

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Biely Kostol, 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 Biely Kostol
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 30.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

206/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
nebytového priestoru č. 1 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 7113, v obci Biely Kostol, vo vchode č.
13, na ulici Krátka a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na
príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 1378, 1479 k.ú. Biely Kostol, okres
Trnava, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 39 (17)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- nebytového priestoru č. 1 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 7113, v obci Biely Kostol, vo vchode č. 13, na ulici Krátka a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 1378, 1479 k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 08.12.2025.

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

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 08.12.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie č. BKO-141/2017/Bk-247, vydané obcou Biely Kostol, so sídlom Kollárova 8, 917 02 Trnava, dňa 15.06.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.06.2017.
- Objednávka znaleckého posudku
- Pôdorys nebytového priestoru č.1, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 137/2017, zo dňa 30.10.2017, vyhotovený znalcom Ing. Arch. Dáša Hečková.

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 08.12.2025
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1378, 1479 k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, zo dňa 18.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 1027/540, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, zo dňa 18.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 182/2004 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. 128/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška č. 163/2018 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 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, Biely Kostol 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. 128/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 15/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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 – **k.ú. Biely Kostol, obec Biely Kostol, okres Trnava ($k_M = 0,95$)**.

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 **III. kvartál 2025 vo výške 4,014**.

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

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

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

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

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej 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 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 diferenciacie 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. 1378 v Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 1378

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
1027/540	362	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
1027/542	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
1027/544	230	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
1027/545	32	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
1027/548	16	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
1027/549	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
1027/550	18	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
1027/551	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
1027/552	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
7113	1027/540	9	Bytový dom		1

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**Nebytové priestory**

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Krátka 13	1	1	19992/59143
Súpisné číslo 7113	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 7	

1 PEMARO s.r.o., Johna Dopyeru 26/A, Trnava, PSČ 917 08, SR, IČO: 36269549**Spoluvlastnícky podiel : 1/1****Titul nadobudnutia:**

Titul nadobudnutia: V 7813/15 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 14.01.2016, geometrický plán č. 68/2015 úradne overený pod č. 1054/2015 - 18/16 Z 3517/2017 - Obec Biely Kostol: Kolaudačné rozhodnutie č.

Výst.BKO-140/2017/Bk-246 zo dňa 15.06.2017 právoplatné dňa 19.06.2017 na spevnené plochy - 292/17 na parcely registra C č. 1027/3, 1027/846 a na stavbu rodinný dom s.č. 7205 na parcele registra C č. 1027/846: V 2559/2018 - Kúpna zmluva č. BK-KZ_201801_RDB_86, vklad povolený dňa 06.06.2018 - 302/18

Iné údaje: Bez zápisu**Poznámky:**

- P 290/2025 - Na parcely registra C č. 1027/4, 1027/541, 1027/543, 1027/546, 1027/547: 194EX 463/25 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 17.07.2025 na uspokojenie pohľadávky oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 11, 851 04 Bratislava, SR; Exekútor: Úrad Hlohovec, Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, Súdny exekútor Mgr. Ľudovít Zeliska - č.z. 322/25
- P 300/2025 - Na parcelu registra C č. 1027/4, 1027/541, 1027/543, 1027/546, 1027/547: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, návrh na zápis poznámky zo dňa 18.07.2025, zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa ako aj navrhovateľa Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, č.z. 4212/2025

Správca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 6

1/ Na nebytový priestor zriadenie stravovacie č. 1, vchod Krátka 13 /na: 1.p., súpisné číslo stavby 7113 na parcele registra C č.1027/540 a na spoluvlastnícky podiel 19992/59143 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcelách registra C č. 1027/540, 1027/542, 1027/544, 1027/545, 1027/548, 1027/549, 1027/550, 1027/551, 1027/552 - Záložné právo v prospech: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 81102 Bratislava, IČO: 36 854 140, SR, V 2372/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 10424329M/N1, vklad povolený dňa 11.04.2018 - 203/18

Vlastník poradové číslo 6

2/ Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č.182/1993 Z.z. - Z 6110/2019 - Návrh na vykonanie záznamu, Žiadosť o zápis zákonného záložného práva Bytový dom Krátka 13 v Bielom Kostole zo dňa 28.10.2019 - 568/19

Vlastník poradové číslo 6

3/ Na nebytový priestor zriadenie stravovacie č. 1, vchod Krátka 13 /na: 1.p., súpisné číslo stavby 7113 na parcele registra C č.1027/540 a na spoluvlastnícky podiel 19992/59143 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcelách registra C č. 1027/540, 1027/542, 1027/544, 1027/545, 1027/548, 1027/549, 1027/550, 1027/551, 1027/552 - Záložné právo v prospech: Ing. Ladislav Kobza rod. Kobza, [*19.06.1956], Domovina 372/21, 900 81 Šenkvice, SR; V 2701/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 21.05.2021 - 383/21

Vlastník poradové číslo 6

4.) Z 4246/2025 - Na nebytový priestor zariadenie stravovacie č. 1, vchod Krátka 13, 1.p., súpisné číslo stavby 7113 na parcele registra C č. 1027/540 a na spoluvlastnícky podiel 19992/59143 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a na parcelách registra C č. 1027/540, 1027/542, 1027/544, 1027/545, 1027/548, 1027/549, 1027/550, 1027/551, 1027/552: 194EX 463/25 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 18.08.2025 na uspokojenie pohľadávky oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 11, 851 04 Bratislava, SR; Exekútorský úrad Hlohovec, Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, Súdny exekútor Mgr. Ľudovít Zeliska - č.z. 4265/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 08.12.2025 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 08.12.2025.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je zo spevnenej asfaltovej komunikácie parcely č. 1027/234 ktorá je vo vlastníctve subjektu Obec Biely Kostol, Pionierske námestie 18, Biely Kostol, PSČ 919 34, SR. Prístup k bytovému domu nie je bezbariérový, vlastník nemá podiel na danom pozemku.

d) Technická dokumentácia:

Pre posúdenie stavby bola znalcovi predložený pôdorys stavby, ako projektu pre stavebné povolenie. Znalec porovnal pôdorys so skutočnosťou a konštatuje zhodu. Znalec vyhotovil zameranie nehnuteľnosti na mieste. Ďalšie rozdiely neboli zistené.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať, že bytový dom so súp. č. 7113, postavený na parcele číslo 1027/540, vrátane príslušenstva, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, je zapísaný na LV č. 1378. Pozemky na parcele č. 1027/540, 1027/542, 1027/544, 1027/545, 1027/548, 1027/549, 1027/550, 1027/551, 1027/552, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, sú zapísané na LV č. 1378. Ďalšie rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/540 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/542 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/544 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 230 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava

- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/545 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/548 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/549 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/550 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/551 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/552 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/4 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/541 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/543 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/546 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/547 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava

Stavby

- Nebytový priestor č. 1 na 1 p. bytového domu s.č. 7113, postaveného na pozemku p.č. 1027/540, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaných na LV č. 1378, v obci Biely Kostol, na ulici Krátka, vchod č. 13, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, v spoluvlastníckom podiele 19992/59143.

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 Biely Kostol, ktorý bol aktualizovaný v roku 2008 a uvedené pozemky spadajú do umiestnenia plochy rodinný domov:

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.bielykostol.sk/e_download.php?file=data/editor/68sk_1.pdf&original=01_Sirsie_vztahy.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č.1, v bytovom dome súp. č. 7113, parc. č.1027/540, v k.ú. Biely Kostol, okres Trnava

POPIS

a) Stavebno-technický popis na základe obhliadky bytového domu súp. č. 7113, parc. č. 1027/540, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava:

Popis nehnuteľnosti:

Bytový dom je užívaný na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia z roku 2017. Základy objektu sú železobetónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové nosné konštrukcie sú murované a zateplené. Stropné konštrukcie sú železobetónové monolitické. Strecha je plochá jednoplášťová so zateplením, s krytinou z PVC fólie. Vonkajšie povrchové úpravy sú tvorené omietkami na báze umelých látok. Vnútorne omietky sú vápenné, hladké. Obklady sú keramické. Schodisko je železobetónové s keramickou povrchovou úpravou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Podlahy v spoločných častiach domu sú z keramickej dlažby. Vstupné dvere do objektu sú plastové, interiérové dvere sú drevené, hladké, osadené v kovových zárubniach. Okná sú plastové.

Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Bytový dom bol odovzdaný do užívania na základe rozhodnutia o povolení užívať stavbu vydaným obcou Biely Kostol pod č. j. BKO-141/2017/Bk-247 dňa 15.06.2017. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 19.6. 2017, t.j. vek domu je k dátumu vypracovania znaleckého posudku **2025- 2017 = 8 rokov**. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu predpokladám jeho životnosť 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Spoločnými časťami domu sú:

Spoločnými časťami obytného domu sú tiež časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločne užívanie, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, závetria, schodisko, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

Spoločnými zariadeniami obytného domu sú tiež zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, najmä: kočíkareň, sušiareň, spoločné suterénne priestory, bleskozvody a uzemnenia, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, vrátane rozvodov, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, teplotné, telefónne a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je nebytový priestor umiestnený.

Príslušenstvom domu sú tiež časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, kanalizačná a vodovodná šachta, odkvapový a prístupový chodník okolo objektu vrátane schodov pri vstupe do objektu.

K ohodnocovaniu nebytového priestoru prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo výške 19992/59143.

b) Nebytový priestor č. 1 na 1 p. bytového domu s príslušenstvom, súpisné číslo 7113 na parcele 1027/540, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom vo veľkosti 19992/59143, v k.ú. Biely Kostol, okres Trnava.

Nebytový priestor pozostáva z dvoch častí – prednej časti určenej pre návštevníkov a zadnej časti určenej pre personál a technické zázemie.

Predná časť pozostáva z barového priestoru s vybavením, priestoru na sedenie, zimnej záhrady, detského kútika a sociálnych zariadení. Zadná časť pozostáva z kuchyne, skladových priestorov, chladiacich miestností, kotolne a priestorov pre zamestnancov so sociálnym vybavením.

Podlahy v priestore sú z keramickej dlažby. Povrchové úpravy stien sú v prednej časti tvorené nátermi a okrasnými tapetami, v kuchyni a sociálnych zariadeniach keramickým obkladom stien.

Sociálne zariadenia sú vybavené umývadlami s pákovými batériami, WC so zabudovanými nádržkami, pisoármi a výlevkou. V prednej časti je osadený drevený barový pult s vybavením a drezom s pákovou batériou.

V zadnej časti je osadená kompletná technológia kuchyne. Priestory sú vybavené vzduchotechnikou a zabezpečovacím zariadením.

Interiérové dvere sú drevené, osadené v drevených zárubniach. Do chladiacich priestorov sú osadené tepelnoizolačné dvere. Vstupné dvere a presklené dvere z reštaurácie sú hliníkové. Zdrojom tepla je značkový plynový kotol, zdrojom TUV je zásobníkový ohrievač. Radiátory sú ocelové. Nebytový priestor má osadenú klimatizáciu.

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty nebytového priestoru uvažujem plochu zistenú podľa zamerania. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne **k_{cu} = 4,014** prevzatý

z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za III.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Reštaurácia s barom	
4,79*6,0+4,9*6,0+5,65*5,95	91,76
Detský kútik	
4,90*2,05	10,05
Sociálne zariadenia muži	
0,9*2,05+1,25*2,05+1,34*2,05+0,9*2,05	9,00
Sociálne zariadenia ženy	
1,70*1,5+1,84*1,5+2,05*1,99+1,55*0,875-1,55*0,875	9,39
Zmná záhrada	
5,74*6,08	34,90
Kuchyňa	
6,60*6,94	45,80
Zázemie kuchyne	
1,3*1,5+0,9*1,5+0,95*1,5+0,9*1,5+1,71*1,5+3,9*1,35+1,25*2,4+2,76*1,75+2,76*1,7+2,53*2,25	32,12
Vypočítaná podlahová plocha	233,02

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,30	6,50	4,04
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	13,44
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	5,47
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,05
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	4,67
6	Krytina strechy	2,00	3,00	6,00	3,73
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,24
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	4,67
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	1,87
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,62
12	Okná	5,00	2,50	12,50	7,78
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,47
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,50	3,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	2,00	2,00	1,24
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,50	3,00	1,87
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,50	3,00	1,87
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,50	1,50	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	2,49
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	3,73
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,80	1,80	1,12
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	2,49
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,33
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,11
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	2,80
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,50	1,50	0,93
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,50	1,50	0,93
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,50	0,75	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	2,00	4,00	2,49
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,50	7,00	4,35
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	4,98
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	3,73
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	3,11
Spolu		100,00		160,75	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 160,75 / 100 = 1,6075$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,014 * 0,939 * 1,6075 * 0,95$$

$$VH = 1 872,41 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.1, v bytovom dome súp. č. 7113, parc. č.1027/540, v k.ú. Biely Kostol, okres Trnava	2017	8	92	100	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 872,41 €/m ² * 233,02m ²	436 308,98
Technická hodnota	92,00% z 436 308,98 €	401 404,26

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, na ulici Krátka, v obytnnej polohe, na parcele č. 1027/540. Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza vo vchode č. 13, na 1 p. bytového domu súpisné číslo 7113 a predstavuje reštauračné zariadenie - pizzeriu. Pozemok je priamo prístupný z ul. Krátka, nachádza v blízkosti verejnej komunikácie. Stavba bytového domu je situovaná v území ohraničenom - z východnej strany komunikáciou a chodníkom. Obec Biely Kostol je samostatná obec v okrese Trnava s prevažne rezidenčnou zástavbou rodinných a bytových domov, s kompletným napojením na inžinierske siete – verejný vodovod, kanalizáciu, plyn, elektrinu a telekomunikačné siete. Územie obce je rovinaté, urbanisticky prepojené s mestom Trnava a je charakteristické novšou obytnou výstavbou.

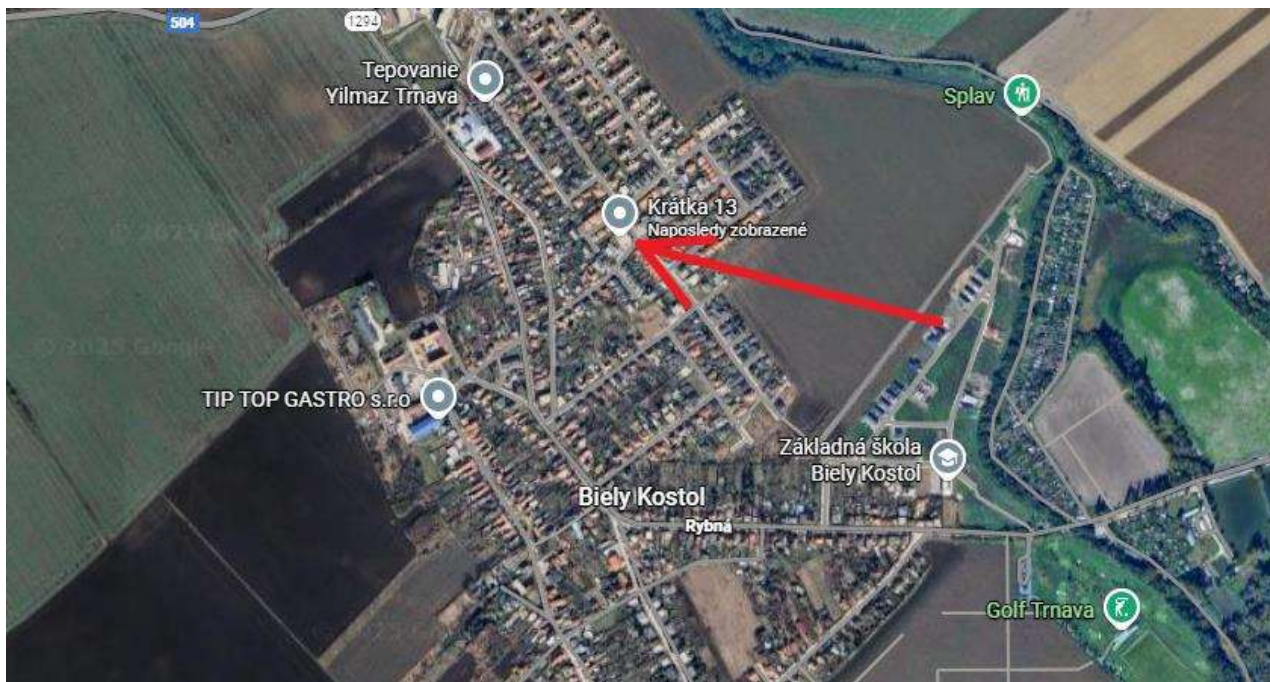
Bytový dom sa nachádza v zastavanej časti obce s dobrou dostupnosťou základnej občianskej vybavenosti. V pešej dostupnosti sa nachádzajú potraviny, obecný úrad, materská škola, detské ihriská a služby základného charakteru.

V obci sa nachádzajú potraviny, drobné služby, materská škola, obecný úrad, základná škola, zdravotné stredisko, lekáreň, širšie služby: Trnava cca 3 – 4 km

Komplexná občianska vybavenosť vyššieho významu (nemocnica, stredné školy, úrady, nákupné centrá) je dostupná v meste Trnava, ktoré tvorí prirodzené spádové centrum obce.



Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za október 2025 je nezamestnanosť v okrese Trnava na úrovni 2,36%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Dom má zabezpečený prístup k hlavnému vchodu priamo od komunikácie. Zastávka hromadnej dopravy je dostupná pešou chôdzou cca do 5 minút (zastávka Biely Kostol – Pionierske námestie). Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nebytový priestor je určený a využívaný na projektovaný účel - na prevádzku stravovacieho zariadenia. V čase obhliadky nebol využívaný. Nie je vylúčený prenájom nebytového priestoru. Zmena účelu využitia priestoru, resp. spoločných častí a zariadení domu, je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

Na liste vlastníctva číslo 1378 v k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

- P 290/2025 - Na parcely registra C č. 1027/4, 1027/541, 1027/543, 1027/546, 1027/547: 194EX 463/25 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 17.07.2025 na uspokojenie pohľadávky oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 11, 851 04 Bratislava, SR; Exekútor: Exekútor úrad Hlohovec, Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, Súdny exekútor Mgr. Ľudovít Zeliska - č.z. 322/25
- P 300/2025 - Na parcelu registra C č. 1027/4, 1027/541, 1027/543, 1027/546, 1027/547: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, návrh na zápis poznámky zo dňa 18.07.2025, zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa ako aj navrhovateľa Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, č.z. 4212/2025

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

- 1/ Na parcely registra C č. 1027/4, 1027/541, 1027/543, 1027/546, 1027/547 - Záložné právo v prospech: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 81102 Bratislava, IČO: 36 854 140, SR, V 2372/2018 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 10424329M/N1, vklad povolený dňa 11.04.2018 - 203/18

Vlastník poradové číslo 1

- 2/ Na parcely registra C č. 1027/4, 1027/541, 1027/543, 1027/546, 1027/547 - Záložné právo v prospech: Ing. Ladislav Kobza rod. Kobza, [*19.06.1956], Domovina 372/21, 900 81 Šenkvice, SR; V

2701/2021 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 21.05.2021 - 383/21

Vlastník poradové číslo 1

3.) Z 4246/2025 - Na parcely registra C č. 1027/4, 1027/541, 1027/543, 1027/546, 1027/547: 194EX 463/25 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 18.08.2025 na uspokojenie pohľadávky oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35937874, Panónska cesta 11, 851 04 Bratislava, SR; Exekútorský úrad Hlohovec, Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, Súdny exekútor Mgr. Ľudovít Zeliska - č.z. 4265/25

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie (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 diferenciácie 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 Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, v zastavanom území v zástavbe s prevažnou skladbou rodinných domov.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	10	3,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,300	30	9,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,165	6	0,99
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	0,900	9	8,10
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	6	0,99
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	4	1,20
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	5	3,00
16	Názor znalca				
	výborný nebytový priestor	I.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	84,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 84,44 / 145$	0,582
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 401\,404,26 \text{ €} * 0,582$	233 617,28 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 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 záhradkárskech 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 užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}H MJ = VHMJ * kPD$ (€/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.).

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$kPD = kS * kV * kD * kF * kI * kZ * kR$

kde:

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

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

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

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

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

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

kR - koeficient redukovajúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 1378

POPIS

Podľa LV č. 1378

V zmysle zadovážených listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/540 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 362 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/542 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/544 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 230 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/545 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/548 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/549 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/550 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/551 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/552 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² v spoluvlastníckom podiele 19992/59143, podľa výpisu z LV č. 1378, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava

Podľa LV č. 1479

V zmysle zadovážených listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/4 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/541 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/543 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava

- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/546 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava
- Pozemok reg. „C“ p.č. 1027/547 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa výpisu z LV č. 1479, v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v obci Biely Kostol, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, podľa výpisu z LV č. 1378, 1479. Terén je rovinatý, s prístupom z hlavnej asfaltovej cesty. Okolitú zástavbu tvoria samostatne stojace domy, alebo menšie bytové domy. Obec je prístupná cestnou aj vlakovou dopravou. Obec je vzdialená 13 km od okresného mesta Pezinok a dopravné spojenie motorovým vozidlom s obcou je dobré. V komunikácii je vybudovaný verejný rozvod elektriny, kanalizácie, vodovodu a plynu.

Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 70% z východiskovej hodnoty mesta Trnava, ako väčšieho okresného mesta, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujemci z tohto mesta na bývanie i na rekreačné účely pre dobrú dostupnosť.

Východisková hodnota za m² pozemku pre Bratislavu je 66,39€.

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)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

Vo výpočte nebol zohľadnený žiaden zvyšujúci ani redukujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1027/540	zastavaná plocha a nádvorie	362,00	1/1	19992/59143	122,37
1027/542	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	19992/59143	5,75
1027/544	zastavaná plocha a nádvorie	230,00	1/1	19992/59143	77,75
1027/545	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	19992/59143	10,82
1027/548	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	19992/59143	5,41
1027/549	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	19992/59143	5,75
1027/550	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	19992/59143	6,08
1027/551	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	19992/59143	5,75
1027/552	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	19992/59143	5,75
Spolu výmera					245,43

Obec:

Biely Kostol

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

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	0,90
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,6585
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,6585$	77,07 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1027/540	$362,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	9 430,76
parcels č. 1027/542	$17,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	442,88
parcels č. 1027/544	$230,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	5 991,92
parcels č. 1027/545	$32,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	833,66
parcels č. 1027/548	$16,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	416,83
parcels č. 1027/549	$17,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	442,88
parcels č. 1027/550	$18,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	468,93
parcels č. 1027/551	$17,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	442,88
parcels č. 1027/552	$17,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 19992/59143$	442,88
Spolu		18 913,62

3.2.1.2 LV č. 1479

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1024/4	zastavaná plocha a nádvorie	239,00	1/1	239,00
1027/541	zastavaná plocha a nádvorie	86,00	1/1	86,00
1027/543	zastavaná plocha a nádvorie	75,00	1/1	75,00
1027/546	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
1027/547	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
Spolu výmera				428,00

Obec:

Biely Kostol

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

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	0,90

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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,6585
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{H MJ}} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,6585$	77,07 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1024/4	$239,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 419,73
parcelsa č. 1027/541	$86,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 628,02
parcelsa č. 1027/543	$75,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 780,25
parcelsa č. 1027/546	$12,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	924,84
parcelsa č. 1027/547	$16,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 233,12
Spolu		32 985,96

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- nebytového priestoru č. 1 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 7113, v obci Biely Kostol, vo vchode č. 13, na ulici Krátka a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 1378, 1479 k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, 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	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytový priestor č.1, v bytovom dome súp. č. 7113, parc. č.1027/540, v k.ú. Biely Kostol, okres Trnava	1/1	233 617,28
Pozemky		
LV č. 1378 - parc. č. 1027/540 (122,37 m ²)	1/1 z 19992/59143	9 430,76
LV č. 1378 - parc. č. 1027/542 (5,75 m ²)	1/1 z 19992/59143	442,88
LV č. 1378 - parc. č. 1027/544 (77,75 m ²)	1/1 z 19992/59143	5 991,92
LV č. 1378 - parc. č. 1027/545 (10,82 m ²)	1/1 z 19992/59143	833,66
LV č. 1378 - parc. č. 1027/548 (5,41 m ²)	1/1 z 19992/59143	416,83
LV č. 1378 - parc. č. 1027/549 (5,75 m ²)	1/1 z 19992/59143	442,88
LV č. 1378 - parc. č. 1027/550 (6,08 m ²)	1/1 z 19992/59143	468,93
LV č. 1378 - parc. č. 1027/551 (5,75 m ²)	1/1 z 19992/59143	442,88
LV č. 1378 - parc. č. 1027/552 (5,75 m ²)	1/1 z 19992/59143	442,88
LV č. 1479 - parc. č. 1024/4 (239 m ²)	1/1	18 419,73
LV č. 1479 - parc. č. 1027/541 (86 m ²)	1/1	6 628,02
LV č. 1479 - parc. č. 1027/543 (75 m ²)	1/1	5 780,25
LV č. 1479 - parc. č. 1027/546 (12 m ²)	1/1	924,84
LV č. 1479 - parc. č. 1027/547 (16 m ²)	1/1	1 233,12
Spolu pozemky (673,43 m²)		51 899,58
Všeobecná hodnota celkom		285 516,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		286 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatšesťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 18.12.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1378 a 1479 k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, zo dňa 18.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál	A4	5
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 1027/540, k.ú. Biely Kostol, okres Trnava, zo dňa 18.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie č. BKO-141/2017/Bk-247, vydané obcou Biely Kostol, so sídlom Kollárova 8, 917 02 Trnava, dňa 15.06.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.06.2017	A4	4
5.	Pôdorys nebytového priestoru a situácia	A4	2
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 08.12.2025	A4	4
	Spolu		17

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 206/2025.

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