

Meno, adresa znalca:  
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno  
tel: 0905 702 894

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo: 63/2025

**Zadávateľ:** Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

**Číslo objednávky:** 63/2025 (obj.č.0123/25/EO) zo dňa 01.042025.

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty lodenice (budova pre šport a na rekreačné účely) súp.č.2531 na parc.č.2332, vrátane príslušenstva, pozemku parc.č.2332, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec, ako podklad pre potreby vlastníka

**Počet strán ( z toho príloh ):** (10)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty lodenice (budova pre šport a na rekreačné účely) súp.č.2531 na parc.č.2332, vrátane príslušenstva, pozemku parc.č.2332, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

**2. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre potreby vlastníka.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 01.04.2025

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 14.04.2025.

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka č.63/2025 (obj.č.0123/25/EO) zo dňa 01.04.2025.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1757, zo dňa 06.05.2025, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.05.2025, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Znalecký posudok č.34/2007 ( znalec Dr.Ing.Roman Chotár Hečkova 8, 831 51 Bratislava)- vek stavby

**5.2 Obstarané znalcom :**

Zameranie skutkového stavu

Pôdorys prízemí (1.NP) a poschodia s výškopisom

Fotodokumentácia

**6. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené

**7.Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**a) Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

**b) Definície použitých postupov**

**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2022.

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. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha,

podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

### 8. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II. štvrťrok 2025 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3.

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené

v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť nie je prenajímaná je užívaná vlastníkom na účel zriadenia, to znamená, že je bez výnosu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

1. List vlastníctva č.1757, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 06.05.2025, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

**A. Majetková podstata:****Pozemok:**

parc.č.2332 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 94 m<sup>2</sup>

**Stavby:**

Lodenica súp.č.2531 na parc.č.2332

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

19 Budova pre šport a rekreačné účely

**B.Vlastníci:**

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR,  
IČO: 36063606

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol v zmysle zák.č.446/01 Z.z. o majetku VÚC

Rozhodnutie č.j.Výst.43-04-Sc,Om

Rozhodnutie č.j.Výst.44-04-Sc,Om

Iné údaje:

G.pl.31332048-174-9/2004

G.pl.40777235-43/04

Zmena sídla

Geometrický plán č.ov.265/2016 zo dňa 22.02.2016, ZPMZ č.6943 (k Z-5720/17)

Rozhodnutie o povolení odstránenia stavby č.j.Výst.565-16-Sc, Om zo dňa 19.09.2017, Z-5720/17

Poznámky: Bez zápisu

**C. Ťarchy:**

Bez tiarch.

**c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:** Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Lodenica súp.č.2531 na parc.č.2332 je zapísaná na LV č.1757 zo dňa 06.05.2025 a zakreslená do katastrálnej mapy v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou.

**d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:****Stavby:**

Lodenica súp.č.2531 na parc.č.2332

Vonkajšie úpravy

**Pozemky:**

parc.č.2332 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 94 m<sup>2</sup>

**e) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.04.2025 za účasti znalca a zástupcu vlastníka.

Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 14.04.2025. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

vyhotovená znalcom dňa 14.04.2025.

**f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:**

14.04.2025.

**g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Neboli zistené.



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Lodenica súp.č.2531 na parc.č.2332

##### POPIS STAVBY

Budova je dvojpodlažná nepodpivničená. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Stavba je napojená na vodovod, elektrickú inštaláciu, verejnú kanalizáciu, plynovod.

##### Dispozičné riešenie:

**Prízemie (1.NP):** chodba, tri izby kuchyňa, schodisko, kúpeľňa s WC

**Poschodie (2.NP):** hala tri izby, kuchynka, kúpeľňa s WC, terasa.

##### Konštrukčný systém a vybavenie:

Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné steny sú murované z tehál v skladobnej hrúbke do 40,00 cm. Priečky sú murované. Stropy sú prefabrikované s rovným podhl'adom. Fasáda je brizolitová. Vnútorne omietky sú stierkové hladké. Vnútorne dvere sú drevené plné a presklené kazetové, vstupné dvere sú plastové presklené, okná sú plastové s izotermickými sklami s kovovými žalúziami a kovovými vonkajšími mrežami. Podlahy obytných priestorov sú z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú keramické. Teplá voda je vyrábaná elektrickým bojlerom. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná a motorická - ističe. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia. Kanalizácia je zvedená z kuchyniek, kúpeľní a WC poschodí do kanalizácie. Splachovacie záchody sú s umývadlom. V kúpeľni prízemia a poschodia je sprchovací kút, smaltované umývadlo, výtokové armatúry sú nerezové pákové, keramický obklad stien je po strop. V kuchyni prízemia a poschodia sú osadené kuchynské linky s nerezovým drezom s pákovou nerezovou výtokovou armatúrou. Vstup dostavby je z bočnej strany na prízemie cez chodbu a vonkajším kovovým schodiskom cez terasu na poschodie. V hale poschodia je osadená krbová vložka. Stavba je bez viditeľných technických porúch. Na základe uvedeného predpokladám životnosť 100 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 77 budovy pre spoločnú rekreáciu

**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>		
11,10*8,45*0,25		23,45
<b>Vrchná stavba</b>		
11,10*8,45*3,15+11,10*4,70*2,80		441,53
<b>Zastrešenie</b>		
11,10*8,45*0,35		32,83
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>497,81</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,10*8,45	93,8	Repr. 3,15		3,15
Nadzemné	2	11,10*4,70*	52,17	Repr. 2,80		2,8

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(93,8 + 52,17) / 2 = 72,99 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(93,8 * 3,15 + 52,17 * 2,8) / (93,8 + 52,17) = 3,02 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 72,99) = 1,2488$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,02) = 0,9954$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,80
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	14,51
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,74
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,80
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,90
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,77
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,90
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,10	3,30	3,19
10	Schody	3,00	1,10	3,30	3,19
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,87
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	6,96
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,90
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	4,84
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,80
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,90
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,90
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,93
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,13
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,20	4,80	4,64
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,40	5,60	5,42
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>103,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 103,40 / 100 = 1,0340$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,954$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,954 * 1,0340 * 1,2488 * 0,9954 * 0,939 * 1,02$

$VH = 456,2874 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lodenica súp.č.2531 na parc.č.2332	1960	65	35	100	65,00	35,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$456,2874 \text{ €/m}^3 * 497,81 \text{ m}^3$	227 144,43
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 227 144,43 \text{ €}$	79 500,55

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Vodovodná prípojka z Rybárskej ulice**

Napojenie na vodovod, životnosť 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 25,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,954$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka z Rybárskej ulice	1960	65	15	80	81,25	18,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,02$	5 957,87
Technická hodnota	$18,75 \% \text{ z } 5 957,87 \text{ €}$	1 117,10

**2.2.2 Kanalizačná prípojka z Rybárskej ulice**

Napojenie na kanalizáciu, životnosť 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 35,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,954$   
**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 z Rybárskej ulice	1960	65	15	80	81,25	18,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,02$	4 967,34
Technická hodnota	$18,75 \% \text{ z } 4\,967,34 \text{ €}$	931,38

**2.2.3 Elektrická prípojka z Rybárskej ulice**

Jednokáblová, životnosť 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.x) káblová prípojka zemná Cu 4\*35 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 12,15 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 20,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,954$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka z Rybárskej ulice	1960	65	15	80	81,25	18,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,954 * 1,02$	1 633,40
Technická hodnota	18,75 % z 1 633,40 €	306,26

## 2.2.4 Spevnené plochy na parc.č.2310/2, 2340/3

Prístupové chodníky, životnosť 80 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $14,00*6,35+12,00*1,80+1,20*12,50 = 125,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,954$   
 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 na parc.č.2310/2, 2340/3	1960	65	15	80	81,25	18,75

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$125,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 1,02$	4 368,09
Technická hodnota	18,75 % z 4 368,09 €	819,02

## 2.2.5 Plynová prípojka z Rybárskej ulice

Napojenie na plynovod, životnosť 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	425/30,1260 = 14,11 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	25,00 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,954$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka z Rybárskej ulice	1980	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * 14,11 €/bm * 3,954 * 1,02	1 422,67
Technická hodnota	10,00 % z 1 422,67 €	142,27

**2.2.6 Vonkajšie schody terénne betónové na p.č.2310/2**

Terénne betónové na p.č.2310/2, životnosť 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	822 2 Vonkajšie a predložené schody
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
<b>Bod:</b>	10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa
<b>Počet merných jednotiek:</b>	9*2,20 = 19,8 bm stupňa
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,954$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody terénne betónové na p.č.2310/2	1960	65	15	80	81,25	18,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	19,8 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,954 * 1,02	570,16
Technická hodnota	18,75 % z 570,16 €	106,91

**2.2.7 Vonkajšie schody kovové na p.č.2340/3**



Kovové zadnej časti budovy, prístup na poschodie, životnosť 80 rokov.

#### 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:** 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $605/30,1260 = 20,08 \text{ €/bm stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $14 \cdot 1,05 = 14,7 \text{ bm stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,954$   
**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 schody kovové na p.č.2340/3	1960	65	15	80	81,25	18,75

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,7 \text{ bm stupňa} \cdot 20,08 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,954 \cdot 1,02$	1 190,47
Technická hodnota	$18,75 \% \text{ z } 1\,190,47 \text{ €}$	223,21

### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Lodenica súp.č.2531 na parc.č.2332	227 144,43	79 500,55
Vodovodná prípojka z Rybárskej ulice	5 957,87	1 117,10
Kanalizačná prípojka z Rybárskej ulice	4 967,34	931,38
Elektrická prípojka z Rybárskej ulice	1 633,40	306,26
Spevnené plochy na parc.č.2310/2, 2340/3	4 368,09	819,02
Plynová prípojka z Rybárskej ulice	1 422,67	142,27
Vonkajšie schody terénne betónové na p.č.2310/2	570,16	106,91
Vonkajšie schody kovové na p.č.2340/3	1 190,47	223,21
<b>Celkom:</b>	<b>247 254,43</b>	<b>83 146,70</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

- Analýza polohy nehnuteľností
- Analýza využitia nehnuteľností
- Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v okresnom meste Senec, v jeho okrajovej rekreačnej časti (Senecké jazerá), v zastavanom území mesta, v zástavbe rekreačných zariadení s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii (ul. Rybárska)). Mesto má cca 15000 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb, nachádza sa tu mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základná a stredná škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod, kanalizačná, teplotná a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú v meste dobré, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta výborný, dopyt prevyšuje nad ponukou. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je lodenica súp.č.2531 na parc.č.2332. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Využitie na účel zriadenia je vzhľadom na polohu a technickú vybavenosť bez rizík. Stavba je užívaná vlastníckmi na účel zriadenia. Prostredie zabezpečuje pokojné užívanie stavby.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nehnuteľnosť nie je zaťažovaná ťarchami. Nie sú známe riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 1,80.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,800 + 3,600)	5,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,990
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,800 - 1,620)	0,180

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,600	13	46,80
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	1,800	30	54,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	5,400	8	43,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,400	7	37,80
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	3,600	6	21,60

<b>Typ nehnuteľnosti</b>					
6	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	5,400	10	54,00
<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>					
7	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,400	9	48,60
<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>					
8	malá hustota obyvateľstva	I.	5,400	6	32,40
<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>					
9	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	3,600	5	18,00
<b>Konfigurácia terénu</b>					
10	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	5,400	6	32,40
<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>					
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	3,600	7	25,20
<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>					
12	železnica a autobus	III.	1,800	7	12,60
<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>					
13	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,600	10	36,00
<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>					
14	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	5,400	8	43,20
<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>					
15	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	5,400	9	48,60
<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>					
16	bez zmeny	III.	1,800	8	14,40
<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>					
17	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,180	7	1,26
<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>					
18	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,180	4	0,72
<b>Názor znalca</b>					
19	výborná nehnuteľnosť	I.	5,400	20	108,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>678,78</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 678,78 / 180$	3,771
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 83\,146,70 \text{ €} * 3,771$	<b>313 546,21 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Senec****POPIS**



**Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemkov:**

Pozemok sa nachádza v v katastrálnom území okresného mesta Senec, ktoré má cca 10500 obyvateľov, t.j. východisková jednotková hodnota pozemku v zmysle platnej vyhlášky je 9,96,- EUR za m<sup>2</sup>.

Mesto sa nachádza v spádovom území hlavného mesta Bratislava, čím sa stala mestom so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemkov na 53,11 EUR za m<sup>2</sup> východiskovej jednotkovej hodnoty pre Bratislavu t.j. 80% z 66,39 EUR za m<sup>2</sup>.

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciácie pozemkov:**

Nakoľko bola východisková jednotková hodnota pozemku odvodená od mesta Bratislava, koeficient polohovej diferenciácie sa vzťahuje k Bratislave.

Koeficient všeobecnej situácie je pre obytné okrajové časti miest.

Koeficient intenzity využitia je pre rodinné domy a stavby s nadštandardným vybavením.

Koeficient dopravného spojenia s Bratislavou je pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, s dobrou úpravou ciest, územie mesta

Koeficient druhu pozemku je pre druh pozemku veľmi dobrou vybavenosťou.

Koeficient zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov sa uvažuje, nakoľko takto je jeho zohľadnením určená presnejšie východisková jednotková cena za pozemok.

Pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti mesta. Pozemky sú rovinaté s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, kanalizáciu a elektrickú rozvodnú sieť. V okresnom meste Senec je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, čo vyplýva z polohy mesta k Bratislave.

Pozemok je prístupný cez parc.č.2340/3 je rovinatý, s možnosťou napojenia na vodovod, elektrickú rozvodnú sieť, kanalizáciu, plynovod. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kľudné, vhodné na účel zriadenia. Jedná sa o lukratívne miesto individuálnej výstavby v Senci.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2332	zastavaná plocha a nádvorie	94,00	1/1	94,00

**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	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
$k_R$	0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient redukujúcich  
faktorov

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	6,0232
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 6,0232$	<b>319,89 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2332	$94,00 \text{ m}^2 * 319,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 069,66
<b>Spolu</b>		<b>30 069,66</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Využitie na účel zriadenia je vzhľadom na polohu a technickú vybavenosť bez rizík. Stavba je užívaná vlastníckmi na účel zriadenia. Prostredie zabezpečuje pokojné užívanie stavby. Nehnuteľnosť nie je zaťažená ťarchami. Nie sú známe riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Lodenica súp.č.2531 na parc.č.2332	299 796,58
Vodovodná prípojka z Rybárskej ulice	4 212,58
Kanalizačná prípojka z Rybárskej ulice	3 512,23
Elektrická prípojka z Rybárskej ulice	1 154,91
Spevnené plochy na parc.č.2310/2, 2340/3	3 088,52
Plynová prípojka z Rybárskej ulice	536,50
Vonkajšie schody terénne betónové na p.č.2310/2	403,16
Vonkajšie schody kovové na p.č.2340/3	841,72
<b>Pozemky</b>	
Senec - parc. č. 2332 (94 m <sup>2</sup> )	30 069,66
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>343 615,87</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>344 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Tristoštyridsaťštyritisíc Eur</b>	

V Komárne, dňa 20.05.2025

Ing. Oto Pisoň



## IV. PRÍLOHY

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA