

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': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: ústna objednávka zo dňa 28.07.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

108/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Rodinného domu v meste Malacky, na ulici Ľ. Fullu, súp. č. 5439, postavený na parcele č. 3630/27, vrátane príslušenstva a pozemkov reg. „C“ parc. č. 3630/27 a 3755/1, podľa výpisu z LV č. 1374 a 8538, k.ú. Malacky, okres Malacky, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49 (22)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v meste Malacky, na ulici L. Fullu, súp. č. 5439, postavený na parcele č. 3630/27, vrátane príslušenstva a pozemkov reg. „C“ parc. č. 3630/27 a 3755/1, podľa výpisu z LV č. 1374, k.ú. Malacky, okres Malacky, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 28.07.2025.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 28.07.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie vydané mestom Malacky so sídlom Radlinského 2751/1, 901 01 Malacky, dňa 19.12.2008.
- Oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla, vydané mestom Malacky, so sídlom Radlinského 2751/1, 901 01 Malacky, dňa 07.01.2008.
- Projektová dokumentácia rodinného dvojdomu

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 28.07.2025
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Objednávka znaleckého posudku
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 3630/27 v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, dňa 20.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál.
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1374 a 8538, k.ú. Malacky, okres Malacky, dňa 20.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.428/2018 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.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) znení neskorších predpisov.
- Zákon č.42/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 262/1995 Z.z., o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška č.463/2018 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. 262/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.43/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.428/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli 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 nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYP0, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **mesto Malacky– okres Malacky ($k_m = 1,00$)**.

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 2025 vo výške 3,954**.

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:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 1374 v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1374

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
3630/27	53	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavennom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5439	3630/27	10	rodinný dvojdom		1

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1 **Holeš Martin r. Holeš, Ludovíta Fullu 5439/9, Malacky, PSC 901 01, SR, Dátum narodenia: 04.07.1982**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: V-4184/10 Kúpna zmluva, právopl.15.12.2010 - 2216/10

Poznámky: Bez zápisu

Iné údaje

P-157/2025: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Tatra banka, a.s., predajom na dražbe - 1016/25

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

V-2458/2018 - Záložná zmluva v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o splátkovom úvere na bývanie č.5418009314 na pozemok C-KN parc.č.3630/27, rodinný dvojdom so sč.5439 na parc.č.3630/27, právopl.24.05.2018. - 1775/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 28.07.2025 za účasti vlastníka predmetnej nehnuteľnosti p. Holeša. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.07.2025.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z pozemku parc. č. 3630/1 cez parcelu č. 5814/3, ktoré sú vo vlastníctve subjektu Mesto Malacky, Bernoláková 5188/1A, Malacky, PSČ 901 01, SR.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola poskytnutá projektová dokumentácia, ktorá bola preverená na miestnej obhliadke. Bol poskytnutý podorys oboch podlaží a pohľad na rodinný dvojdom. Znalec urobil zameranie na mieste. Znalec porovnal zameranie s dokumentáciou a konštatuje zhodu. Ďalšie rozdiely neboli zistené.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať, že rodinný dom so súpisným číslom 5439, postavený na parcele číslo 3630/27, vrátane príslušenstva, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, je zapísaný na LV č. 1374. Pozemky na parcele č. 3630/27 a 3755/1, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, sú zapísané na LV č. 1374 a 8538. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 3630/27 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 1374, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3755/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 8538, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky.

Stavby

- Rodinný dom na ulici Ľ. Fullu, so súp. č. 5439, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 3630/27, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaných na LV č. 1374, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, 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 uverejňujúce územné plány obcí a miest a uvedené pozemky spadajú pod oblasť rodinné domy s komerčnými aktivitami (BZ):

<https://www.uzemneplany.sk/upn/malacky/uzemny-plan-mesta/zmeny-a-doplňky-2009/vykres/komplexny-urbanisticky-vykres>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v meste Malacky na ulici Ľ. Fullu, parc. č. 5439, k.ú. Malacky, okres Malacky

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu na ulici Ľ. Fullu, so súp. číslom 5439, stojaci na parcele č. 3630/27, vrátane príslušenstva, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky**

Popis nehnuteľnosti:

Rodinný dom je dvojpodlažný objekt a je súčasťou dvojdomu postavený v roku 2008 (podľa kolaudačného rozhodnutia zo dňa 19.12.2008), samostatne stojaci, bez podpivničenia, zateplený, bez garáže, s obytným podkrovím, s polvalbovou strechou. Dom je situovaný v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky na ulici Ľ. Fullu. Objekt je napojený na miestne rozvody vody, plynu, kanalizácie a elektriny.

Dispozičné riešenie:

Prízemie: predsieň, obývacia izba s kuchynským kútom, chodba, kúpeľňa s WC a schodisko.

Podkrovie: chodba so schodiskom, 2x izba.

- b) **Konštrukčno - materiálové riešenie rodinného domu**

Prízemie:

Základové konštrukcie sú tvorené základovými monolitickými betónovými pásmi s izoláciou proti zemnej vlhkosti na ktorých je uložená železobetónová monolitická podkladná doska vystužená Kari sieťami. Zvislé nosné konštrukcie sú z tehál hrúbky 400 mm. Vnútorne nosné steny sú murované z tehál hrúbky 300 mm, priečky sú z tehál hrúbky 115 mm. Stropná doska je železobetónová monolitická. Fasáda domu je zateplená kontaktným zatepl'ovacím systémom hrúbky 100 mm s tepelnou izoláciou EPS s povrchovou úpravou z tenko vrstvovej ušľachtilej omietky. Strecha je polvalbová, krov je drevený hambáľkový, s krytinou lepenkový šindel. Žľaby sú z pozinkovaného plechu. Schodisko do podkrovia je železobetónové s povrchovou úpravou keramická dlažba. Vnútorne omietky sú sadrové s maľovkou. Podlahy na prízemí sú z veľkoformátovej keramickej dlažby a podlahy v ostatných miestnostiach na prízemí sú z keramickej dlažby. Podlahy v izbách na poschodí sú z parkiet. Na chodbe je keramická dlažba. V kúpeľni s WC sa nachádza keramický obklad. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom so žalúziami. Vonkajšie okenné parapety sú z hliníkových plechov. Vstupne dvere sú plastové s presklením v plastovej zárubni. Vnútorne dverné konštrukcie sú navrhnuté ako dyhované s oceľovými zárubňami. Rozvody kanalizácie sú v objekte realizované pomocou kanalizačných PVC rúr. Rozvody teplej a studenej vody sú plasthliníkové. Na prízemí sa nachádza aj rozvodná skriňa. Elektroinštalácia je svetelná i motorická.

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka je na báze dreva, elektrický sporák so sklokeramickou varnou doskou, digestor, voľne stojaca chladnička s mrazničkou, nerezový drez s pákovou batériou.

Vykurovanie je sáľavé radiátormi. Zdroj vykurovania je plynový kondenzačný kotol so zásobníkom na TUV.

Vybavenie kúpeľne s WC: WC misa typu combi, plastová vaňa so sprchovou batériou, keramické umývadlo s pákovou batériou a pod umývadlovou skrinkou.

Poschodie:

Zvislé nosné konštrukcie sú z tehál hrúbky 400 mm. Vnútorne nosné steny sú murované z tehál hrúbky 300 mm, priečky sú z tehál hrúbky 115 mm. Strop je SDK zavesený. Fasáda domu je zateplená kontaktným zatepl'ovacím systémom hrúbky 100 mm s tepelnou izoláciou EPS s povrchovou úpravou z tenko vrstvovej ušľachtilej omietky.

Vnútorne omietky sú sadrové s maľovkou. Podlahy v izbách sú z laminátové plávajúce a podlahy na chodbe sú z keramickej dlažby. Vnútorne dverné konštrukcie sú navrhnuté ako dyhované s ocelovými zárubňami. Okná sú drevené, strešné, zn. Velux. Elektroinštalácia je svetelná i motorická.

c) Vek stavby:

Na základe kolaudačného rozhodnutia bol rodinný dom daný do užívania v roku 2008. Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2025 – 2008 = 17 rokov**. Dom je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

d) Technický stav:

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby rodinného domu. Na rodinnom dome bola počas užívania vykonávaná potrebná nutná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2008	6,70*7,80	52,26	120/52,26=2,296
1. Podkrovie	2008	7,80*6,70	52,26	120/52,26=2,296

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955
12	Klapiarske konštrukcie strechy	

	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
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	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
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 pracovne	
	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) (3.3 bm)	182
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10

38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm (78 m ²)	156
	Spolu	1198

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
	Spolu	3770

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

-	Konštrukcie navyše	
---	--------------------	--

	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm (85 m ²)	170
	Spolu	170

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7790 + 1198 * 2,296) / 30,1260$	349,88
1. Podkrovie	$(3770 + 170 * 2,296) / 30,1260$	138,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	17	83	100	17,00	83,00
1. Podkrovie	2008	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	$349,88 \text{ €/m}^2 * 52,26 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,00$	72 297,82
Technická hodnota	$83,00\% \text{ z } 72 297,82$	60 007,19
1. Podkrovie z roku 2008		
Východisková hodnota	$138,10 \text{ €/m}^2 * 52,26 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,00$	28 536,44
Technická hodnota	$83,00\% \text{ z } 28 536,44$	23 685,25

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	72 297,82	60 007,19
1. podkrovné podlažie	28 536,44	23 685,25
Spolu	100 834,26	83 692,44

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Uličný plot

Oplotenie na parc. č. 3755/l oddel'uje priestor dvora od uličných pozemkov a uličného priestranstva s možnosťou vstupu. Základy sú okolo ocel'ových stĺpikov. Výplň plotu je z ocel'ovej tyčoviny, plot je výšky 2,0m. V uličnom plote sa nachádza uličná brána a bránka na pozemok. Plot vybudovaný v roku 2008, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	3,53m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	7,06m 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 vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 3,53 m
 Pohľadová plocha výplne: 3,53*2,0 = 7,06 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,53m * 5,64 €/m + 7,06m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,954 * 1,00$	1 977,38
Technická hodnota	66,00 % z 1 977,38 €	1 305,07

2.2.2 Zadný plot

Oplotenie na parc. č. 3755/l oddel'uje priestor dvora od susedných pozemkov bez možnosti vstupu. Základy sú okolo betónových prefabrikovaných záporových stĺpikov. Výplň plotu je z betónových prefabrikovaných plotových panelov vkladných do záporových stĺpov, bočný a zadný plot výšky 2,0m. Plot vybudovaný v roku 2020, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	5,53m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	11,06m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 5,53 m
Pohľadová plocha výplne: $5,53 \cdot 2,0 = 11,06 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zadný plot	2020	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,53 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 11,06 \text{ m}^2 \cdot 18,09 \text{ €/m}^2) \cdot 3,954 \cdot 1,00$	914,42
Technická hodnota	90,00 % z 914,42 €	822,98

2.2.3 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta na parc. č. 3755/1 sa nachádza na zámkovej dlažbe pri uličnom plote. Betónové monolitické vyhotovenie, betónový poklop. Slúži pre potreby odpočtu spotreby vody z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 2008, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,6 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2008	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 1,00$	2 312,38
Technická hodnota	71,67 % z 2 312,38 €	1 657,28

2.2.4 Vodovodná prípojka

Prípojka vody na parc. č. 3755/1 je vedená od miesta napojenia cez vodomernú šachtu po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu pitnou vodou z verejného vodovodu. Vybudovaná v roku 2008, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2008	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,00$	1 148,36
Technická hodnota	$71,67 \% \text{ z } 1\,148,36 \text{ €}$	823,03

2.2.5 NN prípojka

NN prípojka na parc. č. 3755/1 je vedená od merného miesta spotreby elektrickej energie po vstup do rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu elektrickou energiou. Užívanie od roku 2008, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

Počet merných jednotiek: 20 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,954 * 1,00$	1 168,01
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 1\,168,01 \text{ €}$	770,89

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie na parc. č. 3755/1 je vedená od rodinného domu s napojením do verejnej kanalizačnej siete. Slúži pre potreby odkanalizovania objektu rodinného domu. Užívanie od roku 2008, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 15 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,00$	1 683,22
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 1\,683,22 \text{ €}$	1 110,93

2.2.7 Plynová prípojka

Prípojka plynu na parc. č. 3755/1 je vedená od merného miesta spotreby plynu po objekt rodinného domu. Slúži pre potreby zásobovania objektu rodinného domu zemným plynom. Užívanie od roku 2008, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,00$	603,78
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 603,78 \text{ €}$	398,49

2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy na parc. č. 3755/1 z betónovej zámkovej dlažby sú plocha ako prístupový chodník. Užívanie od roku 2017, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 24,0 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2017	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 3,954 * 1,00	1 386,43
Technická hodnota	84,00 % z 1 386,43 €	1 164,60

2.2.9 Altánok

Altánok sa nachádza na parcele č. 3755/1, je drevenej stĺpikovej konštrukcie bez obitia. Bol postavený v roku 2020. Strecha je prekrytá lexanom. Životnosť odhadujem na 35r.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Ocel'. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,25 \cdot 3,5 = 7,88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2020	5	30	35	14,29	85,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,88 m ² ZP * 62,07 €/m ² ZP * 3,954 * 1,00	1 933,95
Technická hodnota	85,71 % z 1 933,95 €	1 657,59

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom v meste Malacký na ulici Ľ. Fullu, parc. č. 5439, k.ú. Malacký, okres Malacký	100 834,26	83 692,44

Uličný plot	1 977,38	1 305,07
Zadný plot	914,42	822,98
Celkom za Ploty	2 891,80	2 128,05
Vodomerná šachta	2 312,38	1 657,28
Vodovodná prípojka	1 148,36	823,03
NN prípojka	1 168,01	770,89
Kanalizačná prípojka	1 683,22	1 110,93
Plynová prípojka	603,78	398,49
Spevnené plochy	1 386,43	1 164,60
Altánok	1 933,95	1 657,59
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 236,13	7 582,81
Celkom:	113 962,19	93 403,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

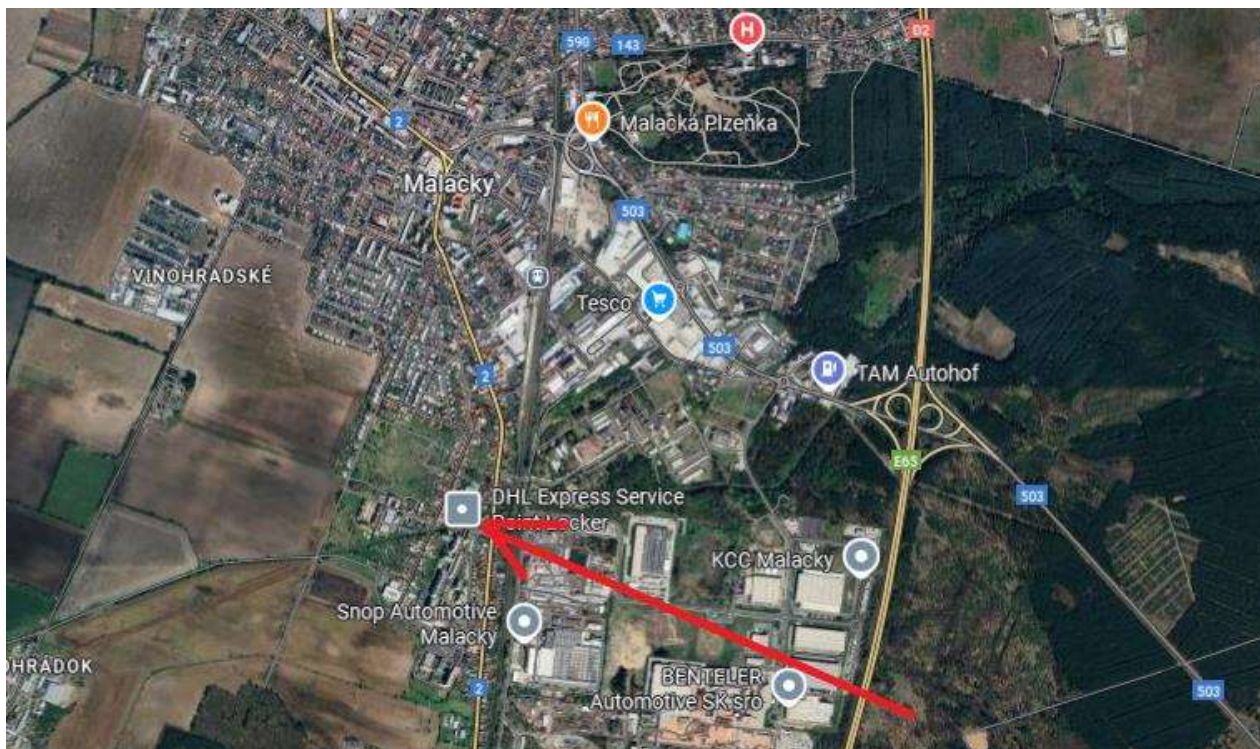
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Malacký, k.ú. Malacký, okres Malacký, na parcele číslo 3630/27. Orientácia obytných miestností domu je na juhovýchod - severozápad. Malacký sú okresné mesto s 18810 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov na ulici Ľ. Fullu v zastavanom území mesta. Mesto leží približne 35 km severne od Bratislavy, je významným hospodárskym, administratívnym aj kultúrnym centrom regiónu Záhorie.



Doprava v meste je prezentovaná autobusovou dopravou s napojením na Bratislavu.

Mesto Malacký má aj sieť mestskej hromadnej dopravy. Občianska vybavenosť je dostupná prakticky v pešej dostupnosti – potraviny a lekáreň sú od domu vzdialené cca 20 metrov. Celkovo mesto Malacký ponúka kompletnú občiansku vybavenosť vrátane škôl, škôlok, nemocnice s poliklinikou, lekární, obchodov, reštaurácií, športových centier a služieb, často dostupných na krátke dochádzkové vzdialenosti (niekoľko minút pešo).



Vybavenosť lokality rodinného domu infraštruktúrou je dostačujúca, nachádzajú sa tu rozvody vodovodnej, elektrickej siete a verejnej kanalizácie na ktoré je rodinný dom napojený.

Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 3%, podľa UPSVaR za jún 2025 je nezamestnanosť v okrese Malacky na úrovni 2,23%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: bývať bývajú

V čase obhliadky bol 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 vlastníctva číslo 1374 v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

- 1 Holeš Martin r. Holeš, Ludovíta Fullu 5439/9, Malacky, PSC 901 01, SR, Dátum narodenia: 04.07.1982**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: V-4184/10 Kúpna zmluva, právopl.15.12.2010 - 2216/10

Poznámky: Bez zápisu

Iné údaje

P-157/2025: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Tatra banka, a.s., predajom na dražbe - 1016/25

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 1

V-2458/2018 - Záložná zmluva v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930 na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o splátkovom úvere na bývanie č.5418009314 na pozemok C-KN parc.č.3630/27, rodinný dvojdom so sč.5439 na parc.č.3630/27, právopl.24.05.2018. - 1775/18

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, v zastavanom území obce, 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 diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	13	11,05
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	8	13,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	7	17,85
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,850	10	8,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	9	22,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Konfigurácia terénu	I.	2,550	6	15,30

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,700	7	11,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,700	7	11,90
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,700	10	17,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,850	8	6,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,700	9	15,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,850	8	6,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,085	4	0,34
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,850	20	17,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	247,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 247,44 / 180$	1,375
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 93\,403,30 \text{ €} * 1,375$	128 429,54 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$, kde:

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

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

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

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);
 kV - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);
 kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);
 kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);
 kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),
 kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 1374

POPIS

Podľa LV č. 1374 a 8538

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 3630/27 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 53 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 1374, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3755/1 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 42 m² spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 8538, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 3630/27, 3755/1, v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, zapísaný na LV č. 1374 a 8538. Pozemky sú na rovinnom teréne a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, plyn, vodu, kanalizáciu.

Prístup k rodinnému domu je z pozemku parc. č. 3630/1 cez parcelu č. 5814/3, ktoré sú vo vlastníctve subjektu Mesto Malacky, Bernolákova 5188/1A, Malacky, PSČ 901 01, SR.

Mesto má dopravu MHD a autobusovú medzimestskú dopravu, s napojením na mesto Bratislava. Spojenie s hlavným mestom je do 20 minút autom. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 80% z východiskovej hodnoty hlavného mesta Bratislava, ako väčšieho okresného mesta, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujemci z tohto krajského mesta na bývanie, kvôli práci i na rekreačné účely pre dobrú dostupnosť. Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bratislava je 66,39 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy
- zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)
- 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. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3630/27	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	53,00

Obec:

Malacky

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,6069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 4,6069$	244,67 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3630/27	$53,00 \text{ m}^2 * 244,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 967,51
Spolu		12 967,51

3.2.1.2 LV č. 8538

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3755/1	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/2	21,00

Obec:

Malacky

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,6069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 4,6069$	244,67 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/2 * 10\,276,14 \text{ €}$	5 138,07 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3755/1	$42,00 \text{ m}^2 * 244,67 \text{ €/m}^2 * 1/2$	5 138,07
Spolu		5 138,07

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v meste Malacky, na ulici Ľ. Fullu, súp. č. 5439, postavený na parcele č. 3630/27, vrátane príslušenstva a pozemkov reg. „C“ parc. č. 3630/27 a 3755/1, podľa výpisu z LV č. 1374, k.ú. Malacky, okres Malacky, 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 Malacky na ulici Ľ. Fullu, parc. č. 5439, k.ú. Malacky, okres Malacky	115 077,11	1/1	115 077,11
Uličný plot	1 794,47	1/1	1 794,47
Zadný plot	1 131,60	1/1	1 131,60
Spolu za Ploty	2 926,07		2 926,07
Vodomerná šachta	2 278,76	1/1	2 278,76
Vodovodná prípojka	1 131,67	1/1	1 131,67
NN prípojka	1 059,97	1/1	1 059,97
Kanalizačná prípojka	1 527,53	1/1	1 527,53
Plynová prípojka	547,92	1/1	547,92
Spevnené plochy	1 601,33	1/1	1 601,33
Altánok	2 279,19	1/1	2 279,19
Spolu za Vonkajšie úpravy	10 426,36		10 426,36
Spolu stavby			128 429,54
Pozemky			
LV č. 1374 - parc. č. 3630/27 (53 m ²)	12 967,51	1/1	12 967,51
LV č. 8538 - parc. č. 3755/1 (21 m ²)	10 276,14	1/2	5 138,07
Spolu pozemky (74,00 m²)			18 105,58
Všeobecná hodnota celkom			146 535,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			147 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc Eur			

V Bratislave, dňa 20.08.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1374 a 8538, k.ú. Malacky, okres Malacky, dňa 20.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál	A4	4
2.	Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 3630/27 v meste Malacky, k.ú. Malacky, okres Malacky, dňa 20.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál.	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie vydané mestom Malacky so sídlom Radlinského 2751/1, 901 01 Malacky, dňa 19.12.2008 - kópia	A4	2
5.	Oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla, vydané mestom Malacky, so sídlom Radlinského 2751/1, 901 01 Malacky, dňa 07.01.2008.	A4	2
6.	Projektová dokumentácia RD súp. č. 5439.	A4	4
7.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 28.07.2025	A4	3
8.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	5
	Spolu		22

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 108/2025

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec