmu, t.j. 17 rokov a 10 mesiacov, a to vo výške 14.980,- € (slovom: štrnásťtisícdeväťstosemdesiat eur) je splatné v hotovosti pri uzatvorení tejto Zmluvy k rukám Prenajímateľa, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť Nájomcovi osobitný doklad potvrdzujúci prevzatie dohodnutej sumy Nájomného za uvedené obdobie od Nájomcu.
- Nájomné za zvyšné obdobie Doby nájmu je splatné v hotovosti k rukám Prenajímateľa mesačne, a to vždy k 25. dňu mesiaca, predchádzajúceho mesiaca, za ktoré sa dané Nájomné platí, počnúc dňom 01.02.2035. Splátka Nájomného za mesiac február 2035 je splatná do 25.01.2035.

2. V prípade predčasného ukončenia Doby nájmu, t.z. ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu pred 31.03.2042 z akéhokoľvek dôvodu, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť Nájomcovi sumu zodpovedajúcu nájmu za kalendárne mesiace, počas ktorých Predmet nájmu neužíval, a za ktoré bolo Nájomné uhradené, a to do 3 dní od skončenia nájomného vzťahu v zmysle tejto Zmluvy, a to v hotovosti k rukám Nájomcu; a Nájomca sa zároveň zaväzuje vystaviť Prenajímateľovi osobitný doklad potvrdzujúci prevzatie danej vrátenej sumy.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sú povinné si navzájom oznamovať všetky podstatné zmeny týkajúce sa zmluvného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy.

2. Prenajímateľ je povinný dňom účinnosti tejto Zmluvy odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zabezpečí riadne a včas všetky povinnosti, ktoré má voči tretím osobám, a ktoré sa súčasne vzťahujú k predmetu tejto Zmluvy tak, aby zabezpečil Nájomcovi nerušený výkon nájmu. V prípade porušenia tohto prehlásenia sa zaväzuje Prenajímateľ uhradiť Nájomcovi náhradu škody, ktorá by porušením tejto povinnosti Nájomcovi vznikla a súčasne zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- € (slovom: desaťtisíc eur). Uplatnením inštitútu zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody alebo na úhradu úrokov z omeškania.

4. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody na majetku a/alebo zdraví tretích osôb spôsobené, prípadne vzniknulé v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.

5. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu, pričom sa zaväzuje zabezpečiť Predmet nájmu pred poškodením, zničením, a zaväzuje sa v prípade vzniknutých škôd tieto odstrániť na vlastné náklady, resp. uhradiť spôsobenú škodu v zmysle príslušných ustanovení zákona č.

40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, a to do 14 dní od zistenia vzniku škody Prenajímateľovi.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený nakladať s Predmetom nájmu, resp. dať ho do podnájmu tretej osobe aj bez súhlasu Prenajímateľa.

7. Prenajímateľ má právo vykonať kontrolu spôsobu užívania Predmetu nájmu a rešpektovanie zmluvných dojednaní. Nájomca je povinný mu umožniť vykonanie takejto kontroly a poskytnúť mu maximálnu súčinnosť.

8. V prípade zmeny v osobe vlastníka Predmetu nájmu, prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na nového vlastníka danej Nehnuteľnosti. Majetkovo - právne vysporiadanie medzi Prenajímateľom a novým vlastníkom Nehnuteľnosti vykoná Prenajímateľ tak, aby neholi dotknuté práva Nájomcu vyplývajúce mu z tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný informovať všetkých záujemcov a tretie osoby, ktoré by mali záujem o kúpu Predmetu nájmu, o existencii tejto Zmluvy a o právach a povinnostiach z nej vyplývajúcich. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorú by týmto Nájomcovi pripadne tretej osobe vznikla.

Čl. V

Predkupné právo

1. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva Nájomcu k Predmetu nájmu, t. z. že Prenajímateľ sa týmto zaväzuje v prípade, že by chcel Predmet nájmu, alebo akúkoľvek časť Predmetu nájmu predáť, a/alebo iným spôsobom scudzť akejkoľvek tretej osobe, ponúknuť Predmet nájmu na predaj/scudzenie najskôr Nájomcovi.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že na predkupné právo v zmysle tohto článku tejto Zmluvy sa primerane použijú ustanovenia o predkupnom práve v zmysle ustanovení § 620 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov.

3. V prípade porušenia vyššie uvedeného predkupného práva zo strany Prenajímateľa, t. z. ak Prenajímateľ predá, a/alebo iným spôsobom scudzť Predmet nájmu, alebo jeho časť na akúkoľvek tretiu osobu bez toho, aby Predmet nájmu najskôr ponúkol za rovnakých podmienok Nájomcovi, Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomcovi vznikne nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty od Prenajímateľa vo výške 20.000,- €, pričom predmetná zmluvná pokuta bude splatná na základe výzvy Nájomcu na jej zaplatenie, a to v lehote stanovenej Nájomcom v danej výzve. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

4. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že zmluvná pokuta dohodnutá v tomto bode je svojou výškou primeraná hodnote a významu zabezpečovanej povinnosti.

Čl. VI

Zápis nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľnosti

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom podľa § 1, ods. 1 v spojení s § 34, ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že po podpise Zmluvy podľa Nájomca príslušnému katastrálnemu odboru Okresného úradu návrh na zápis nájomnej zmluvy záznamom do

katastra nehnuteľností a bude znášať náklady spojené so zápisom tejto Zmluvy do katastra nehnuteľností, s čím Prenajímateľ výslovne súhlasí.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že táto Zmluva, právne vzťahy ňou založené, prípadne iné skutočnosti ňou výslovne neupravené sa spravujú podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a ostatných príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky v platnom znení.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, a v takom stave Predmet nájmu bez výhrad a námietok preberá.
4. Akékoľvek oznamy alebo doručovanie dokumentov týkajúcich sa zmluvného vzťahu sú Zmluvné strany povinné zasielať na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy.
5. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy možno vykonať len v písomnej forme formou číslovaného dodatku k Zmluve.
6. Táto Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má hodnotu originálu, pričom každá zo Zmluvných strán získa jeden rovnopis, a katastrálny odbor Okresného úradu Senec získa dva rovnopisy.
7. Ak je ktorékoľvek ustanovenie Zmluvy neplatné, odporovateľné alebo nevymáhateľné alebo sa takým stane, nebude to mať vplyv na platnosť a vymáhateľnosť jej ďalších ustanovení, ak je možné toto ustanovenie oddeliť od Zmluvy ako celku. Zmluvné strany vyvinú maximálne úsilie s cieľom nahradiť také ustanovenie novým, ktoré bude svojím obsahom a účinkom čo najviac podobné neplatnému, odporovateľnému alebo nevymáhateľnému ustanoveniu.
8. Prenajímateľ ako výlučný vlastník Predmetu nájmu zároveň svojím podpisom udeľuje plnú moc a splnomocňuje týmto Nájomcu na všetky úkony súvisiace s prenájomom Nehnuteľností voči tretím osobám, štátnej správe Slovenskej republiky, stavebným úradom Slovenskej republiky, živnostenskému úradu, obecnému úradu, ako aj dodávateľom energií a iných služieb, aby Nájomca mohol Prenajímateľa v plnej miere zastupovať. Nájomca podpisom tejto Zmluvy toto splnomocnenie prijíma.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva nebola uzavretá v nesni za napadne nevýhodných podmienok a ani v omyle. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, že text tejto Zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazaný, a že si Zmluva pred jej podpisom prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Senci, dňa 01.04.2017

V Senci, dňa 01.04.2017

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Simona Samková

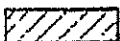
Rastislav Sodoma



Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z. z.
o správnych poplatkoch

OKRESNÝ ÚRAD SENEC
Katastrálny odbor
Huganova 21
903 01 Senec

Vento mapy - fotokópia dostoynosti	
s predloženíu prôpisu - katastrálny odbor	
Počet strán	6
Číslo	11-1284/2024
dan	13-09-2024
správy poskytnúť v zmysle	12
z platby	

-----	HRANICA POZEMKU
	MURIVO TEHLové NA HALTU VTC
	ŽELEZOBETÓN B-20
	BETÓN B-20

12. 7. 1952

3. 11. 95

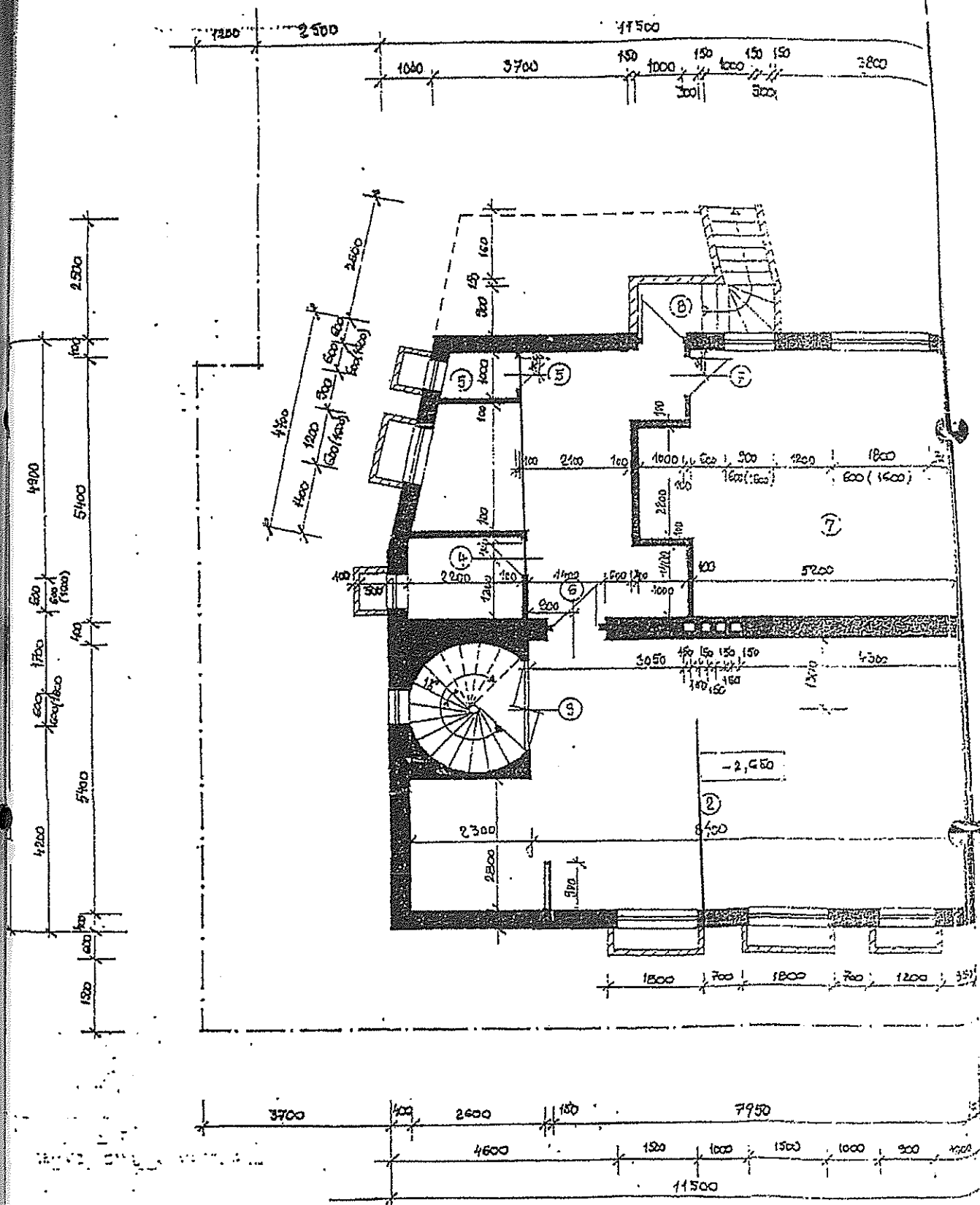
[Handwritten signature]

Č. M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA [m ²]	ÚPRAVA POVRCHU	
			PODLAHA	STENY
1	VNÚT. SCHODY	6,48	DREV. STUPNE	ŠTUK. OMIETKA
2	DOM. VINÁREŇ	57,80	KER. DLAŽBA	- II -
3	KOTOLNÁ + PRÁČOVNA	20,32	- II -	- II -
4	PIVNUICA	3,52	- II -	- II -
5	WC	1,45	- II -	- II -
6	ZÁDVERIE	1,92	HRAZUVZD. DLAŽBA	- II -
7	HOSPOD. MIESTO	30,28	KER. DLAŽBA	- II -
8	VONK. SCHODY	4,00	HRAZUVZD. DLAŽBA	POHL. RELIEF. BETÓN

KOMINY VLOŽKOVANÉ AL Ø 150/1

6

NAVRAHOV	KONTROLOVAL	KRESLIL	ZOSP. PROJEKTANT	Ing. IVANČO JURA projekt., stav. a obch. činnosť Jána Smreka 3 903 01 Senec	
Ing. IVANČO	Ing. SCHMIDLOVÁ	Ing. IVANČO	Ing. IVANČO		
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	DATEM	0195
MIESTO V R.Ú. / SENEC				FORMAT	2146
INVESTOR : SAHKO EMIL A MANŽ. AULIA					
STAVBA RODINNÝ DOM					
PŮDORYS SUTERÉNU				MIERKA	č. výkz.
DRUH VÝKRESU				1:100	2



-----	HRANICA POZEMKU
■	MURIVO TEHLové NA MALTO VPC
□	ŽELEZOBETÓN B 20

1202/4862 3.XII/95

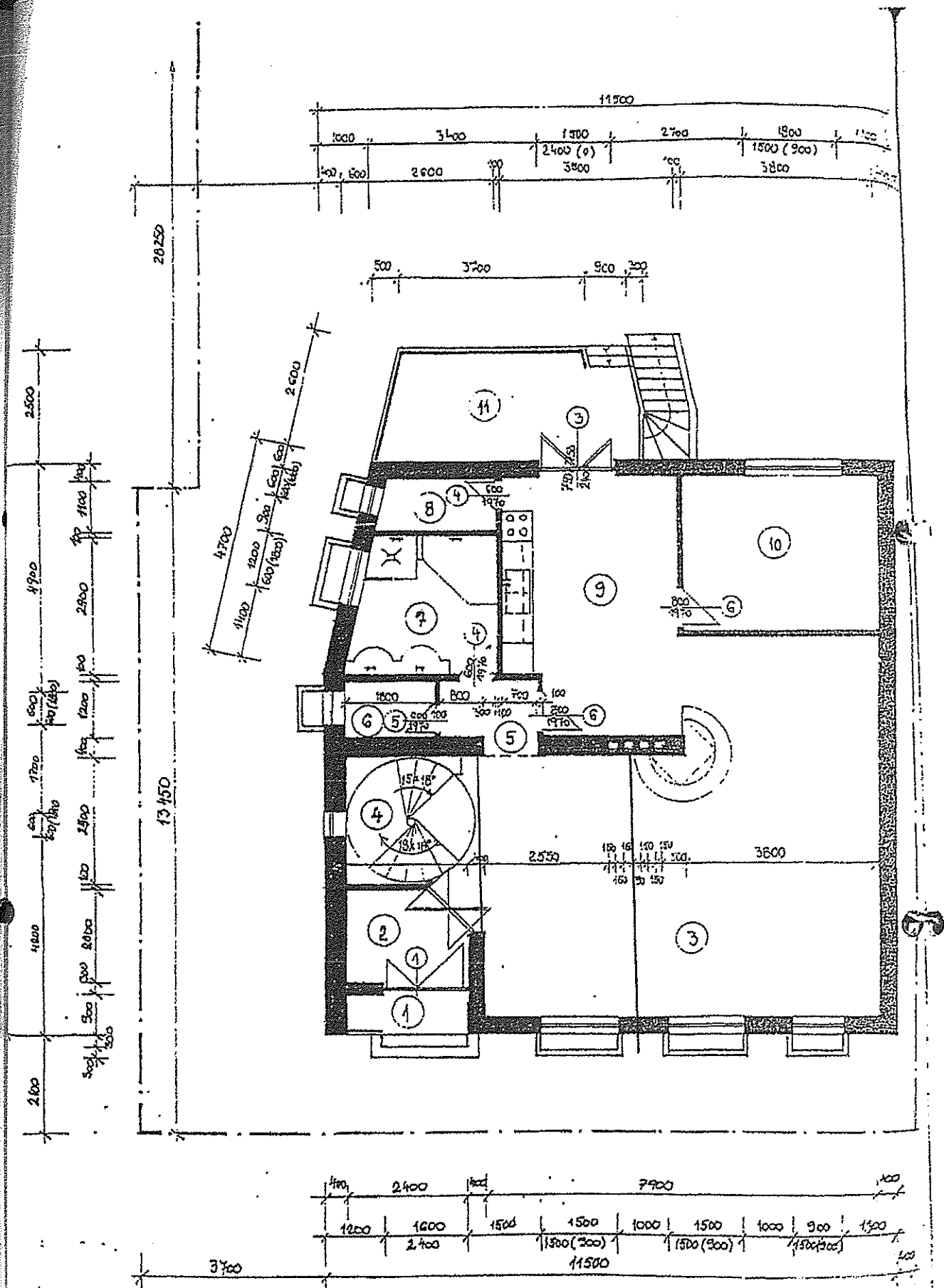
[Signature]

LEGENDA

Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA [m ²]	ÚPRAVA TŮVRCHOV	
			PODLAHA	STENY
1	VSTUP. PLATÓ	2,16	HRAZUVZD. DLAŽBA	ŠTUK. OMIETKA
2	ZÁDVERIE	4,57	KERAM. DLAŽBA	DREV. OBKLAD
3	OBÝVACIA MIESTNOSŤ	52,40	- II -	ŠTUK. OMIETKA
4	SCHODISKO	6,00	DREVENÉ STUPLIE	- II -
5	CHODBA	3,36	KERAM. DLAŽBA	- II -
6	WC	2,16	- II -	- II -
7	KÚPEĽNÁ	7,98	- II -	KERAM. OBKLAD v 2800
8	ŠPAJZ	2,53	- II -	ŠTUK. OMIETKA
9	KUCHYŇA	17,86	- II -	- II -
10	PRACOVŇA	12,54	PARKETY	- II -
11	TERASA	12,70	HRAZUVZD. DLAŽBA	

6

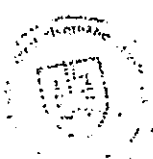
NAVROB	KONTROLOVAL	KRESLIL	ZODP. PROJ.	Ing. IVANČO JURAJ projekty, stav. a obch. činnosť Jána Smreka 3 903 01 Senec	
Ing. IVANČO	Ing. SCHWIDLOVÁ	Ing. IVANČO	Ing. IVANČO		
MIESTO / K.Ú. / SENEC				DÁTUM	02.95
INVESTOR SAMKO EMIIL A MILUŽ. ANNA				FORMÁT	2 x 4
STAVBA RODINNÝ DOM					
PÔDORYS PRÍZEMIA				MIERKA	č. výkresu
DRUH VÝKRESU				1:100	3



1.75/106

3.12.85

[Handwritten signature]

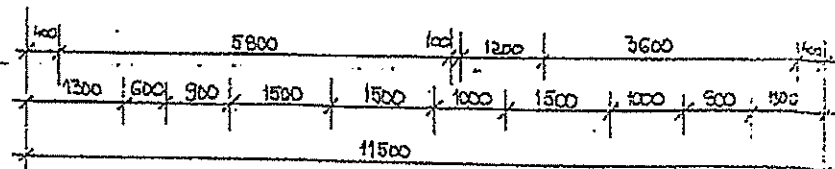
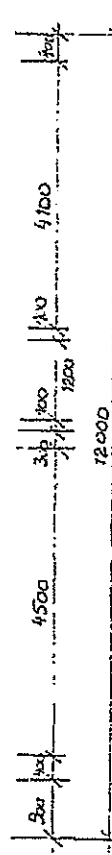
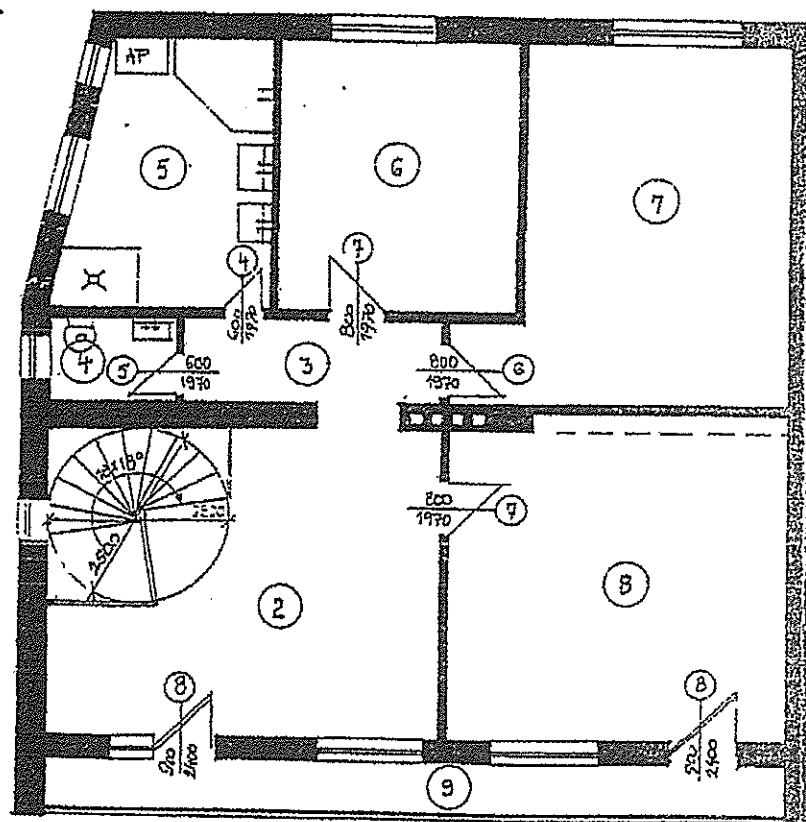
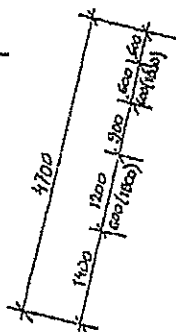
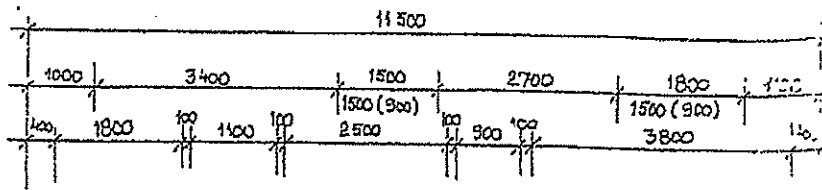


LEGENDA

Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA [m ²]	ÚPRAVA POVRCHOV	
			PODLAHY	STENY
1	SCHODISKO	5,28	DREVENÉ STUPE	ŠTUK. OMIETKA
2	OBYTNÁ HALA	21,24	PARKETY	- -
3	CHODBA	4,44	KER. DLAŽBA	- -
4	WC	2,16	- -	- -
5	KÚPEĽNÁ	10,87	KERAM. DLAŽBA	KERAM. OBLAD V 2500
6	IZBA	14,35	PARKETY	ŠTUK. OMIETKA
7	IZBA	21,72	- -	- -
8	IZBA	22,56	- -	- -
9	LOGGIA	9,63	HRANOVÝZOR. DLAŽBA	- -

[Handwritten mark]

NAVROB	KONTROLOVAL	KRESLIL	ZOBP. PROJ.	Ing. IVANČO JURAJ projekty, stav. a obch. činnosť Jána Smreka 3 903 01 Senec	
Ing. IVANČO	Ing. SCHMIDLOVÁ	Ing. IVANČO	Ing. IVANČO		
				DÁTUM	02.95
MIESTO / K.Ú. / SENEC				FORMÁT	2 A 4
INVESTOR SAMKO EMIĽ A MAUŽ. ANNA					
STAVBA RODINNÝ DOM					
PÔDORYS POSCHODIA				MIERKA	Č. VÝKRESU
DRUH VÝKRESU				1:100	4



ZNALECKÝ POSUDOK č. 110/2026 – stav nehnuteľnosti k 15.06.2026

Obhliadka nehnuteľnosti rodinného domu v meste Senec, s.č. 1784, parc. č. 1610/1, k.ú. Senec, okres Senec.



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 110/2026

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec



