

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

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky:

písomná objednávka zo dňa 08.09.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

164/2025

vo veci:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Vysoká pri Morave, s.č. 858, postavený na parcele č. 2605/31, vrátane príslušenstva
a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 3824, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

40 (15)

Počet vyhotovení:

6+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Rodinného domu v obci Vysoká pri Morave, s.č. 858, postavený na parcele č. 2605/31, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 3824, k.ú. Vysoká pri Morave, 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)

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 30.09.2025 o 10:00 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. 183/2021, ktorý vyhotovil znalec Ing. Katarína Prokopčáková, CSc..

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 30.09.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z dňa 08.09.2025.
- Kolaudačné rozhodnutie z príloh znaleckého posudku č. 183/2021, zo dňa 08.08.2021, vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc.
- Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 183/2021, zo dňa 08.08.2021, vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc.

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 30.09.2025
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 2605/31 v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, zo dňa 09.10.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3824, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, zo dňa 09.10.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 38242/2004 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. 38241/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o 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. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.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

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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 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 **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **obec Vysoká pri Morave – okres Malacky ($k_m = 0,95$)**.

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 **II. kvartál 2025 vo výške 3,975**.

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:

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

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená 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 :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 3824 v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 3824

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
2605/30	311	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
2605/31	69	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	-----------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

858	2605/31	10	rod. dom s prítavbou		1
-----	---------	----	----------------------	--	---

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

1 Ružička Ladislav r. Ružička, Jakubov, č. 407, PSČ 900 63, SR, Dátum narodenia: 16.04.1979

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia:

V-7091/2021 - Kúpna zmluva, právop. 23.12.2021 (podiel 4/5 na C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, rodinný dom s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 2541/21

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P-334/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-6943/2021 v zmysle ust. § 151 I zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka formou dražby podľa zákona č. 527/2002 z.z. záložným veriteľom Československá obchodná banka, a.s., IČO:36 854 140, Žižkova 11, 811 02 Bratislava, na podiel 4/5 (C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, stavba rodinný dom s prístavbou s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 364/25

2 Ružička Ladislav r. Ružička a Elena Ružičková r. Limová, Kostolná 594/1, Jakubov, PSČ 900 63, SR, Dátum narodenia: 11.03.1955, Dátum narodenia: 05.05.1958, BSM

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia:

V-7091/2021 - Kúpna zmluva, právop. 23.12.2021 (podiel 4/5 na C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, rodinný dom s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 2541/21

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P-334/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-6943/2021 v zmysle ust. § 151 I zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka formou dražby podľa zákona č. 527/2002 z.z. záložným veriteľom Československá obchodná banka, a.s., IČO:36 854 140, Žižkova 11, 811 02 Bratislava, na podiel 4/5 (C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, stavba rodinný dom s prístavbou s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 364/25

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

V-6943/2021 - Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s. Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 699997/Zal/1 zo dňa 21.09.2021, právop. 16.12.2021 (C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, rodinný dom s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 2533/21

Vlastník poradové číslo 1

Z-3679/2024 - Exekučný príkaz 300EX 183/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31 335 004, Bajkalská 30, Bratislava-Ružinov, súdny exekútor Mgr. Marcel Suchár, Zámocká 30, 811 01 Bratislava, podiel 4/5 - 399/24

Vlastník poradové číslo 2

V-6943/2021 - Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s. Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 699997/Zal/1 zo dňa 21.09.2021, právop. 16.12.2021 (C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, rodinný dom s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 2533/21, 2541/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 30.09.2025 o 10:00 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 3824, k.ú. Vysoká pri Morave, 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. 183/2021, zo dňa 08.08.2021, vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc. (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie). Znalec neobdržal od zadávateľa kúpnu zmluvu na základe ktorej vlastníkom nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo. Kúpna zmluva nebola ani súčasťou príloh znaleckého posudku č. 183/2021, ktorý vypracoval znalec Ing. Katarína Prokopčáková, CSc. o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opieral.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 3095/7 cez parcelu č. 2605/1, ktoré sú vo vlastníctve subjektu Obec Vysoká Pri Morave, Hlavná 196, 90066 Vysoká pri Morave.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 183/2021 vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc.. 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. 2021. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany domu. Stavebné povolenie: nebolo predložené.

Kolaudačné rozhodnutie: vydané obcou Vysoká pri Morave je súčasťou príloh znaleckého posudku č. 183/2021 vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc., znalec ho prikladá k prílohám tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 183/2021, zo dňa 08.08.2021, vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc. (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je 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. 2605/30 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 311 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3824, v Obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2605/31 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3824, v Obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 858, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 2605/31, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3824, v Obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, 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 obce Vysoká pri Morave, a uvedené pozemky spadajú pod oblasť „plochy rodinných domov“: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.vysokaprimorave.sk/images/2_KOMPLEXNY_URBANISTICKY_VYKRES_840x891.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 858, parc. č. 2603/31 v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu so s.č. 858, stojaci na parcele č. 2605/31, vrátane príslušenstva, v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky**

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 183/2021, ktorý vypracoval znalec Ing. Katarína Prokopčáková, CSc.. 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. 183/2021. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2021. 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. 183/2021, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 858 s príslušenstvom, parc. č. 2605/31, obec Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 183/2021, zo dňa 08.08.2021, vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc. (kópia, kompletná).

Dom sa nachádza v obci vysoká pri Morave, okres Malacky Ide o rodinný dom v katastrálnom území Vysoká pri Morave s jedným nadzemným podlažím Podľa dostupných údajov bol dom daný do užívania v roku 2006 (pôvodná časť) a v roku 2021 bola kolaudovaná prístavba.

V príľahlej komunikácii sa nachádza NN el vedenie, splašková kanalizácia, vodovod. Dom má prípojku NN, voda z verejného zdroja, kanalizácia do verejnej siete

Dispozičné riešenie

1 NP - vstup, kuchyňa, izba, kúpeľňa a WC .

Technické riešenie

Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou

Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm, deliace konštrukcie - tehlové

Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové

Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové, krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké krytové konštrukcie (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.), klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, lapače, príruby, snehové zachytávače)

Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok

Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenne štukové, stierkové plst'ou hladené, vnútorné obklady - prevažne časť kúpeľne min.1,35 m výšky, - samostatne stojace), - WC min do výšky 1 m, - kuchyne min pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)

Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované, okná - plastové s dvoj s vrstvovým zasklením, okenné žalúzie - plastové

Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vyschý (okrem kuchýň), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové), dlažby a podlahy ostatných miestností - keramické dlažby
 Vykurovanie - zdroj tepla - sporák alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková), - odsávač pár, - drezezový umývadlo nerezové alebo plastové, - kuchynská linka štandardná (na dve dĺžky cca bezmý meter využiteľnej šírky)

Vybavenie kúpeľní - umývadlo - samostatné, sprchová batéria - pákové nerezové alebo plastové, vaňa - rohová voľne osadená - splachovacia bezr umývadla

Vnúťorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

Vnúťorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie

Vnúťorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická, elektrický rozvádzač - s automatickým istením

Všetky ostatné konštrukcie a zariadenia, ako aj príslušenstvo rodinného domu, boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 183/2021, ktorý bol vypracovaný dňa 08.08.2021 znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc., z dôvodu neumožnenia riadnej obhliadky predmetnej nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

b) Vek stavby:

Na základe kolaudačného rozhodnutia poskytnutého zadávateľom posudku (znaleckého posudku č. 183/2021, zo dňa 08.08.2021, vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc. (kópia, kompletná), konštatujem, že stavba rodinného domu súp. č. 858, postavený na parc. č. 2605/31, k.ú. Vysoká pri Morave, bol užívaný od roku 1953. Opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou.

Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2025 - 2006 = 19 rokov**. Dom je po vizuálnej stránke obhliadky z verejného priestranstva v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu, ako aj konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **80 rokov**.

c) Technický stav:

Technický stav domu počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, pretože znalcom nebola v termíne obhliadky 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]	k _{ZP}
1. NP	2006	12,8*4,95	63,36	
1. NP	2021	1,6*3,58+0,5*0,25	5,85	
Spolu 1. NP			69,21	120/69,21=1,734

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
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.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 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)	
	22.1 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.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6930

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
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) (2.5 bm)	138
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1173

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6930 + 1173 * 1,734) / 30,1260$	297,55

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	19	61	80	23,75	76,25
1. NP - prístavba	2021	4	61	65	6,15	93,85

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2006		
Východisková hodnota	$297,55 \text{ €/m}^2 * 63,36 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	71 192,77
Technická hodnota	76,25% z 71 192,77	54 284,49
1. NP - prístavba z roku 2021		
Východisková hodnota	$297,55 \text{ €/m}^2 * 5,85 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	6 573,20
Technická hodnota	93,85% z 6 573,20	6 168,95

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	77 765,97	60 453,44
Spolu	77 765,97	60 453,44

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Predné oplotenie

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	14,79m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	14,79m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	29,58m ²	350	11,62 €/m ²
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $13,59 + 1,2 = 14,79 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $14,79 * 2,0 = 29,58 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Predné oplotenie	2010	15	45	60	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,79 \text{ m} * 65,40 \text{ €/m} + 29,58 \text{ m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,975 * 0,95$	5 438,20
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 5\,438,20 \text{ €}$	4 078,65

2.2.2 Záhradné oplotenie

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	38,80m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	69,84m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $16,5 + 22,3 = 38,80 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $38,8 * 1,8 = 69,84 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

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 [%]
Záhradné oplotenie	2008	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,80 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 69,84 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,975 * 0,95$	4 152,04
Technická hodnota	$71,67 \% \text{ z } 4 152,04 \text{ €}$	2 975,77

2.2.3 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.c) kábová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm

Počet merných jednotiek: 4,2 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

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	2005	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,2 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 3,975 * 0,95$	142,11
Technická hodnota	66,67 % z 142,11 €	94,74

2.2.4 Prípojka vody

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 návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 vody	2006	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	861,72
Technická hodnota	68,33 % z 861,72 €	588,81

2.2.5 Vodomerná šachta

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, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,4 * 1,4 = 2,35 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Vodomerná šachta	2006	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,35 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	2 256,44
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 2\,256,44 \text{ €}$	1 541,83

2.2.6 Prípojka kanalizácie

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 kanalizácie	2006	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	498,18
Technická hodnota	$76,25 \% \text{ z } 498,18 \text{ €}$	379,86

2.2.7 Altánok

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,102 \cdot 2,907 = 9,02 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Altánok	2016	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,02 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,975 \cdot 0,95$	3 527,78
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 3\,527,78 \text{ €}$	2 469,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 858, parc. č. 2603/31 v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky	77 765,97	60 453,44
Predné opltenie	5 438,20	4 078,65
Záhradné opltenie	4 152,04	2 975,77
Celkom za Ploty	9 590,24	7 054,42
Prípojka NN	142,11	94,74
Prípojka vody	861,72	588,81
Vodomerná šachta	2 256,44	1 541,83
Prípojka kanalizácie	498,18	379,86
Altánok	3 527,78	2 469,45
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 286,23	5 074,69
Celkom:	94 642,44	72 582,55

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, na parcele číslo 2605/31. Orientácia obytnej miestnosti domu je priaznivá. Vysoká pri Morave obec s 2221 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov.

Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 3095/7 cez parcelu č. 2605/1, ktoré sú vo vlastníctve subjektu Obec Vysoká Pri Morave, Hlavná 196, 90066 Vysoká pri Morave.

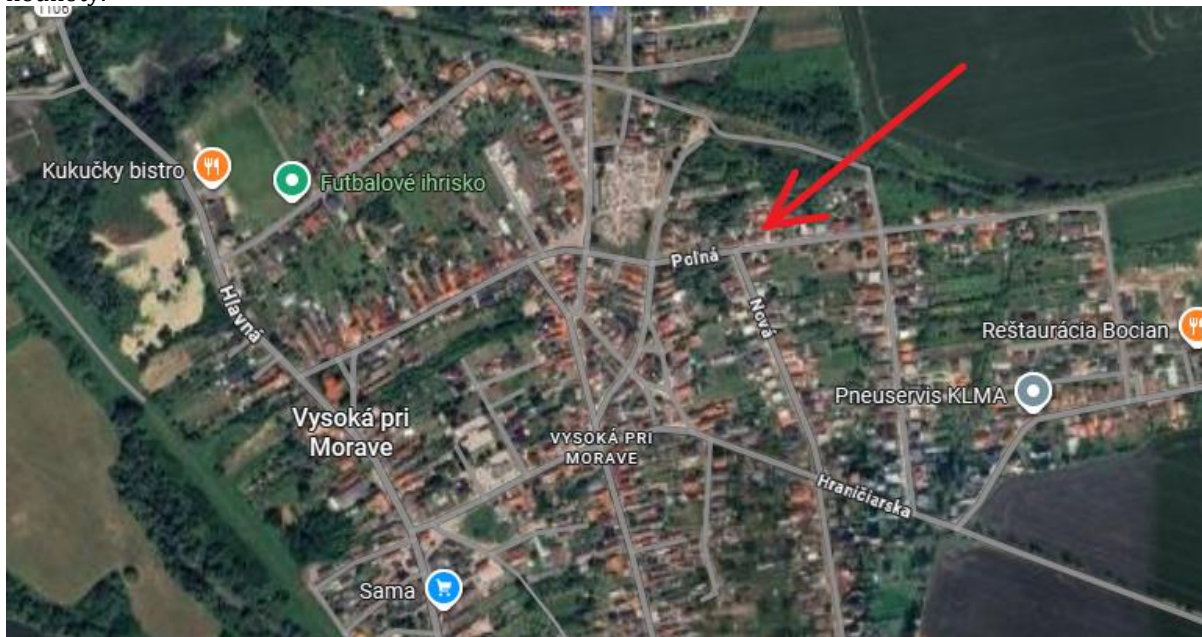
Vysoká pri Morave má zmiešanú zástavbu starších a novších rodinných domov, prevažne jednopodlažných stavieb s napojením na inžinierske siete (voda, elektrina, kanalizácia). Plyn na ulici nie je. Obec je prepojená cestnou sieťou s okolitými obcami, pričom hlavnú dopravnú tepnu tvorí cesta II. triedy.

Rodinný dom č. 858 sa nachádza v okrajovej časti obce Vysoká pri Morave. Najbližšie obchody s potravinami, pošta a obecny úrad sú od domu vzdialené cca 400 metrov, materská škola cca 300 m, základná škola 800m.

Vzdialenosť do okresného mesta Malacky je 16 km, do hlavného mesta SR Bratislavy 26 km. Lokalita je vhodná na bývanie.



Obec nemá vlastnú vlakovú stanicu – najbližšia sa nachádza v Zohore (cca 7 km). Verejná doprava je zabezpečená pravidelnými autobusovými linkami smerujúcimi do Malaciek a Bratislavy; obcou prechádza regionálna autobusová doprava. Pozemok nie je zaťažovaný nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Možné konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí boli zaznamenané, čo znalec zohľadnil pri výpočte všeobecnej hodnoty.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za máj 2025 je nezamestnanosť v okrese Malacky na úrovni 2,58%.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

Na liste Lv č. 3824 v Obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

P-334/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-6943/2021 v zmysle ust. § 151 I zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka formou dražby podľa zákona č. 527/2002 z.z. záložným veriteľom Československá obchodná banka, a.s., IČO:36 854 140, Žižkova 11, 811 02 Bratislava, na podiel 4/5 (C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, stavba rodinný dom s prístavbou s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 364/25

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

V-6943/2021 - Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s. Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 699997/Zal/1 zo dňa 21.09.2021, právop. 16.12.2021 (C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, rodinný dom s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 2533/21

Vlastník poradové číslo 1

Z-3679/2024 - Exekučný príkaz 300EX 183/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31 335 004, Bajkalská 30, Bratislava-Ružinov, súdny exekútor Mgr. Marcel Suchár, Zámocká 30, 811 01 Bratislava, podiel 4/5 - 399/24

Vlastník poradové číslo 2

V-6943/2021 - Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s. Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie č. 699997/Zal/1 zo dňa 21.09.2021, právop. 16.12.2021 (C-KN par.č. 2605/30, 2605/31, rodinný dom s.č. 858 na C-KN par.č. 2605/31) - 2533/21, 2541/25

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 Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, 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: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	V.	0,040	6	0,24
	konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,220	20	4,40

	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	90,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 90,4 / 180$	0,502
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 72\,582,55 \text{ €} * 0,502$	36 436,44 €

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. 38242/2004 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:

$V\dot{S}H_{MJ} = VHMJ * k_{PD}$ (€/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. 38242/2004 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 LV č. 3824****POPIS****Podľa LV č. 3824**

V zmysle zadováženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 2605/30 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 311 m² spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3824, v Obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky
- Pozemok reg. „C“ p.č. 2605/31 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3824, v Obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 2605/30 a 2605/31, v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, zapísaný na LV č. 3824. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, kanalizáciu. Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 3095/7 cez parcelu č. 2605/1, ktoré sú vo vlastníctve subjektu Obec Vysoká Pri Morave, Hlavná 196, 90066 Vysoká pri Morave.

Verejná doprava je zabezpečená pravidelnými autobusovými linkami smerujúcimi do Malaciek a Bratislavy; obcou prechádza regionálna autobusová doprava. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 50% z východiskovej hodnoty hlavného mesta Bratislava, ako väčšieho mesta. Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bratislava je 66,39€/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,
- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,
- 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 nebol použitý zvyšujúci faktor. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov tiež neboli započítané.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2605/30	zastavaná plocha a nádvorie	311,00	1/1	311,00
2605/31	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
Spolu výmera				380,00

Obec:

Vysoká pri Morave

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 50,00% z 66,39 €/m² = 33,20 €/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	0,90
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3268
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 1,3268$	44,05 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2605/30	$311,00 \text{ m}^2 * 44,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 699,55
parcelsa č. 2605/31	$69,00 \text{ m}^2 * 44,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 039,45
Spolu		16 739,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Vysoká pri Morave, s.č. 858, postavený na parcele č. 2605/31, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 3824, k.ú. Vysoká pri Morave, 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 [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 858, parc. č. 2603/31 v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky	30 347,63
Predné opltenie	2 047,48
Záhradné opltenie	1 493,84
Spolu za Ploty	3 541,32
Prípojka NN	47,56
Prípojka vody	295,58
Vodomerná šachta	774,00
Prípojka kanalizácie	190,69
Altánok	1 239,66
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 547,49
Spolu stavby	36 436,44
Pozemky	
LV č. 3824 - parc. č. 2605/30 (311 m ²)	13 699,55
LV č. 3824 - parc. č. 2605/31 (69 m ²)	3 039,45
Spolu pozemky (380,00 m²)	16 739,00
Všeobecná hodnota celkom	53 175,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	53 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattritisícdeväťsto Eur	

V Bratislave, dňa 09.10.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3824, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, zo dňa 09.10.2025,	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 2605/31 v obci Vysoká pri Morave, k.ú. Vysoká pri Morave, okres Malacky, zo dňa 09.10.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 08.09.2025.	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie z príloh znaleckého posudku č. 183/2021, zo dňa 08.08.2021, vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc.	A4	5
5.	Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 183/2021, zo dňa 08.08.2021, vyhotovený znalcom Ing. Katarína Prokopčáková, CSc.	A4	2
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 30.09.2025	A4	1
7.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	3
	Spolu		15

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 164/2025

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec