

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:

písomná objednávka zo dňa 02.06.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

119/2026

vo veci:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Merašice, s.č. 81, postavený na parcele č. 371/23, vrátane príslušenstva a pozemkov
podľa výpisu z LV č. 480, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, za účelom dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 37 (8)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Merašice, s.č. 81, postavený na parcele č. 371/23, vrátane príslušenstva
a pozemkov podľa výpisu z LV č. 480, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecnú hodnotu 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 23.06.2026
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. 212/2025, ktorý vyhotovil znalec Ing. Tomáš Nádaský.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 23.06.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z dňa 02.06.2026.
- Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 212/2025, zo dňa 27.08.2025,
vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský
- Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 212/2025,
zo dňa 27.08.2025, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský

b) Podklady získané znalcom:

1. Fotodokumentácia z obhliadky dňa 23.06.2026
2. Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 371/23 v obci Merašice, k.ú.
Merašice, okres Hlohovec, zo dňa 08.07.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 480, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, zo dňa
08.07.2026, 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. 4362/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/1009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 4362/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk,
<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps,
www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecnú hodnotu (VŠH)

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Výsledná Všeobecnú hodnotu je navrhnutá ako Všeobecnú hodnotu vypočítanú metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje Všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciacie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 **HYPO, verzia 24.10.000**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Merašice, obec Merašice – okres Hlohovec ($k_M = 0,95$)**.

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. Všeobecnú hodnotu (VŠH)

Všeobecnú hodnotu 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

Všeobecnú hodnotu sa stanoví týmito metódami:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 480 v obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 480

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
371/2	1525	Orná pôda	1		1	1	
371/23	1386	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

- 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 zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
81	371/23	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

1 Ondrušek Anton r. Ondrušek, Teplice 125, Teplice, PSČ 920 66, SR, Dátum narodenia: 15.11.1984

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva vklad č.V 2071/2018 zo dňa 10.01.2019, -č.z.3/19;

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P 52/2024 - EOS KSI Slovensko, s. r. o., Bratislava, IČO: 35724803 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 1813/2018, spôsobom priameho predaja nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, zriadené na rodinný dom súp. č. 81 na parc. č. 371/23 a na pozemky CKN- parc. č. 371/2, 371/23, - č. z. 30/24; P 59/2025 - oznámenie č. 13718103 o pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 01.07.2025, - č. z. 25/25;

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

Iné údaje - nepriradené

R 14/04-žiadost o vyznacenie kultúrnych pamiatok,-v.z.12/04

Na CKN-parc.c.371/23 - je pomník Varga L.- kultúrna pamiatka, -v.z.12/04

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

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s. r. o. Bratislava, IČO: 35724803, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. V 1813/2018 zo dňa 02.10.2018, zriadené na CKN parc. č. 371/2, 371/23 a na rodinný dom súp. č. 81 na parc. č. 371/23, - č. z. 44/18; Z 630/2025- Zmluva o postúpení pohľadávok č. 4072615 zo dňa 24.03.2025, č. z. 24/25;

Vlastník poradové číslo 1

Z 151/2025 - Exekútorský úrad Piešťany, JUDr. Alexandra Cicuttová, súdna exekútorka, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 406EX 567/24 zo dňa 05.02.2025, v prospech oprávneného Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. Bratislava, IČO: 31335004, zriadené na nehnuteľnosti rodinný dom súp. č. 81 na parc. č. 371/23 a na pozemky CKN - parc. č. 371/2, 371/23, - č. z. 1/25;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 23.06.2026 o 11:00 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 480, k.ú. Merašice, 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. 212/2025, zo dňa 27.08.2025, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský (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 vlastník nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 212/2025 vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský. 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. 2025. 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.

Doklad o veku stavby bol prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 212/2025 vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 212/2025, zo dňa 27.08.2025, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel dobrovoľnej dražby. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres rodinného domu s príslušenstvom, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, s najväčšou pravdepodobnosťou je v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 371/2 ako Orná pôda o výmere 1525 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 480, v Obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 371/23 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1386 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 480, v Obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 81, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 371/23, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 480, v Obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, 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 na oficiálnych stránkach obcí a miest.

Územný plán: Nezistený

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 PRÍSLUŠENSTVO

2.1.1 Oplotenie uličné

Oplotenie na parc. č. 371/23 oddeluje priestor dvora od uličného priestranstva. Základy sú betónové pásy, podmurovka je betónová. Výplň plotu je z ocelevej tyčoviny v ráme, plot výšky 0,7m. Plot vybudovaný v roku 1970, Predpokladaná životnosť 60 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:			
	z kameňa a betónu	30,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	30,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	21,60m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 30 m
Pohľadová plocha výplne: $2 \cdot 1 + 28 \cdot 0,7 = 21,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploenie uličné	1970	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 21,60\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 4,142 \cdot 0,95$	8 579,75
Technická hodnota	6,67 % z 8 579,75 €	572,27

2.1.2 Studňa kopaná**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1895	131	19	150	87,33	12,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 4,142 * 0,95$	4 538,91
Technická hodnota	12,67 % z 4 538,91 €	575,08

2.1.3 Vodovodná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 671,94
Technická hodnota	28,00 % z 1 671,94 €	468,14

2.1.4 Kanalizačná prípojka do žumpy**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: 8 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	893,38
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 893,38 \text{ €}$	250,15

2.1.5 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	4 244,97
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 4 244,97 \text{ €}$	1 188,59

2.1.6 Plynová prípojka

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: 38 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1998	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 109,81
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 2\,109,81 \text{ €}$	928,32

2.1.7 Prípojka NN**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.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1996	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	947,33

Technická hodnota	40,00 % z 947,33 €	378,93
-------------------	--------------------	--------

2.1.8 Spevnené plochy

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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,8 * 1,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	206,82
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 206,82 \text{ €}$	57,91

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

2.2.1 Rodinný dom s. č.81, na p. č. 371/23, k. ú. Merašice

2.2.1.1 Rodinný dom s.č.81 na p.č.371/23 k.ú.Merašice - obytná časť

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu so s.č. 81, stojaci na parcele č. 371/23, vrátane príslušenstva, v obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec:**

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 212/2025, ktorý vypracoval znalec Ing. Tomáš Nádaský. 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. 212/2025. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2025. 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. 212/2025, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 81 s príslušenstvom, parc. č. 371/23, obec Merašice, k.ú. Merašice, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 212/2025, zo dňa 27.08.2025, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský (kópia, kompletná).

Obytná časť rodinného domu je osadená na teréne so sklonom do 5 % na parc. č. 371/54, k. ú. Merašice, obec Merašice. Situovaný je v severnej lokalite obce /viď. prílohy/. V danej lokalite je možnosť napojenia na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku. Vek domu som určil podľa predloženého Potvrdenia o veku, vydaného obcou Merašice, na rok 1895 a v roku 1990 bola uskutočnená jeho prestavba /viď. prílohy/ a rekonštrukcia a to podláh, kuchyne a kúpeľne, WC, vodovodnej a kanalizačnej prípojky, v roku 1998 plynová i elektrická prípojka.

Rodinný dom je čiastočne podpivničený, ale s výškou pod 1,6 m od podlahy STN 73 4055 nevyhovuje a preto som s týmto podlažím vo výpočte nerátal a má jedno nadzemné podlažie. Dom je prestrešený valbovou strechou prekrytou pálenou strešnou krytinou a je napojený na vodovodnú prípojku a elektrickú prípojku, je odkanalizovaný do žumpy. Vykurovanie domu je zabezpečené lokálne cez plynové kachle /gamatky/.

Dispozičné riešenie:

Na 1. n. p. sa nachádza kryté závetrie, zádverie, chodba, komora, kúpeľňa, WC, kuchyňa, sklad a šesť izieb /viď. prílohy/.

Technický popis plánovaného vyhotovenia:

Základy sú kamenné bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti. Rodinný dom má obvodové a nosné múry vymurované z kamenného muriva, kombinovaného nepálenou a pálenou tehlou a priečky sú vymurované z tehál hr. 150 mm. Rodinný dom je s vonkajšej strany omietnutý hladkou vápenno cementovou, vo farebnom podhl'ade odtieň biela a vnútorné omietky sú hladké vápenné. Strop na 1. n. p. je drevený trámový, prevážne s rovným podhl'adom, krov drevenej stojatej stolice, strecha valbová prekrytá pálenou strešnou krytinou a nad väčšou prístavbou je strecha z pozinkovaného plechu a nad menšou prístavbou je asfaltový šindel'. Klampiarske konštrukcie žlabov a zvodov sú z pozinkovaného plechu a klampiarske konštrukcie parapetov sa nenachádzajú. Podlahy sú kombinované a to z keramickej dlažby a z PVC. Výplne okenných otvorov sú vyhotovené zväčša z drevených okien špaletových a dnu otváracích kombinovaných s mrežami, z dvora opatrené vonkajšími plastovými roletami. Dvere sú plné a presklené, osadené do drevených a ocel'. zárubní. Rozvody vody v dome teplej a studenej sú z potrubia PVC. Vykurovanie domu je zabezpečené lokálne cez plynové kachle /gamatky/ a v jednej z izieb je situovaný kozub s otvoreným ohniskom. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka s elektrickým sporákom a s elektrickou rúrou, digestor, nerezový dres s pákovou vodov. batériou a keram. obkladom steny za kuch. linkou. V dome sa v kúpeľni nachádza vaňa, rohový sprchový kút, umývadlo, s pákovými a komb. vodov. batériami, práčka a splachovanie WC. Vo WC sa nachádza sprchovacia WC, umývadlo s obyčajnou vodov. batériou a keram. obklad stien. Elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická. V dome je rozvod zabezpečovacieho zariadenia /alarm/. Dom je odkanalizovaný do žumpy. Vzhľadom nato, že pri krytých závetriach sa nejedná o prístavbu ani o drobnú stavbu vo výpočte som stanovil pre ňu hodnotu ako pre balkón do 5 m², vzhľadom k jej ploche do 11,21 m².

Rodinný dom bol postavený v čase obhliadky nebol využívaný ako samostatné bývanie. Výpočet opotrebenia som vzhľadom na vek rodinného domu a jeho rekonštrukciu uskutočnil Kubickou metódou.

Umiestnenie stavby: Stavba RD s.č.81 je situovaná na pozemku p.č.371/23 v k.ú. Merašice, obec Merašice, okres Hlohovec, Trnavský kraj.

Technické riešenie: 1. Nadzemné podlažie - Základy - kamenné - bez izolácie - Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové - Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc

- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m - Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - dvojité rámové (von a dnu

otvárané); okenice a vonkajšie rolety - plastové - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby - Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) - Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla - Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom; - vstavané skrine - Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - plynové kachle - Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - malé plynové alebo elektrické ohrievače - Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením - Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

b) Vek stavby:

Na základe dokladu o veku stavby poskytnutého zadávateľom posudku (znaleckého posudku č. 212/2025, zo dňa 27.08.2025, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský (kópia, kompletná), konštatujem, že stavba rodinného domu súp. č. 81, postavený na parc. č. 371/23, k.ú. Merašice, bol užívaný od roku 1955. Opatrebnie je vypočítané lineárnou metódou.

Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2026 - 1895 = 131 rokov**. Dom je po vizuálnej stránke obhliadky z verejného priestranstva v poškodenom a zlom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu, ako aj konštrukčné vyhotovenie, uvažujem pri použití kubickej metódy s predpokladanou životnosťou **164 rokov**.

c) Technický stav:

Technický stav domu počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov nie je dobrý. Dom má poškodenú krytinu a do domu pravdepodobne zateká. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, pretože znalcovi nebola v termíne obhliadky sprístupnená nehnuteľnosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1895	17,95*6,50+6,63*13,55	206,51	
1. NP	1990	10,27*5,37+2,85*1,71/2+2,01*3,23+0,81*3,23/2	65,39	
Spolu 1. NP			271,9	120/271,9=0,441

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	85	340,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	90	562,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	100	670,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	100	135
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30	100	30
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	100	15
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	100	185,0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	90	477,0
18	Okná			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	80	304,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	100	105,0
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)			
	- vyskytujúca sa položka	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5770		5518,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (8 ks)	80	100	80,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25	100	25,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (6 ks)	360	100	360,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			

	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	100	90,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.5 bm)	585	100	585,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	100	30,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
42	Kozub			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	100	180,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (2 ks)	70	100	70,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	2150		2150,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5770 + 2150 * 0,441) / 30,1260$	$(5518,5 + 2150 * 0,441) / 30,1260$	223,00	214,65

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	2,59	7,64	85	6,49
Murivo	10,99	32,45	50	16,23
Stropy	9,83	29,01	50	14,51
Schodisko	2,39	7,05	50	3,53
Krov	8,08	23,85	50	11,93
Súčet	33,88			52,69

Základná životnosť stavby: 120 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 52,69 %
 Základná zostatková životnosť: **Chyba!**
 Zostatková životnosť: $T = 52,69 \% \text{ z } 66 \text{ rokov} \approx 35 \text{ rokov}$
 Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 131 + 35 = 166 \text{ rokov}$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1895	131	33	164	79,88	20,12
1. NP - prístavba	1990	36	33	69	52,17	47,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1895		
Východisková hodnota	$223,00 \text{ €/m}^2 \cdot 206,51 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	181 208,95
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$214,65 \text{ €/m}^2 \cdot 206,51 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	174 423,77
Technická hodnota	$20,12\% \text{ z } 174 423,77$	35 094,06
1. NP - prístavba z roku 1990		
Východisková hodnota	$223,00 \text{ €/m}^2 \cdot 65,39 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	57 378,59
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$214,65 \text{ €/m}^2 \cdot 65,39 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	55 230,11
Technická hodnota	$47,83\% \text{ z } 55 230,11$	26 416,56

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	238 587,54	229 653,88	61 510,62
Spolu	238 587,54	229 653,88	61 510,62

Dokončenosť stavby: $(229 653,88 \text{ €} / 238 587,54 \text{ €}) \cdot 100 \% = 96,26\%$

2.2.1.2 Rodinný dom s.č.81 na p.č.371/23 k.ú.Merašice - hospodárska časť

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, vychádzam zo ZP č.212/2025, ktorý vyhotovil Ing. Tomáš Nádaský. Znalecký posudok bol teda vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov. Podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetnej nehnuteľnosti počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 212/2025:

Hospodárska časť rodinného domu je osadená na teréne so sklonom do 5% na parc.č. 371/54, k.ú. Merašice, obec Merašice. Situovaná je v severnej lokalite obce /viď. prílohy/. V danej lokalite je možnosť napojenia na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku. Vek domu som určil podľa predloženého Potvrdenia o veku, vydaného obcou Merašice, na rok 1895 /viď. prílohy/.

Hospodárska časť rodinného domu je bez podpivničenia a má jedno nadzemné podlažie, prestrešená je sedlovou strechou prekrytou pálenou strešnou krytinou.

Dispozičné riešenie:

Na 1.n.p. sa nachádza hospodárska časť /maštal'/ a sklad /vid'. prílohy/.

Technický popis plánovaného vyhotovenia:

Základy sú kamenné bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti, obvodové a nosné múry sú vymurované z kamenného muriva, kombinovaného nepálenou a pálenou tehloú a priečky sú vymurované z tehál hr. 150 mm. Hospodárska časť rodinného domu je z vonkajšej strany omietnutá hladkou a zdrsnenou vápennou omietkou, vo farebnom odtieni podľa investora a vnútorné omietky sú hladké vápenné. Strop nad 1.n.p. je drevený trámový, s viditeľnými trámami, krov drevený stojatá stolica, strecha sedlová prekrytá pálenou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie žľabov a zvodov sú z pozinkovaného plechu a klampiarske konštrukcie parapetov sa nenachádzajú. Podlahy sa v hospodárskej časti nenachádzajú a v sklade sú betónové. Výplne okenných otvorov sú vyhotovené z jednoduchých drevených a ocel'. okien, dvere sú plné, osadené do drevených a ocel'. zárubní, vráta sú plné otváracie z tvrdého dreva. Hospodárska časť rodinného domu nie je napojená na inžinierske siete. Hospodárska časť rodinného domu bola postavená ako súčasť rod. domu a v čase obhliadky nebola využívaná. Výpočet opotrebenia som vzhľadom na vek hospodárskej časti rodinného domu uskutočnil Kubickou metódou.

Umiestnenie stavby: Stavba RD s.č.81 je situovaná na pozemku p.č.371/23 v k.ú. Merašice, obec Merašice, okres Hlohovec, Trnavský kraj.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - kamenné - bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s viditeľnými trámami drevené
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové obyčajné jednoduché; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodov, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - jednoduché drevené alebo ocel'ové
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - z tvrdého dreva

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1895	8,00*13,55	108,4	120/108,4=1,107

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deliace konštrukcie			

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	70	437,5
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	100	570,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	70	38,5
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	80	72
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	80	152,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	90	135,0
	Spolu	3895		3620,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85	100	85,0
	Spolu	85		85,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3895 + 85 * 1,107) / 30,1260$	$(3620 + 85 * 1,107) / 30,1260$	132,41	123,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,40	9,12	70	6,38
Murivo	22,94	38,72	65	25,17
Stropy	15,38	25,96	55	14,28
Schodisko	0,00	0,00	60	0,00
Krov	15,52	26,20	60	15,72
Súčet	59,24			61,55

Základná životnosť stavby:

120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

61,55 %

Základná zostatková životnosť:

Chyba!

Zostatková životnosť:

T = 61,55 % z 66 rokov ≈ 41 rokov

Predpokladaná životnosť:

Z = V + T = 131 + 41 = 172 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1895	131	39	170	77,06	22,94

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	132,41 €/m ² *108,40 m ² *4,142*0,95	56 478,58
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	123,29 €/m ² *108,40 m ² *4,142*0,95	52 588,51
Technická hodnota	22,94% z 52 588,51	12 063,80

Dokončenosť stavby: (52 588,51€ / 56 478,58€) * 100 % = 93,11%

2.2.1.3 Vyhodnotenie - Rodinný dom s. č.81, na p. č. 371/23, k. ú. Merašice

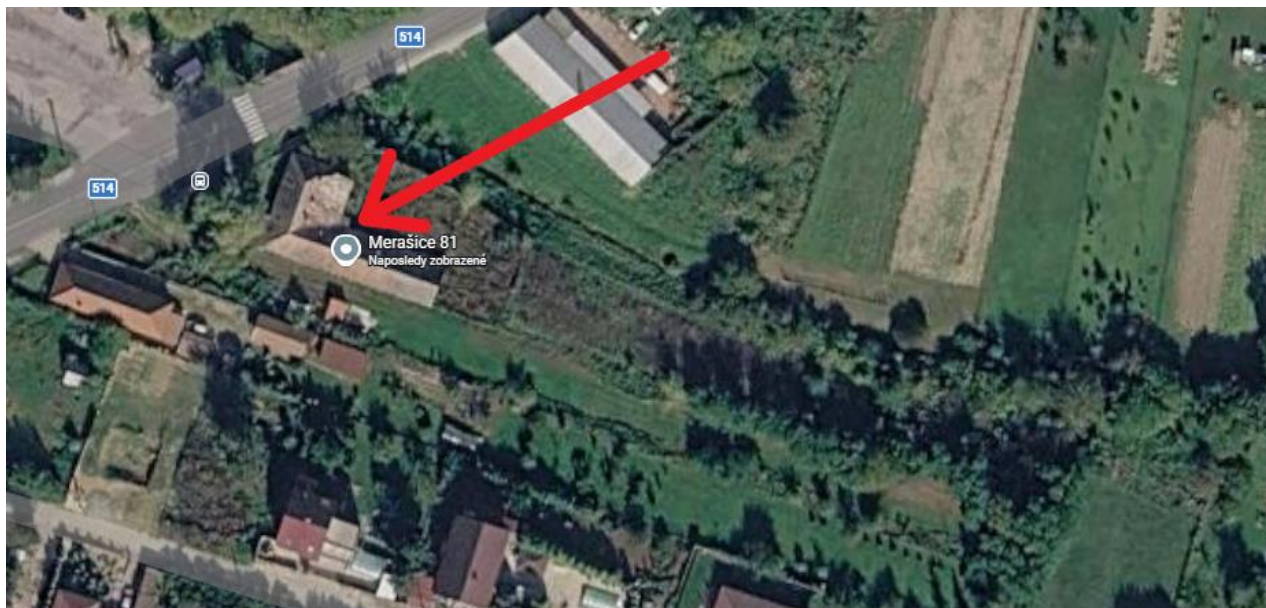
Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom s.č.81 na p.č.371/23 k.ú.Merašice - obytná časť	229 653,88	61 510,62
2.	Rodinný dom s.č.81 na p.č.371/23 k.ú.Merašice - hospodárska časť	52 588,51	12 063,80
	Spolu	282 242,39	73 574,42

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

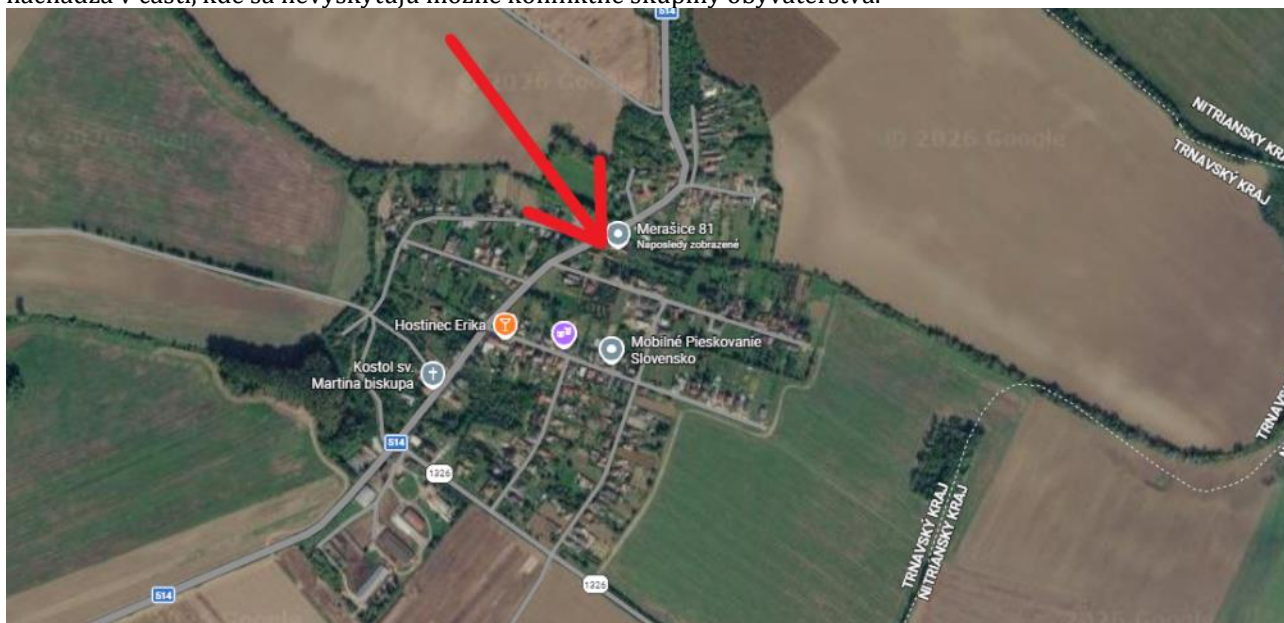
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Oplotenie uličné	8 579,75	572,27
Studňa kopaná	4 538,91	575,08
Vodovodná prípojka	1 671,94	468,14
Kanalizačná prípojka do žumpy	893,38	250,15
Žumpa	4 244,97	1 188,59
Plynová prípojka	2 109,81	928,32
Prípojka NN	947,33	378,93
Spevnené plochy	206,82	57,91
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 074,25	3 272,04
Rodinný dom s. č.81, na p. č. 371/23, k. ú. Merašice	282 242,39	73 574,42
Celkom:	305 435,30	77 993,81

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, na parcele č. 371/23. Orientácia obytných miestností domu je na východ - západ. Obec Merašice mesto s 447 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2025) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov. V bezprostrednom okolí hodnotenej nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy určené na bývanie. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej širšieho okolia je rovinatý. V dosahu pozemku sú dostupné inžinierske siete – vodovod, elektrina a plynovod. Kanalizácia je vedená do žumpy.



Obec disponuje slabou občianskou vybavenosťou, ktorú tvorí obecný úrad, kultúrny dom, rímskokatolícky kostol, materská škola, futbalové ihrisko a predajňa potravín. V obci sa nenachádza železničná stanica; dopravná obsluha je zabezpečená pravidelnou autobusovou dopravou s napojením na okolité mestá, najmä Hlohovec a Piešťany. Okresné mesto Hlohovec je vzdialené 15 km, krajské mesto Trnava je vzdialené cca 35 km, a vzdialenosť hl.mesta je cca 82 km. 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 konfliktne skupiny obyvateľstva.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 3%, podľa UPSVaR za máj 2026 je nezamestnanosť v okrese Hlohovec na úrovni 2,32%. Nehnuteľnosť je problematickou nehnuteľnosťou na základe oznámenia o začatí výkonu záložného práva uvedeného v LV.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Znalec usudzuje z vonakajšej vizuálnej obhliadky nehnuteľnosti, že rodinný dom nebol v čase obhliadky 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 LV č. 480 v obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:**Poznámky:**

Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803 formou predaja nehnuteľností - parciel registra CKN č. 371/23, 5787/2, 5787/3, rodinného domu so súpisným číslom 81 na parcele č. 371/23 a garáže so súpisným číslom 9627 na parcele č. 5787/2 na dražbe, P-786/2025 - č. zmeny 3615/2025

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

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s. r. o. Bratislava, IČO: 35724803, podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. V 1813/2018 zo dňa 02.10.2018, zriadené na CKN parc. č. 371/2, 371/23 a na rodinný dom súp. č. 81 na parc. č. 371/23, - č. z. 44/18; Z 630/2025- Zmluva o postúpení pohľadávok č. 4072615 zo dňa 24.03.2025, č. z. 24/25;

Vlastník poradové číslo 1

Z 151/2025 - Exekútorský úrad Piešťany, JUDr. Alexandra Cicuttová, súdna exekútorka, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 406EX 567/24 zo dňa 05.02.2025, v prospech oprávneného Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. Bratislava, IČO: 31335004, zriadené na nehnuteľnosti rodinný dom súp. č. 81 na parc. č. 371/23 a na pozemky CKN - parc. č. 371/2, 371/23, - č. z. 1/25;

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 obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, 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: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,020	13	0,26
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,200	30	6,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,020	8	0,16
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,200	10	2,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,88
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,110	7	0,77
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,110	20	2,20

	Spolu			180	39,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 39,82 / 180$	0,221
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 77\,993,81 \text{ €} * 0,221$	17 236,63 €

3.2 POZEMKY

Všeobecnú hodnotu 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 mesta 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 Všeobecnú hodnotu 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. 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:

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.480 - p.č.371/23****POPIS****Podľa LV č. 480**

V zmysle zadováženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 371/2 ako Orná pôda o výmere 1525 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 480, v Obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 371/23 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1386 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 480, v Obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 371/2 a 371/23, v obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, zapísaný na LV č. 480. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, plyn. Kanalizácia je vedená do žumpy.

Dopravná obsluha je zabezpečená pravidelnou autobusovou dopravou s napojením na okolité mestá, najmä Hlohovec a Piešťany.

Obec sa nachádza asi 15km severovýchodne od okresného mesta Hlohovec a preto uvažujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku 80% z hodnoty mesta Hlohovec, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti v zmysle vyhl. č. 254/2010 Z.z..

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Hlohovec je 9,96€/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca,
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

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]
371/23	zastavaná plocha a nádvorie	1386,00	1/1	1386,00

Obec:

Merašice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	1,9584
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,9584$	15,61 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 371/23	1 386,00 m ² * 15,61 €/m ² * 1/1	21 635,46
Spolu		21 635,46

3.2.1.2 Pozemky podľa LV č.480 - p.č.371/2**POPIS**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
371/2	orná pôda	1525,00	1/1	1525,00

Obec:

Merašice

Východisková hodnota:V_{H_{MJ}} = 80,00% z 9,96 €/m² = 7,97 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,10
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00	0,7480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{SH_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 7,97 €/m ² * 0,7480	5,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 371/2	1 525,00 m ² * 5,96 €/m ² * 1/1	9 089,00
Spolu		9 089,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Merašice, s.č. 81, postavený na parcele č. 371/23, vrátane príslušenstva a pozemkov podľa výpisu z LV č. 480, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, 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. Všeobecnú hodnotu stanovenú 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 [€]
Stavby	
Oploenie uličné	126,47
Studňa kopaná	127,09
Vodovodná prípojka	103,46
Kanalizačná prípojka do žumpy	55,28
Žumpa	262,68
Plynová prípojka	205,16
Prípojka NN	83,74
Spevnené plochy	12,80
Spolu za Vonkajšie úpravy	723,12
Rodinný dom s. č.81, na p. č. 371/23, k. ú. Merašice	16 259,94
Spolu stavby	17 236,63
Pozemky	
Pozemky podľa LV č.480 - p.č.371/23 - parc. č. 371/23 (1 386 m ²)	21 635,46
Pozemky podľa LV č.480 - p.č.371/2 - parc. č. 371/2 (1 525 m ²)	9 089,00
Spolu pozemky (2 911,00 m²)	30 724,46
Všeobecná hodnota celkom	47 961,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	48 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťosemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Na LV č.480 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva a Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o..

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 480, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, zo dňa 08.07.2026, vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" č. 371/23 v obci Merašice, k.ú. Merašice, okres Hlohovec, zo dňa 08.07.2026 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 02.06.2026.	A4	1
4.	Potvrdenie o veku stavby z príloh znaleckého posudku č. 212/2025, zo dňa 27.08.2025, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský	A4	1
5.	Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 212/2025, zo dňa 27.08.2025, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský	A4	2
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 23.06.2026	A4	1
	Spolu		8

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 119/2026

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec