

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.07.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 74/2025

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 3653 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 8188/504, zapísaný na liste vlastníctva číslo 7409, obec Galanta, katastrálne územie Galanta,

pozemky parcelné číslo 5188/503, 5188/504, 5188/507, zapísané na liste vlastníctva číslo 7409, obec Galanta, katastrálne územie Galanta,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 29 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 3653 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 8188/504, zapísaný na liste vlastníctva číslo 7409, obec Galanta, katastrálne územie Galanta,
- pozemky parcelné číslo 5188/503, 5188/504, 5188/507, zapísané na liste vlastníctva číslo 7409, obec Galanta, katastrálne územie Galanta.

2. Účel znaleckého posudku:

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 znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 17.09.2025. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v stanovenom termíne nebol predmet dražby sprístupnený 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. Znalec mal k dispozícii dokumenty (vymenované v bode č. 5a), ktoré bude považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku, nakoľko podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetných nehnuteľností počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

19.09.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.07.2025 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 273/2022, zo dňa 20.06.2022, vypracoval Ing. Peter Hurta (sken vo formáte PDF);
- Doplnenie znaleckého posudku číslo 273/2022, zo dňa 02.09.2022, vypracoval Ing. Peter Hurta (sken vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7409, zo dňa 17.09.2025, kat. územie Galanta, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 19.09.2025, kat. územie Galanta (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 17.09.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- 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;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12. odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je predpokladám využívaná vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok

hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka- zastavané plochy a nádvoria a záhrada, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrťrok 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7409**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
5188/503	164	Zast. plochy a nádv.	18	2		
5188/504	71	Zast. plochy a nádv.	26	2		
5188/507	73	Ostatná plocha	34	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 Pozemok, na ktorom je dvor

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
3653	5188/504	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 – stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Kasardová Diana r. Černotová Ing., 683, Lehota, PSČ 951 36, SK

Dátum narodenia: 23.09.1974

Titul nadobudnutia V 6837/2022 vklad povolený dňa 29.12.2022-Kúpna zmluva-v.z.2838/2022

Poznámky P 260/24 - Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 13.5.2024, formou dobrovoľnej dražby - č.z. 707/24

ČASŤ C: ŤARCHY

1 Na KN C p.č. 5188/503, 5188/504, 5188/507, sč.3653 na p.č. 5188/504 v podiele 1/1 (Dlžník: Ing. DianaKasardová) Pod V 6162/2022, vklad povolený dňa 26.10.2022, zriadenie záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, reg.č. 5193918098 - č.z.2506/2022

1 Z 1352/24 - EÚ Levice, súdny exekútor Eva Rusnáková - Exekučný príkaz na zriadenie exekučnéhozáložného práva na nehnuteľnosť č. 388EX 705/23 z 29.1.2024 v prospech oprávneného - P&M service groups.r.o., Trnava, IČO: 47 200 723 - č.z. 450/24

Vecné bremená- pozri list vlastníctva v prílohe.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. V deň miestnej obhliadky, dňa 17.09.2025 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností z exteriéru (z prístupovej verejnej komunikácie) a jej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá z predložených dokumentov) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Údaje o vonkajších úpravách a príslušenstve ako aj o položkách pre tvorbu rozpočtového ukazovateľa jednotlivých stavieb a príslušenstva boli prevzaté zo znaleckého posudku číslo 273/2022, rovnako aj stavebnotechnické popisy stavieb a príslušenstva. Aktuálny stavebnotechnický stav stavby pri miestnej čiastočnej obhliadke vystihuje fotodokumentácia z exteriéru, ktorá sa nachádza v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbe rodinného domu je usporiadané - vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 5188/503, 5188/504, 5188/507, zapísané na liste vlastníctva číslo 7409, obec Galanta, katastrálne územie Galanta.
- Stavby:
- rodinný dom súpisné číslo 3653 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 8188/504, zapísaný na liste vlastníctva číslo 7409, obec Galanta, katastrálne územie Galanta,
- ploty- Betónové ploty a murovaný plot na p. č. 5188/503,
- vonkajšie úpravy na p. č. 5188/503- vodomerná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, NN prípojka, spevnené plochy.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Predmetom posúdenia je existujúca stavba s príslušenstvom a zastavané príľahlé pozemky, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

Územný plán mesta Galanta sa nachádza na internetovej stránke: <https://www.galanta.sk/mesto/rozvoj-mesta-1/uzemny-plan-mesta-galanta/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 3653 na p. č. 5188/504, k. ú. Galanta**

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 273/2022:

Technické riešenie:**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0);
- deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - kĺncované a oceľové väzníky; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m;
- kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)

- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - hliníkové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové elektrické
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2022	6,53*11,41	74,51	120/74,51=1,611

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.6 klincované a ocel'ové väzníky	440	100	440,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0

12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.3 hliníkové	200	10	20,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	90	252,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	90	72,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	80	108,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	90	31,5
	Spolu	8370		8123,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	90	9,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	100	125,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	100	90,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej	440	100	440,0

	šírky) (8 bm)			
37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	50	35,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	100	30,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60	100	60,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	20	56,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	2150		1890,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8370 + 2150 * 1,611) / 30,1260$	$(8123,5 + 1890 * 1,611) / 30,1260$	392,81	370,72

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba je v dobrom technickom stave, z malej časti nedokončená - vonkajšie rolety, spevnené plochy, nedokončenosť v interiéri uvažujem podľa predložených dokumentov. Konštrukčné závady, ktoré by mohli ovplyvňovať alebo obmedzovať jej užívanie neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Výpočet opotrebovania je vykonaný pomocou lineárnej metódy pri uvažovaní základnej životnosti 80 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2022	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$392,81 \text{ €/m}^2 * 74,51 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	116 341,39
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$370,72 \text{ €/m}^2 * 74,51 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	109 798,83
Technická hodnota	96,25% z 109 798,83	105 681,37

Dokončenosť stavby: $(109\,798,83\text{€} / 116\,341,39\text{€}) * 100\% = 94,38\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot: Betónové ploty na p. č. 5188/503

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	9,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	17,10m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: $2 \cdot 9,5 / 2 = 9,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $9,5 \cdot 1,80 = 17,10 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 [%]
Betónové ploty na p. č. 5188/503	2022	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,50\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 17,10\text{m}^2 \cdot 18,09 \text{ €/m}^2) \cdot 3,975 \cdot 1,00$	2 107,22
Technická hodnota	95,00 % z 2 107,22 €	2 001,86

2.2.2 Plot: Murovaný plot na p. č. 5188/503

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	2,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	4,00m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu:	$4,00/2 = 2,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$2,00 * 2,00 = 4,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Murovaný plot na p. č. 5188/503	2022	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(2,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 4,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,975 * 1,00$	583,21
Technická hodnota	95,00 % z 583,21 €	554,05

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 5188/503**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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	6,25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
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 na p. č. 5188/503	2022	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,25 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	1 030,77
Technická hodnota	95,00 % z 1 030,77 €	979,23

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 5188/503**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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,4 \cdot 1,4 \cdot 1,7 = 3,33 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 [%]
Vodomerná šachta na p. č. 5188/503	2022	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,33 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,975 \cdot 1,00$	3 365,71
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 3\,365,71 \text{ €}$	3 197,42

2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 5188/503**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: 6,25 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 na p. č. 5188/503	2022	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,25 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,00$	705,07
Technická hodnota	95,00 % z 705,07 €	669,82

2.2.6 Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 5188/503**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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6,40 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 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 na p. č. 5188/503	2022	3	37	40	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,4 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,975 * 1,00$	443,42
Technická hodnota	92,50 % z 443,42 €	410,16

2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy na p. č. 5188/503**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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	440/30,1260 = 14,61 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	65 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00
Dokončenosť:	10 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p. č. 5188/503	2022	3	37	40	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	65 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 3,975 * 1,00	3 774,86
Východisková hodnota	65 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 3,975 * 1,00 * 10/100	377,49
Technická hodnota	92,50 % z 377,49 €	349,18

Dokončenosť stavby: (377,49 / 3 774,86) * 100% = 10,00%

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 3653 na p. č. 5188/504, k. ú. Galanta	109 798,83	105 681,37
Betónové ploty na p. č. 5188/503	2 107,22	2 001,86
Murovaný plot na p. č. 5188/503	583,21	554,05
Celkom za Ploty	2 690,43	2 555,91
Vodovodná prípojka na p. č. 5188/503	1 030,77	979,23
Vodomerná šachta na p. č. 5188/503	3 365,71	3 197,42
Kanalizačná prípojka na p. č. 5188/503	705,07	669,82
NN prípojka na p. č. 5188/503	443,42	410,16
Spevnené plochy na p. č. 5188/503	377,49	349,18
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 922,46	5 605,81
Celkom:	118 411,72	113 843,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v okresnom meste Galanta, v jeho okrajovej severovýchodnej časti- lokalita Richtárske pole, v zástavbe rodinných domov. V priamom okolí sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť. Do 7 minút autom sa nachádza kompletná vybavenosť mesta- mestský úrad, okresný súd, okresný úrad, stredná odborná škola, pošta, prevádzky služieb a obchodu, areál Samsung Elektronics Slovakia.

Galanta leží v strednej časti juhozápadného Slovenska v strede Podunajskej nížiny. Východne od mesta preteká rieka Váh a Derňa, západne Dudváh. V danej oblasti sú veľmi dobré klimatické podmienky, charakteristické vysokou priemernou teplotou vzduchu. Mesto je dôležitou križovatkou železničných tratí Galanta – Leopoldov a Bratislava – Štúrovo. Južným okrajom vedie cesta I/75, od Serede vedie cesta I/35 a II/507 a cesta II/561 pokračuje do Veľkého Medera. Galanta leží 12 km južne od Serede, 6 km východne od Sládkovičova, 29 km severne od Dunajskej Stredy a 13 km západne od Šale (zdroj: wikipedia.org).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba rodinného domu bola povolená na užívanie pre účel bývania (kolaudačné rozhodnutie sa nachádza v prílohe). V prípade prenájmania odlišné možnosti jej využitia by predpokladám neboli vhodné ani efektívne, vzhľadom na samotnú polohu ani vzhľadom na jej dispozičné riešenie zrejme z predloženej projektovej dokumentácie. V čase čiastočnej miestnej obhliadky predmetná stavba rodinného domu s príslušenstvom bola predpokladám obývaná alebo občasne obývaná. Iné využitie ako na bývanie sa nepredpokladá ani v blízkej budúcnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 7409, katastrálne územie Galanta, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo, exekučné záložné právo, poznámka o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, vecné bremená- pozri listy vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, celkový technický stav rodinného domu s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,65, ktorá hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v predmetnej lokalite Mesta Galanta k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené nižšie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	13	8,45
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,650	10	6,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste,	I.	1,950	9	17,55

	nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,950	6	11,70
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,300	7	9,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	10	13,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,065	8	0,52
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,950	9	17,55
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,300	20	26,00
	Spolu			180	210,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 210,54 / 180$	1,17
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 113\,843,09 \text{ €} * 1,170$	133 196,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie a ostatná plocha, mimo zastavaného územia obce. Sú rovinné, tvoria spolu jeden, priamo prístupné z dvoch strán po miestnej betónovej komunikácii, kde sú inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, elektrická energia a telekomunikácie.

Parcela č. 5188/504 je celoplošne zastavanou stavbou rodinného domu. Parcela č. 5188/503 a 5188/507 je z časti zastavaná príslušenstvom (ploty, rozostavané spevnené plochy) a z časti zatravnenej- neudržiavané..

Koeficient zvyšujúcich a koeficient redukujúcich faktorov, vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zvýšenie, resp. zníženie hodnoty pozemku na danom mieste v súčasných podmienkach užívania- zvyšujúci faktor vo výške 2,50 zohľadňuje zrealizovanie východiskovej hodnoty na mernú jednotku, ktorá je stanovená príslušnou legislatívou. Zároveň je použitá východisková

hodnota vo výške 40% východiskovej hodnoty na mernú jednotku pre Bratislavu. Redukujúci faktor 0,90- prístupové komunikácie sú na pozemkoch vo vlastníctve súkromnej spoločnosti, veľkosť- menšia výmera.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5188/503	zastavané plochy a nádvoria	164	164,00	1/1	164,00
5188/504	zastavané plochy a nádvoria	71	71,00	1/1	71,00
5188/507	ostatná plocha	73	73,00	1/1	73,00
Spolu výmera					308,00

Obec:

Galanta

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
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.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 0,90$	4,0950
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,0950$	108,76 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 308,00 \text{ m}^2 * 108,76 \text{ €/m}^2$	33 498,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5188/503	$164,00 \text{ m}^2 * 108,76 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	17 836,64
parcela č. 5188/504	$71,00 \text{ m}^2 * 108,76 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 721,96
parcela č. 5188/507	$73,00 \text{ m}^2 * 108,76 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 939,48
Spolu		33 498,08

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 3653 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 8188/504, zapísaný na liste vlastníctva číslo 7409, obec Galanta, katastrálne územie Galanta,

pozemky parcelné číslo 5188/503, 5188/504, 5188/507, zapísané na liste vlastníctva číslo 7409, obec Galanta, katastrálne územie Galanta,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 19.09.2025 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

167 000,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku sprístupnené súdnemu znalcovi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky zo dňa 17.09.2025 a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 19.09.2025, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 3653 na p. č. 5188/504, k. ú. Galanta	123 647,21
Betónové ploty na p. č. 5188/503	2 342,18
Murovaný plot na p. č. 5188/503	648,24
Spolu za Ploty	2 990,41
Vodovodná prípojka na p. č. 5188/503	1 145,70
Vodomerná šachta na p. č. 5188/503	3 740,98
Kanalizačná prípojka na p. č. 5188/503	783,69
NN prípojka na p. č. 5188/503	479,89
Spevnené plochy na p. č. 5188/503	408,54
Spolu za Vonkajšie úpravy	6 558,80
Spolu stavby	133 196,42
Pozemky	
LV č. 7409, k. ú. Galanta - parc. č. 5188/503 (164 m ²)	17 836,64
LV č. 7409, k. ú. Galanta - parc. č. 5188/504 (71 m ²)	7 721,96
LV č. 7409, k. ú. Galanta - parc. č. 5188/507 (73 m ²)	7 939,48
Spolu pozemky (308,00 m ²)	33 498,08
Všeobecná hodnota celkom	166 694,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	167 000,00

Slovom: Jedenstošestdesiatsedemtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Riziko možných faktických prekážok pri výkone vlastníckych práv. Je možné predpokladať, že aj po prípadnom vydražení bude nadobúdateľ resp. vlastník čeliť prekážkam pri fyzickom prevzatí nehnuteľností, pričom nemožno vylúčiť obštrukcie zo strany pôvodného vlastníka, vrátane možného nelegálneho zotrvania v objekte alebo blokovania jeho užívania.

Riziko možných nákladov spojených s právnou ochranou vlastníckeho práva. Budúci vlastník nehnuteľností musí počítať s možnosťou súdnych sporov a súvisiacimi nákladmi na právne zastupovanie.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich exemplároch, z ktorých štyri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 19.9.2025

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.07.2025 (1xA4)	Strana č. 19
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7409 (2xA4)	Strana č. 20 - 21
3. Kópia katastrálnej mapy na parcelu 5188/504 (1xA4)	Strana č. 22
4. Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 08.08.2022- prevzaté zo ZP č. 273/2022 (2xA4)	Strana č. 23 - 24
5. Pôdorys rodinného domu- prevzaté zo ZP č. 273/2022 (1xA4)	Strana č. 25
6. Zameranie rodinného domu- prevzaté zo ZP č. 273/2022 (1xA4)	Strana č. 26
7. Fotodokumentácia- prevzaté zo ZP č. 273/2022 (1xA4)	Strana č. 27
8. Fotodokumentácia (1xA4)	Strana č. 28

SPOLU PRÍLOHY: 10xA4

STRANA č. 19 - 28