

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

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 12.09.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

207/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Obchodného strediska v meste Holíč, so súp. č. 1755 postavený na parcele č. 1470/167, vrátane príslušenstva
a pozemkov podľa výpisu z LV č. 5750, v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 35 (11)
Počet vyhotovení: 5+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Obchodného strediska v meste Holíč, so súp. č. 1755 postavený na parcele č. 1470/167, vrátane príslušenstva a pozemkov podľa výpisu z LV č. 5750, v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, 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 25.11.2025 o 12:30 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. 101/2024, ktorý vyhotovil znalec Ing. Lucia Magulová.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 25.11.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie na Obchodné stredisko, vydané Okresným úradom Skalica, dňa 5.12.1997.
- Náčrt zamerania obchodného strediska, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 101/2024, zo dňa 25.06.2024, vyhotovený znalcom Ing. Lucia Magulová
- Objednávka znaleckého posudku

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 25.11.2025
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 1470/167 v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, zo dňa 10.12.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5750, k.ú. Holíč, Okres Senica, zo dňa 10.12.2025, vytvorený cez katastrálny portál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 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, Holíč 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 3. 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 – **mesto Holíč – Okres Senica ($k_M = 0,95$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien K_{cu} 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:

- 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 :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 5750 v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 5750

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
1470/167	2852	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1755	1470/167	14	obchodné stredisko		1

Legenda:

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník****1 Lahôdky DELISA, s. r. o., Staničná 16, Holíč, PSČ 908 51, SR, IČO: 36268887****Spoluvlastnícky podiel : 1/1****Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva V-1244/09 zo dňa 11.8.2009 - 674/09

Dohoda o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva V-21430/2008 zo dňa 05.08.2008

Iné údaje: Bez zápisu**Poznámky:**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 a to dobrovoľnou dražbou nehnuteľností a to stavby s.č. 1755 - obchodné stredisko postavené na pozemku registra CKN parc. č. 1470/167 a pozemok registra CKN parc. č. 1470/167 P-219/2012 - 748/2012, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 9.9.2025 Z-1703/2025 - 977/2025

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 2 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: pozemkom parc. č. 1470/167 a stavbou - obchodné stredisko s.č. 1470/167 postavená na pozemku parc. č. 1470/167 v podiele v celosti na základe rozhodnutia Daňového úradu Trnava o zriadení záložného práva č. 21397812/2015 vykonateľného dňa 16.12.2015 P-4/16 - 46/16

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/ 167 a pozemok parc. č. 1470/167 na základe rozhodnutia Mesta Holíč č. 5645/2018-FIN vykonateľné dňa 17.8.2018 P-81/2019 - 677/2019

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/ 167 a pozemok parc. č. 1470/167 na základe rozhodnutia Mesta Holíč č. 6622/2020-FIN vykonateľné dňa 20.7.2020 P-169/2020 - 918/2020

Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva sa v zmysle § 81 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z.z. zakazuje nakladať bez súhlasu správcu dane s nehnuteľnosťou: obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku registra CKN parc. č. 1470/ 167 a pozemok registra CKN parc. č. 1470/167 na základe rozhodnutia Mesta Holíč č. 35913/2025-FIN zo dňa 13.10.2025 P224/2025 - 1120/2025

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

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava, IČO: 35 724 803 podľa V-1536/2009, vklad povolený dňa 28.9.2009 na pozemok registra CKN parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavenú na pozemku registra CKN parc. č. 1470/167 - 775/2009, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 9.9.2025 Z-1703/2025 977/2025

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Mesta Holíč na základe rozhodnutia č. 3909/2013-FIN zo dňa 11.7.2013 na pozemok parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné centrum s.č. 1755 postavenú na pozemku parc. č. 1470/167 Z-1445/13 - 781/13

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava podľa rozhodnutia č. 9200503/5/4404644/2013/Smu právoplatné dňa 8.11.2013 na stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 Z-509/14 - 243/14

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Mesta Holíč na základe rozhodnutia č. 7292/2014-FIN zo dňa 18.11.2014 na pozemok parc. č. 1470/167 a stavbu - obchodné centrum s.č. 1755 postavenú na pozemku parc. č. 1470/167 Z-2393/14 - 1942/14

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Daňového úradu Trnava podľa rozhodnutia č. 21397812/2015 právoplatné dňa 31.12.2015 na stavbu - obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a pozemok parc. č. 1470/167 Z-28/2016 - 106/15

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 2256/2016-FIN právoplatné dňa 8.4.2016 na pozemok parc. č. 1470/167 a obchodné centrum s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 Z-807/2016 - 536/16

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 5645/2018-Fin právoplatné dňa 17.8.2018 na obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a na pozemok parc. č. 1470/167 Z-774/2019 - 677/2019

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 6622/2020-FIN právoplatné dňa 20.7.2020 na obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku parc. č. 1470/167 a na pozemok parc. č. 1470/167 Z-1791/2020 - 918/2020

Vlastník poradové číslo 1

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva podľa 11EX 305/24 zo dňa 9.7.2024 vydaný Exekútorským úradom Holíč, JUDr. Albín Božek /opráv.: Mesto Holíč, Bratislavská 5, 908 51 Holíč, IČO: 00 309 541/ na obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku registra CKN parc. č. 1470/167 a na pozemok registra CKN parc. č. 1470/167 Z-1095/2024 - 521/2024

Vlastník poradové číslo 1

Záložné právo v prospech Mesta Holíč podľa rozhodnutia č. 35913/2025-FIN právoplatné dňa 14.11.2025 na obchodné stredisko s.č. 1755 postavené na pozemku registra CKN parc. č. 1470/167 a na pozemok registra CKN parc. č. 1470/167 Z-2219/2025 - 1120/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 25.11.2025 o 12:30 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 5750, k.ú. Holíč, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania obchodného strediska a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu obchodného strediska 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. 101/2024, zo dňa 25.06.2024, vyhotovený znalcom Ing. Lucia Magulová (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. 101/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Lucia Magulová o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opiera.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 1470/1, ktorý je vo vlastníctve subjektu Mesto Holíč, Bratislavská 5, Holíč, PSČ 908 51, SR, cez parcelu reg. „C“ č. 1470/142 ktorá je vo vlastníctve subjektu "Slovenská futbalgolfová federácia", 906 11, Prietrž, č. 203, SR.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 101/2024 vyhotovený znalcom Ing. Lucia Magulová. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že obchodné stredisko s príslušenstvom nebolo na obhliadku a zameranie sprístupnené. Výmery, čestné prehlásenie, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený

znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. 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.

Konkrétne potvrdenie o veku stavby nebolo v posudku zdôvodnené a preukázané, znalcom bolo predložené len čestné prehlásenie o rokoch prerábok, ktoré je súčasťou príloh znaleckého posudku č. 101/2024 vyhotovený znalcom Ing. Lucia Magulová, znalec ho prikladá k prílohám tohto znaleckého posudku. Znalec počítal s rokom začiatku užívania obchodného strediska súp. č. 1755 k roku 2024, tak ako bolo počítané v znaleckom posudku č. 101/2024.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 101/2024, zo dňa 25.06.2024, vyhotovený znalcom Ing. Lucia Magulová (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel dobrovoľnej dražby. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres obchodného strediska 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. 1470/167 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2852 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV č. 5750, v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica.

Stavby

- Obchodné stredisko, so súp. č. 1755, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 1470/167, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 5750, v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, 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 mesta Holíč, ktorý bol schválený v roku 2010 a uvedené pozemky spadajú do funkčného využitia – plochy zariadení vyššej občianskej vybavenosti. <https://www.uzemneplany.sk/upn/holic/zmeny-a-doplunky-c-2/cistopis/vykres/komplexny-navrh-regulativy-rozvoja-zavazna-cast>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Obchodné stredisko

POPIS STAVBY

Stavebnotechnický popis obchodného strediska so súp. číslom 1755, stojaci na parcele č. 1470/167, vrátane príslušenstva, v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica.

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 101/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Lucia Magulová. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že obchodné stredisko s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, čestné prehlásenie, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 101/2024. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. 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. 101/2024, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby obchodného strediska súp. č. 1755 s príslušenstvom, parc. č. 1470/167, mesto Holíč, k.ú. Holíč, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 101/2024, zo dňa 25.06.2024, vyhotovený znalcom Ing. Lucia Magulová (kópia, kompletná).

Predmetom ohodnotenia je obchodné stredisko súp.č. 1755 na pozemku parc. č. 1470/167 v k.ú. Holíč, obec: Holíč, okres: Skalica.

Nakoľko mi obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená preberám popis do značnej miery zo ZP č. 182/2009 Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku a súdneho inžinierstva, a.s..

Jedná sa o prevádzkovú stavbu, ktorá bola pôvodne vybudovaná ako obchodné stredisko, schopné samostatnej prevádzkovej funkcie. V roku 2009 (ZP 182/2009 Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku a súdneho inžinierstva, a.s.) slúžila budova na potravinársku výrobu – výroba lahôdok. Budova bola v čase obhliadky 31.5.2024 dlhodobo mimo prevádzky, nasvedčuje tomu aj fotodokumentácia z roku 2017, 2020 a 2023.

Objekt je prevažne jednopodlažný, nad časťou objektu je vybudované 2. nadzemné podlažie (v roku 2009 nebolo dokončené). Nedokončenosť stavby je na 1. NP prevažne nerealizovaný strop nad 1. NP – je zhotovený iba v časti pod 2.NP. V priestore 2. NP nie sú realizované konštrukcie v tomto rozsahu: zvislé konštrukcie – nie sú zhotovené priečky, úpravy vnútorných povrchov, schody, dvere, povrchy podláh, vykurovanie, elektroinštalácia, vodovod, kanalizácia.

Dispozičné riešenie:

Dispozičné členenie stavby po zmene účelu užívania po rekonštrukcii je nasledovné:

Administratívna a sociálna časť:

kancelárie, šatne muži, ženy, umývárky muži, ženy, toalety muži, ženy s príslušnými predsieňami a chodbami, miestnosť pre upratovačku, sklad hygienických potrieb.

Výrobná časť:

príprava surovín, teplá kuchyňa, studená kuchyňa, expedícia, chodby.

Skladová časť:

sklady, chladiarne, mraziarne, chodby.

Technická časť:

elektro rozvodňa, výmenníková stanica z diaľkového horúcovodu, strojovne chladenia a mrazenia, strojovňa vzduchotechniky, príprava TÚV a pod.

Technické riešenie:

Nosným konštrukčným systémom celého objektu je ľahký ocelový skelet s osovou vzdialenosťou rámov po 4,5 m a rozpätím 18 m. V časti stavby je rozpon 4,5 m, prevažne rozpon 18 m. Z uvedeného dôvodu je použitý rozpočtový ukazovateľ pre halu. Ocelová konštrukcia je prevažne bez stropu, strop je vyhotovený iba v časti, nad ktorou je vybudované 2. NP. Strešnú konštrukciu tvoria ocelové priehradové väzníky s opláštením tepelnoizolačnými strešnými panelmi s krytinou z hliníkového plechu. Presvetlenie vnútorného priestoru je cez oblúkové strešné svetlíky. Obvodový plášť je kombináciou murovaných omietnutých stien a tepelnoizolačných panelov s povrchom z hliníkového plechu. Okna sú prevažne plastové s izolačným dvojsklom, dvere sú prevažne drevené hladké, vyskytujú sa aj plastové, resp. hliníkové dvere. Podlahy sú prevažne z terazzovej dlažby. Zvislé konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Schody na 2. NP nie sú zhotovené. V budove je zrealizovaná aj motorická elektroinštalácia, rozvody vody, kanalizácie. Objekt je napojený na jestvujúci horúcovod, výmenníková stanica je v nevyhovujúcom stave. Objekt vykurovanie je lamelovými vykurovacími telesami. Vybavenie sociálnych zariadení tvorí umývadlá, WC misy, sprchové, sprchy, výlevka, kuchyňa a pod..

Pôvodná stavba bola daná do užívania v roku 1981. Kolaudačné rozhodnutie v prílohe ZP). V roku 2006 sa uskutočnila rozsiahla rekonštrukcia halového objektu na výrobu a expedíciu lahôdkárskych výrobkov (v prílohe oznámenie o zmene stavby zapísaná na LV). Boli vybudované dve výrobné priestory použitím ľahkých montovaných priečok v priestore veľkej haly. Ocelové schodisko, ktoré viedlo z výrobného priestoru na pracovňu a výrobnú kontrolu v 2.NP, bolo odstránené (Demontované). V budove bolo zabudované zariadenie pre výrobných pracovníkov. Všetky technologické zariadenia sú demontované. Z dôvodu rozsahu vykonanej rekonštrukcie budovy stanovujem cenu novej stavby.

c) Vek stavby:

Na základe predloženého znaleckého posudku č. 101/2024 znalec Ing. Lucia Magulová určil vek stavby k roku **1997**. Životnosť stavby budem uvažovať v súlade s metodikou USI na **80 rokov**.

d) 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, nakoľko znalci nebola v termíne obhliadky sprístupnená nehnuteľnosť.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy

KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
50,1*19,05*0,2 - 14*19,05*0,2 + 50,1*47,05*0,2 - 47,05*16,97*0,5*0,2 - 9,5*3,47*0,5*0,2 - 9,3*9*0,2	509,10
Vrchná stavba	
12106,20	12 106,20
Obstavaný priestor stavby celkom	12 615,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	50,1*19,05+50,1*47,05+9,3*9-47,05*16,97*0,5-9,5*3,47*0,5	2979,61	Repr.	4,05	4,05
Nadzemné	2	23,18*18,24+4,66*9,18	465,58	Repr.	3,08	3,08

Priemerná zastavaná plocha: (2979,61 + 465,58) / 2 = 1722,60 m²

Priemerná výška podlaží: (2979,61 * 4,05 + 465,58 * 3,08) / (2979,61 + 465,58) = 3,92 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1722,6) = 0,9339

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,92) = 1,3184

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného a poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	0,80	7,20	9,14
2	Zvislé konštrukcie	20,00	0,70	14,00	17,76
3	Stropy	8,00	0,70	5,60	7,11
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	0,85	8,50	10,79
5	Krytina strechy	3,00	0,85	2,55	3,24
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,75	5,25	6,66
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	5,08
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,27
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,81

12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,54
13	Okná	5,00	0,90	4,50	5,71
14	Povrchy podláh	5,00	0,90	4,50	5,71
15	Vykurovanie	1,00	0,90	0,90	1,14
16	Elektroinštalácia	8,00	0,70	5,60	7,11
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,27
18	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,27
19	Vnútrotná kanalizácia	1,00	0,90	0,90	1,14
20	Vnútrotný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,90	0,90	1,14
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,90	1,80	2,28
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	0,50	3,50	4,44
Ďalšie konštrukcie					
26	Vnútrotné keramické obklady	-	-	0,20	0,25
Spolu		100,00		78,80	100,00

Určenie rozostavanosti a poškodenosti objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel nedokončenej stavby [%] cpi	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cen. podiel hodnotenej nedok. a poškod. stavby [%]
Konštrukcie podľa RU								
1	Základy vrát. zemných prác	9,14	100	9,14	9,92	0	0,00	10,76
2	Zvislé konštrukcie	17,76	75	13,32	14,43	0	0,00	15,65
3	Stropy	7,11	75	5,33	5,79	0	0,00	6,28
4	Zastrešenie bez krytiny	10,79	100	10,79	11,71	0	0,00	12,70
5	Krytina strechy	3,24	100	3,24	3,52	30	1,06	2,67
6	Klampiarske konštrukcie	1,14	100	1,14	1,24	15	0,19	1,14
7	Úpravy vnútrotných povrchov	6,66	75	5,00	5,43	35	1,90	3,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,08	100	5,08	5,51	25	1,38	4,48
9	Vnútrotné keramické obklady	0,00	100	0,00	0,00	15	0,00	0,00
10	Schody	1,27	100	1,27	1,38	0	0,00	1,50
11	Dvere	3,81	100	3,81	4,14	10	0,41	4,04
12	Vráta	2,54	100	2,54	2,76	0	0,00	2,99
13	Okná	5,71	100	5,71	6,20	0	0,00	6,73
14	Povrchy podláh	5,71	100	5,71	6,20	30	1,86	4,71
15	Vykurovanie	1,14	100	1,14	1,24	0	0,00	1,35
16	Elektroinštalácia	7,11	100	7,11	7,72	0	0,00	8,38
17	Bleskozvod	1,27	100	1,27	1,38	0	0,00	1,50
18	Vnútrotný vodovod	1,27	100	1,27	1,38	0	0,00	1,50
19	Vnútrotná kanalizácia	1,14	100	1,14	1,24	0	0,00	1,35
20	Vnútrotný plynovod	0,00	100	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,14	100	1,14	1,24	0	0,00	1,35
22	Vybavenie kuchýň	0,00	100	0,00	0,00	0	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	2,28	100	2,28	2,48	40	0,99	1,61
24	Výťahy	0,00	100	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,44	100	4,44	4,82	0	0,00	5,23
	Ďalšie konštrukcie							
26	Vnútorné keramické obklady	0,25	100	0,25	0,27	15	0,04	0,25
	Spolu	100,00		92,12	100,00		7,83	100,00

Rozostavanosť stavby: 92,12 %
Nedokončenosť stavby: 7,88 %
Poškodenosť nedokončenej stavby: 7,83 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 78,80 / 100 = 0,7880$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 4,014 * 0,7880 * 0,9339 * 1,3184 * 0,948 * 0,95$
 $VH = 178,1399 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Stavba bola podľa dostupných dokladov daná do užívania v roku 1997. Na základe obhliadky z exteriéru a náhľadu cez okno je zrejmé, že stavba dlhodobo nie je užívaná. Znalecký posudok na ohodnocovanú nehnuteľnosť som vypracovával v decembri 2025, z obhliadok v roku 2023 a 2024 je zrejmé, že stavba nie je užívaná, ani pravidelne udržiavaná a možno konštatovať, že ide o poškodenú stavbu. Životnosť vzhľadom na technický stav stanoveným odborným odhadom na 80 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obchodné stredisko	1997	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$178,1399 \text{ €/m}^3 * 12615,30 \text{ m}^3$	2 247 288,28
Nedokončenosť	-7,88 % z 2 247 288,28	-177 086,32
Východisková hodnota nedokončenej stavby		2 070 201,96
Poškodenosť nedokončenej stavby	-7,83 % z 2 070 201,96	-162 096,81
Východisková hodnota nedokončenej poškodenej stavby		1 908 105,15
Technická hodnota	65,00 % z 1 908 105,15 €	1 240 268,35

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prípojka vody

Prípojka vody z uličného vodovodu je vedená cez vodomernú šachtu s meraním - PVC potrubím celkovej dĺžky 32m. Vyhodená bola v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50r.

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.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 32 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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	1997	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 43,82 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	5 347,16
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 5\,347,16 \text{ €}$	2 352,75

2.2.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je betónová rozmerov 2*2*1,5m s osadenou vodomernou zostavou. Vyhotovená bola v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*2*1,5 = 6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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	1997	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$	5 817,65
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 5 817,65 \text{ €}$	2 559,77

2.2.3 Prípojka splaškovej kanalizácie

Prípojka kanalizácie je z VC rúr DN 200mm, dĺžky 5m. Vyhotovená bola v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50r.

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 splaškovej kanalizácie	1997	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	639,30
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 639,30 \text{ €}$	281,29

2.2.4 Prípojka dažďovej kanalizácie

Prípojka dažďovej kanalizácie zo strechy je z PVC potrubia DN 200mm o celkovej dĺžke 12m. Vyhotovená bola v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50r.

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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 dažďovej kanalizácie	1997	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	1 534,32
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 1\,534,32 \text{ €}$	675,10

2.2.5 Prípojka NN

Objekt je napojený zemným káblom AYKY 3*240 dĺžky 66m z rozvodovej skrine v areáli. Prípojka bola vyhotovená v roku 1997. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50r.

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: 7.2. NN rozvody
Položka: 7.2.c) kábel Al 3*185 - 240 mm*mm - v zemi

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1130/30,1260 = 37,51 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 66 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
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	1997	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66 \text{ bm} * 37,51 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$	9 440,43

Technická hodnota	44,00 % z 9 440,43 €	4 153,79
-------------------	----------------------	----------

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obchodné stredisko	1 908 105,15	1 240 268,35
Prípojka vody	5 347,16	2 352,75
Vodomerná šachta	5 817,65	2 559,77
Prípojka splaškovej kanalizácie	639,30	281,29
Prípojka dažďovej kanalizácie	1 534,32	675,10
Prípojka NN	9 440,43	4 153,79
Celkom za Vonkajšie úpravy	22 778,86	10 022,70
Celkom:	1 930 884,01	1 250 291,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

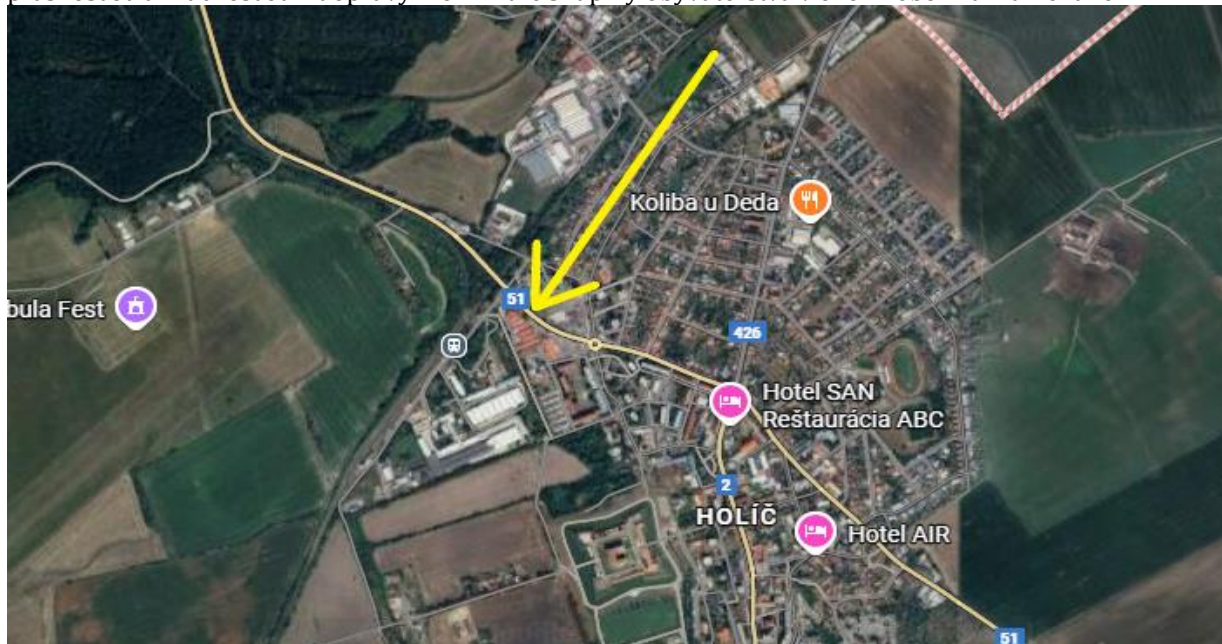
Ohodnocovaná nehnuteľnosť obchodné stredisko súp.č. 1755 s príslušenstvom sa nachádza v meste Holíč, mestská časť Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, na parcele číslo 1470/167, ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov.

Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 1470/1, ktorý je vo vlastníctve subjektu Mesto Holíč, Bratislavská 5, Holíč, PSČ 908 51, SR, cez parcelu reg. „C“ č. 1470/142 ktorá je vo vlastníctve subjektu "Slovenská futbaldgolfová federácia", 906 11, Prietrž, č. 203, SR.

Holíč má približne 11 170 obyvateľov a nachádza sa na severnom okraji Záhorskej nížiny. Má veľmi dobré cestné a železničné spojenie s okolím, krajským mestom aj hlavným mestom SR. Okresné mesto Skalica je vzdialené 7 km, Bratislava 78 km, Hodonín 4 km. Ohodnocované obchodné stredisko je situované v priemyselnej lokalite v okrajovej časti mesta. Do užívania bolo dané v roku 1997. Do centra mesta je to cca 10 minút pešou chôdzou. V meste sa nachádza základná a rozšírená občianska vybavenosť: materské, základné a stredné školy, hotely, športoviská, zdravotné stredisko, dom s opatrovateľskou službou, klub dôchodcov, banky, pošta, sieť obchodov a služieb. Byt sa nachádza na prízemí. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v rovnováhe s ponukou, resp. mierne nižší. Stavba nie je zaťažovaná nadmerným hlukom alebo prašnosťou, je dlhodobo nevyužívaná. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



Holíč má mestskú hromadnú autobusovú dopravu a s mestom Malacky je spojené aj vlakovou dopravou. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN, vodovodu, kanalizácie. Pozemok nie je zaťažovaný nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí neboli zaznamenané.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za október 2025 je nezamestnanosť v okrese Senica na úrovni 4,03%.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je obchodné stredisko, ktoré bolo v čase obhliadky dlhodobo nevyužívané. Po rekonštrukcii v roku 2006 bolo využívané ako výrobná lahôdok. Zmena účelu využitia nebola zapísaná na LV.

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

Na liste vlastníctva číslo 5750 v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Na LV č. 5750 sú zapísané poznámky a evidované tarchy vid' LV č. 5750 v prílohe znaleckého posudku. Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Pozemok je prístupný z pozemku vo vlastníctve iného subjektu bez zapísaného vecného bremena. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, v zastavanom území v prostredí výrobných skladov v priemyselnej polohe.

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: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDl}	Váha v _i	Výsledok k _{PDl} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,200	30	6,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,200	8	1,60
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,200	5	1,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	železnica a autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,200	10	2,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,110	8	0,88
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,110	20	2,20
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	40,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 40,73 / 180$	0,226
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,250\,291,05 \text{ €} * 0,226$	282 565,78 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 2101/2024 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia mesta určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 2101/2024 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

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

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

kde:

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

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

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

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

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

k_Z - koeficient povyšujúcich 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. 5750

POPIS

Podľa LV č. 5750

V zmysle zadováženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 1470/167 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2852 m² spôsob využívania pozemku 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5750, v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica.

Predmetom ohodnotenia je pozemok parcely č. 1470/167, v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, zapísaný na LV č. 5750. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, kanalizáciu.

Verejná doprava je zabezpečená autobusovou aj vlakovou dopravou; mestom prechádza MHD aj regionálna autobusová doprava. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 60% z východiskovej hodnoty hlavného mesta Bratislava, ako väčšieho okresného mesta.

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

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov,
- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy
- výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie
- dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

Vo výpočte nebol zohľadnený zvyšujúci faktor. Redukujúci faktor bol použitý a to nezabezpečený prístup k budove z verejnej komunikácie. Komunikáciu vlastní iný subjekt, nie mesto ani štát.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1470/167	zastavaná plocha a nádvorie	2852,00	1/1	2852,00

Obec:

Holíč

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
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	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,80$	0,8208
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 0,8208$	32,69 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1470/167	$2\,852,00 \text{ m}^2 * 32,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	93 231,88
Spolu		93 231,88

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Obchodného strediska v meste Holíč, so súp. č. 1755 postavený na parcele č. 1470/167, vrátane príslušenstva a pozemkov podľa výpisu z LV č. 5750, v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, 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	
Obchodné stredisko	280 300,65
Prípojka vody	531,72
Vodomerná šachta	578,51
Prípojka splaškovej kanalizácie	63,57
Prípojka dažďovej kanalizácie	152,57
Prípojka NN	938,76
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 265,13
Spolu stavby	282 565,78
Pozemky	
LV č. 5750 - parc. č. 1470/167 (2 852 m ²)	93 231,88
Všeobecná hodnota celkom	375 797,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	376 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristosedemdesiatšesťtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 10.12.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5750, k.ú. Holíč, Okres Senica, zo dňa 10.12.2025, vytvorený cez katastrálny portál.	A4	3
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 1470/167 v meste Holíč, k.ú. Holíč, Okres Senica, zo dňa 10.12.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 12.09.2025.	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie na Obchodné stredisko, vydané Okresným úradom Skalica, dňa 5.12.1997	A4	2
5.	Náčrt zamerania obchodného strediska, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 101/2024, zo dňa 25.06.2024, vyhotovený znalcom Ing. Lucia Magulová	A4	3
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 25.11.2025	A4	1
	Spolu		11

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 207/2025

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec