

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Tel.: 0910 461 250 mail: juraj.gala@gmail.com

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

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 25.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

73/2026

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v meste Šurany, na ulici Železničná, súp. č. 1330, postavený na parcele č. 3333, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 2226, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 55 (29)
Počet vyhotovení: 5+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty: Rodinného domu v meste Šurany, na ulici Železničná, súp. č. 1330, postavený na parcele č. 3333, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 2226, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba. 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 17.04.2026.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 17.04.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kúpna zmluva uzatvorená medzi účastníkmi Predávajúcim: Katarína Klobučníková, bytom Pribinova 1343/15, 942 01 Šurany a kupujúcim René Sepeši, bytom Nitrianska 427/48, 941 06 Komjatice, dňa 20.11.2018.
- Dodatok k zmluve o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti uzatvorená medzi účastníkmi Predávajúcim: Katarína Klobučníková, bytom Pribinova 1343/15, 942 01 Šurany a kupujúcim René Sepeši, bytom Nitrianska 427/48, 941 06 Komjatice, dňa 09.11.2015.
- Čestné prehlásenie o veku stavby
- Situačný výkres zakreslenie el. prípojky z r. 2016
- objednávka znaleckého posudku

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 17.04.2026
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 3333 v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, z dňa 27.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2226 k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, dňa 27.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál.
- Ústne informácie získane pri miestnej obhliadke vlastníka, ktorý zodpovedá za pravdivosť poskytnutých informácií

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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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 neprímeranou 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 4. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **analytickou metódou**. Opotrebenie bude počítané kubickou 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:

Také nie sú.

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 neprímeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **obec Šurany – okres Nové Zámky (k_M= 1,00)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **IV. kvartál 2025 vo výške 4,057**.

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 neprímeranou 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 :

Nehnutel'nosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2226 v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 2226

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
3333	260	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
3334	187	Záhrada	4		1	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1330	3333	10	Rodinný dom		1

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

1 NUWA Estate s.r.o., Uralská 689/7, Bubeneč - Praha 6, PSČ 16000, ČR, IČO: 19225415

Spoluvlastnícky podiel : 1/2**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva zo dňa 18.08.2025, V-4694/2025 - č. zmeny 950/2025**Iné údaje:** Z-5849/2025, Z-5850/2025, Z-5851/2025, Z-5853/2025**Poznámky:**

Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31575951 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou predaja zálohu na dražbe pre nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné č. 3333, 3334 a stavba so súpisným č. 1330 na parcele č. 3333 v podiele 1/2 z celku so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, P-120/2026 - č. zmeny 157/2026

2 Bartková Miriam r. Bartková, Nitrianska 427/48, Komjatice, PSČ 941 06, SR, Dátum narodenia: 03.02.1978

Spoluvlastnícky podiel : 1/2**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva zo dňa 27.10.2015 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 9.11.2015 - V 6030/15, č. zmeny 1561/15**Iné údaje:** Bez zápisu**Poznámky:**

Prima banka Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31575951 vydáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou predaja zálohu na dražbe pre nehnuteľnosti: pozemky registra C KN parcelné č. 3333, 3334 a stavba so súpisným č. 1330 na parcele č. 3333 v podiele 1/2 z celku so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami, P-120/2026 - č. zmeny 157/2026

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 1, 2**

Zriadenie záložného práva v prospech Prima banky Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31 575 951 na základe zmluvy o zriadení záložného na nehnuteľný majetok č. 000000000549669 zo dňa 14. 9. 2018 na pozemok parcela CKN č. 3333, 3334, na stavbu súpisné č. 1330 na pozemku parcela CKN č. 3333 v celosti, V-5853/2018 - č. zmeny 1175/2018.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 17.04.2026 za účasti spoluvlastníka p. **Bartkovej**. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.04.2026.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z vedľajšej ulice Pribinova, z cestnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „E“ č. 2641/113, ktorá je v spoluvlastníctve subjektu Mesto Šurany, Námestie hrdinov 1, Šurany, PSČ 942 01, SR.

d) Technická dokumentácia:

Pre posúdenie stavby nebola znalcovi predložená projektová dokumentácia. Znalec urobil zameranie na mieste. Zameranie je súčasťou príloh znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať, že rodinný dom so súpisným číslom 1330, postavený na parcele číslo 3333, vrátane príslušenstva, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, je zapísaný na LV č. 2226. Pozemky na parcele č. 3333 a 3334, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, sú tiež zapísané na LV č. 2226.

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 3333 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 260 m² v spoluvlastníckom podiele 1/2 a 1/2, zapísaný na LV č. 2226, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3334 ako Záhrada o výmere 187 m² v spoluvlastníckom podiele 1/2 a 1/2, zapísaný na LV č. 2226, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky.

Stavby

- Rodinný dom na ulici Železničná, so súp. č. 1330, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 3333, vrátane príslušenstva na LV č. 2226, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, v spoluvlastníckom podiele 1/2 a 1/2

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 Šurany schváleného dňa 04.11.2016 a uvedené pozemky spadajú pod plochy bývania v rodinných domoch: <https://surany.sk/index.php/domovska-stranka/mesto-surany/uzemny-plan-mesta/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na ulici Železničná, súp. č. 1330, parc. č. 3333, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu na ulici Železničná, so súp. číslom 1330, stojaci na parcele č. 3333, vrátane príslušenstva, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky**

Popis nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, zastrešený valbovou strechou, s jedným nadzemným podlažím, Rodinný dom je situovaný v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky.

Dispozičné riešenie:

PRÍZEMIE: chodba, 3x izba, kuchyňa, kúpeľňa + WC, sklad

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

Konštrukčné riešenie: Objekt je založený na železobetónových základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Obvodové a nosné konštrukcie 1.N.P. sú v prevažnej väčšine z nabíjaniny (zmes zeminy, slamy, štrku, prípadne cement a vápno) v skladobnej hr. 600 mm. Vnútorne priečky sú tiež z nabíjaniny. Stropná konštrukcia nad 1.N.P. je drevená trámová opatrená zaveseným rovným SDK podhl'adom. Vnútorne povrchové úpravy stien a stropov (omietky) sú vápenné štukové. Vonkajšie omietky sú z vápennej štukovej omietky. Krov je drevený trámový, valbový. Strešná krytina je z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú tiež z pozinkovaného plechu. Keramický obklad je zrealizovaný v kúpeľni s WC. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere sú plastové, vnútorné dvere sú s výplňou zasklené aj plné osadené v ocel'ových zárubniach. Podlahy obytných miestností sú plávajúce laminátové parkety, v kúpeľni s WC, sklade a v kuchyni je na podlahe položená keramická dlažba. Za kuchynskou linkou je keramický obklad. V obytnej izbe je ocel'ová piecka.

Rozvod teplej vody zabezpečený v dome je z plastového potrubia z centrálného zdroja. Vykurovanie celého rodinného domu je teplovodné radiátorové s napojením na radiátorové telesá. Ako zdroj tepla pre ústredné kúrenie a ohrev teplej vody by mal slúžiť plynový kotol, ktorý bol situovaný v sklade, ale bol demontovaný a odstránený. Príprava TUV je zo zásobníkového ohrievača umiestneného v kúpeľni s WC. Dom bol v čase obhliadky odpojený od plynu a bol odstránený plynomer. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s rozvádzačom s automatickými ističmi. Kanalizácia z jednotlivých hygienických a kuchynských potrieb ústi do železobetónovej žumpy.

Vnútorne vybavenie – kuchyňa: Kuchynská linka z materiálu na báze dreva s nerezovým drezom s pákovou batériou, sporák s plynovou varnou doskou s elektrickou teplovzdušnou rúrou, digestor.

Kúpeľňa: sprchový kút (1x), keramické umývadlo (1x), vodovodná batéria páková (1x), sprchová nerezová batéria (1x), splachovacie WC kombi (1x).

Na pozemku je vybudovaná prípojka elektriny ale dom bol v čase obhliadky odpojený, prípojka vody z obecného vodovodu, prípojka plynu (v čase obhliadky bol dom odpojený) a prípojka kanalizácie zvedená do žumpy.

Dom prešiel rokmi niekoľkými rekonštrukciami.

V rámci rekonštrukčných prác boli v roku 2016 zrealizované nové rozvody električky, vody, plynu a kanalizácie, nové vnútorné omietky, sdk stropy a okná. Tiež boli v roku 2017 zrealizované nové rozvody ústredného kúrenia, kotol, radiátory a kotol ústredného kúrenia na plyn, keramické obklady, podlahy, nový bojler, kuchynská linka, sanita, dvere. Strešná krytina bola rekonštruovaná v roku 2018.

Vzhľadom na rozsah vykonaných rekonštrukčných prác, ktorými sa značne predĺžila životnosť niektorých stavebných konštrukcií stanovujem opotrebenie stavebných konštrukcií ANALYTICKOU metódou.

c) Vek stavby:

Na základe vyhlásenia o veku stavby rodinného domu, bol rodinný dom postavený v r. 1940. Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2025 - 1940 = 85 rokov**. Na základe obhliadky znalec konštatuje, že nehnuteľnosť si vyžaduje opravu. Vzhľadom na stav rodinného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

d) Technický stav:

Technický stav domu je mierne defektný. Počas obhliadky bolo na dome zistené porušenie obvodovej steny od dvora veľkou prasklinou. Konštrukcia strechy je dobrá, resp. dom je zakrytý kvalitnou strešnou konštrukciou.

Iné konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Dom má vybavenie v značne opotrebovanom stave.

Ďalšie prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby rodinného domu, okrem obvodovej steny popísanej vyššie. Na rodinnom dome bola počas užívania vykonávaná nutná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1940	17,90*7,50	134,25	120/134,25=0,894

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	0	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	0	220
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohl'adu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0

	Spolu	7075		7075,0
--	--------------	-------------	--	---------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	0,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.45 bm)	190	0	189,8
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	1110		955,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7075 + 1110 * 0,894)/30,1260$	$(7075 + 955 * 0,894)/30,1260$	267,79	263,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,73	1940	175	86	5,76
2	Zvislé konštrukcie	17,47	1940	140	86	10,73
3	Stropy	9,29	1940	140	86	5,71
4	Zastrešenie bez krytiny	7,64	1940	110	86	5,97
5	Krytina strechy	6,96	1940	90	86	6,65
6	Klmpiarske konštrukcie	0,67	1940	90	86	0,64
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,89	2016	86	10	0,57
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,69	1940	90	86	2,57
9	Vnútorné keramické obklady	1,41	2017	86	9	0,15
10	Schody	0,00	1940	0	0	0,00
11	Dvere	2,32	2017	86	9	0,24
12	Vráta	0,00	1940	0	0	0,00
13	Okná	6,48	2016	86	10	0,75
14	Povrchy podláh	6,17	2017	86	9	0,65
15	Vykurovanie	8,00	2017	86	9	0,84
16	Elektroinštalácia	6,35	2016	86	10	0,74
17	Bleskozvod	0,00	1940	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,34	2016	86	10	0,16
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	2016	86	10	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,43	2016	86	10	0,05
21	Ohrev teplej vody	0,79	2017	86	9	0,08
22	Vybavenie kuchýň	3,79	2017	86	9	0,40
23	Hygienické zariadenia a WC	1,34	2017	86	9	0,14
24	Výťahy	0,00	1940	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2017	0	0	0,00
	Opotrebenie					42,83%
	Technický stav					57,17%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$267,79 \text{ €/m}^2 * 134,25 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	145 852,43
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$263,19 \text{ €/m}^2 * 134,25 \text{ m}^2 * 4,057 * 1,00$	143 347,03
Technická hodnota	57,17% z 143 347,03	81 951,50

Poškodenosť stavby: $(145\,852,43\text{€} - 143\,347,03\text{€}) / 145\,852,43\text{€} * 100\% = 1,72\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Unimobunka na parc. č. 3334

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	2,50*4,2	10,5	18/10,5=1,714

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité	1005
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 ocel'ové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2265

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2265 + 0 * 1,714) / 30,1260$	75,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	75,18 €/m ² *10,50 m ² *4,057*1,00	3 202,56
Technická hodnota	8,00% z 3 202,56	256,20

2.2.2 Uličný plot**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocel'ových, betónových alebo drevených	19,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	38,40m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 13+6,2 = 19,20 m
Pohľadová plocha výplne: 19,2*2,0 = 38,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(19,20m * 5,64 €/m + 38,40m ² * 18,09 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,057 * 1,00	4 792,06
Technická hodnota	80,00 % z 4 792,06 €	3 833,65

2.2.3 Oplotenie záhrady**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	21,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	46,20m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 21 m
Pohľadová plocha výplne: 21*2,2 = 46,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady	2017	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,00m * 5,64 €/m + 46,20m^2 * 20,28 €/m^2) * 4,057 * 1,00$	4 281,66
Technická hodnota	82,00 % z 4 281,66 €	3 510,96

2.2.4 Vodovodná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 2,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	420,81
Technická hodnota	15,00 % z 420,81 €	63,12

2.2.5 Kanalizačná prípojka do žumpy**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $3,50+3,70 = 7,2 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	2016	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,057 * 1,00$	828,99
Technická hodnota	83,33 % z 828,99 €	690,80

2.2.6 NN prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,86 €/bm
Počet merných jednotiek:	7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 4,057 * 1,00$	419,45
Technická hodnota	80,00 % z 419,45 €	335,56

2.2.7 Spevnené plochy**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$1,35 * 17,9 = 24,17 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1995	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,17 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,057 * 1,00$	846,24
Technická hodnota	38,00 % z 846,24 €	321,57

2.2.8 Žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2016	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 1,00$	3 501,35
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 3 501,35 \text{ €}$	2 917,67

2.2.9 Plynová prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $11,90+4,6 = 16,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1995	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	16,5 bm * 14,11 €/bm * 4,057 * 1,00	944,53
Technická hodnota	38,00 % z 944,53 €	358,92

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na ulici Železničná, súp. č. 1330, parc. č. 3333, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky	143 347,03	81 951,50
Unimobunka na parc. č. 3334	3 202,56	256,20
Uličný plot	4 792,06	3 833,65
Oplotenie záhrady	4 281,66	3 510,96
Celkom za Ploty	9 073,72	7 344,61
Vodovodná prípojka	420,81	63,12
Kanalizačná prípojka do žumpy	828,99	690,80
NN prípojka	419,45	335,56
Spevnené plochy	846,24	321,57
Žumpa	3 501,35	2 917,67
Plynová prípojka	944,53	358,92
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 961,37	4 687,64
Celkom:	162 584,68	94 239,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

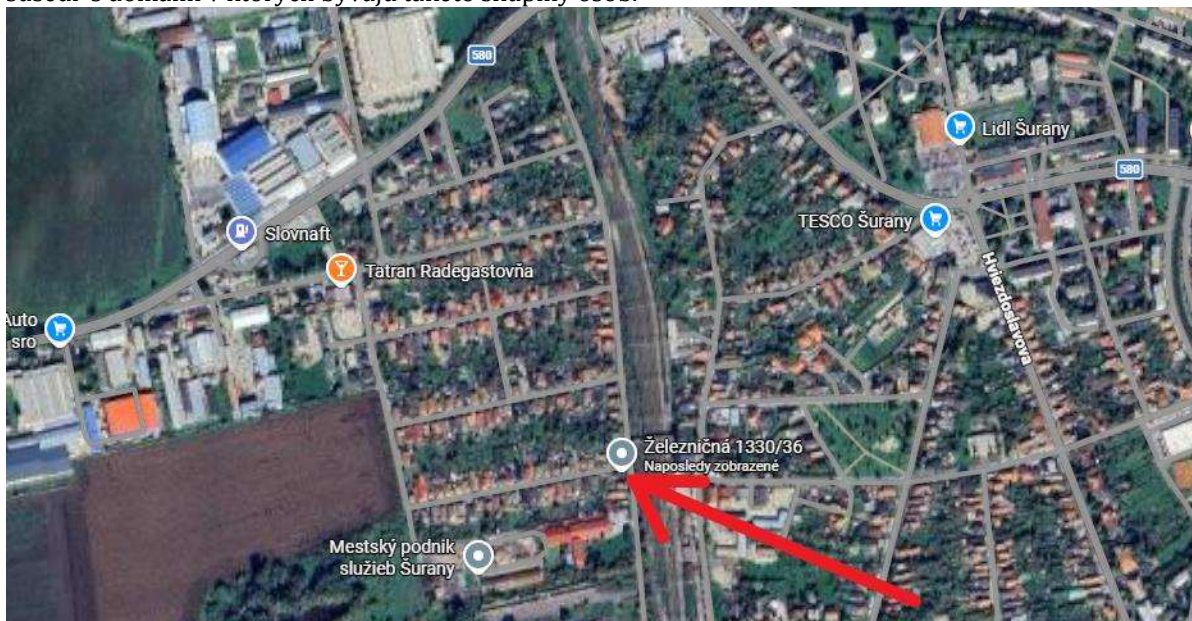
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, na parcele číslo 3333. Orientácia obytných miestností je západ a východ. Šurany obec s 9001 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12. 2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov na ulici Železničná v zastavanom území. Dosažiteľnosť do okresného mesta Nové Zámky autom je v rozsahu približne 12 min, do hlavného mesta Bratislava približne 72 minút (100km). Z hľadiska polohy k centru obce ide o rodinný dom umiestnený v okrajovej časti mesta - lokalitu vhodnú na bývanie. Občianska vybavenosť v okolí domu zahŕňa základné služby v pešej dostupnosti cca 300 – 800 m, širšia vybavenosť (školy, zdravotníctvo, úrady, lekáreň, pošta) je dostupná približne do 2 km, prevažne v centrálnej časti mesta.



Doprava v meste je prezentovaná mestskou hromadnou autobusovou dopravou, síce v menšom rozsahu, len dvomi linkami. Mesto je napojená aj na vlakovú dopravu. Dom susedí priamo so železničnou traťou. Kvalita

životného prostredia v lokalite je mierne narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len hluk a prašnosť od vlakovej dopravy. Zastávka autobusovej dopravy je dostupná pešou chôdzou cca do 5 minút (zastávka Šurany žel. st.). Železničná vlaková stanica je priamo za domom. Počas obhliadky boli v susedstve zaznamenané konfliktné skupiny obyvateľstva. Rodinný dom priamo susedí s domami v ktorých bývajú takéto skupiny osôb.



Vybavenosť lokality rodinného domu infraštruktúrou je dostačujúca, nachádzajú sa tu rozvody vodovodnej prípojky na ktorý je rodinný dom napojený. Plyn a elektrina bola v čase obhliadky odpojená a kanalizácia je napojená do žumpy.

Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za marec 2026 je nezamestnanosť v okrese Nové Zámky na úrovni 3,41%.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol rodinný dom obývaný. Rodinný dom je určený na rodinné bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

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

Na liste vlastníctva číslo 2226 v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1, 2

Zriadenie záložného práva v prospech Prima banky Slovensko, a.s., Žilina, IČO: 31 575 951 na základe zmluvy o zriadení záložného na nehnuteľný majetok č. 000000000549669 zo dňa 14. 9. 2018 na pozemok parcela CKN č. 3333, 3334, na stavbu súpisné č. 1330 na pozemku parcela CKN č. 3333 v celosti, V-5853/2018 - č. zmeny 1175/2018.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Rodinný dom priamo susedí s konfliktnou skupinou obyvateľov, ktorá bola počas obhliadky zaznamenaná. Dom má zatekajúcu strechu a v interiéri boli zaznamenaná plesnivé steny pri podlahe pozdĺž celej dlhšej strany obvodovej steny rodinného domu. K domu sa dá dostať len z jednej strany (juhozápadnej), kde je prístup iba nespevnená zemina. Dom nie je veľmi vhodne riešený, ako napojený jednou stranou na ďalší rodinný dom. Dom sa nachádza v miestach kde v posledných rokoch povodne výrazne ohrozovali bezpečnosť domu.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť rodinný dom s.č. 1330 sa nachádza v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, v zastavanom území, v zástavbe rodinných domov podobného charakteru.

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 širšej lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,900	30	27,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,450	8	3,60
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,350	9	12,15

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,900	7	6,30
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,248	8	1,98
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	9	4,05
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,248	20	4,96
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	114,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 114,54 / 180$	0,636
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 94\,239,95 \text{ €} * 0,636$	59 936,61 €

3.2 POZEMKY

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}HMJ = VHMJ * kPD$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláska 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 redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 2226

POPIS

Podľa LV č. 2226

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 3333 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 260 m², spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, v spoluvlastníckom podiele 1/2 a 1/2, zapísaný na LV č. 2226, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3334 ako Záhrada o výmere 187 m², spôsob využívania pozemku 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zelen a iné poľnohospodárske plodiny v spoluvlastníckom podiele 1/2 a 1/2, zapísaný na LV č. 2226, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 3333 a 3334, v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, zapísaný na LV č. 2226. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – vodu. Plyn a elektrina bola v čase obhliadky odpojená, kanalizácia je vedená do žumpy. Prístup k rodinnému domu je z vedľajšej ulice Pribinova, z cestnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „E“ č. 2641/113, ktorá je v spoluvlastníctve subjektu Mesto Šurany, Námestie hrdinov 1, Šurany, PSČ 942 01, SR.

Obec má autobusovú mhd, a vlakovú dopravu s napojením na okresné mestá. Spojenie s okresným mestom Nové Zámky je do 12 minút autom.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Šurany je 4,98 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy,
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že rodinný dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu pre bližšiu dostupnosť okresného mesta Nové Zámky. Do výpočtu bol zahrnutý aj redukujúci faktor z dôvodu rušivého hluku okolia a železničnej dopravy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3333	zastavaná plocha a nádvorie	260,00	1/1	260,00
3334	záhrada	187,00	1/1	187,00
Spolu výmera				447,00

Obec: Šurany
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,80 * 0,80$	5,6784
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,6784$	28,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3333	$260,00 \text{ m}^2 * 28,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 352,80
parcela č. 3334	$187,00 \text{ m}^2 * 28,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 288,36
Spolu		12 641,16

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v meste Šurany, na ulici Železničná, súp. č. 1330, postavený na parcele č. 3333, vrátane príslušenstva a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 2226, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciacie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na ulici Železničná, súp. č. 1330, parc. č. 3333, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky	52 121,16
Unimobunka na parc. č. 3334	162,94
Uličný plot	2 438,20
Oplotenie záhrady	2 232,97
Spolu za Ploty	4 671,17
Vodovodná prípojka	40,14
Kanalizačná prípojka do žumpy	439,35
NN prípojka	213,42
Spevnené plochy	204,52
Žumpa	1 855,64
Plynová prípojka	228,27
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 981,34
Spolu stavby	59 936,61
Pozemky	
LV č. 2226 - parc. č. 3333 (260 m ²)	7 352,80
LV č. 2226 - parc. č. 3334 (187 m ²)	5 288,36
Spolu pozemky (447,00 m²)	12 641,16
Všeobecná hodnota celkom	72 577,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	72 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdvatisícšesťsto Eur	

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2226 k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, dňa 27.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál.	A4	2
2.	Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 3333 v meste Šurany, k.ú. Šurany, okres Nové Zámky, z dňa 27.04.2026, vytvorený cez katastrálny portál.	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	1
4.	Kúpna zmluva uzatvorená medzi účastníkmi Predávajúcim: Katarína Klobučniková, bytom Pribinova 1343/15, 942 01 Šurany a kupujúcim René Sepeši, bytom Nitrianska 427/48, 941 06 Komjatice, dňa 20.11.2018	A4	6
5.	Dodatok k zmluve o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti uzatvorená medzi účastníkmi Predávajúcim: Katarína Klobučniková, bytom Pribinova 1343/15, 942 01 Šurany a kupujúcim René Sepeši, bytom Nitrianska 427/48, 941 06 Komjatice, dňa 09.11.2015.	A4	8
6.	Čestné prehlásenie o veku stavby	A4	1
7.	Situačný výkres zakreslenie el. prípojky z r. 2016	A4	1
8.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 17.04.2026	A4	3
9.	Nákres zamerania rodinného domu	A4	1
10.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	5
	Spolu		29

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 73/2026.

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec