

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 27.04.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 39/2023

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty č.súp. 1132 na parc.č. 8824/3 v k.ú. Pribylina, obec Pribylina, okres Liptovský Mikuláš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 8824/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>.

**Počet strán /z toho príloh/:** 30 /z toho 15 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty č.súp. 1132 na parc.č. 8824/3 v k.ú. Pribylina, obec Pribylina, okres Liptovský Mikuláš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 8824/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

17.05.2023

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 22.05.2023

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.04.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 202, k.ú. Pribylina - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.04.2023.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Pribylina - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 28.04.2023.
- Zápisnica z kolaudačného konania zo dňa 04.12.1992 - kópia.
- Schematické pôdorysy podlaží chaty.

### b/ Obstarané znalcom :

- Kontrolné zameranie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 21.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 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.

### 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.

### Technická hodnota (TH)

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

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

### **Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

### **1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre určenie vyvolávacej ceny v dobrovoľnej dražbe s predpokladom následnej licitácie na realizovanú kúpnu cenu. V takomto prípade to teda nie je určenie takej všeobecnej hodnoty, ktorá je definovaná v platnej vyhláške ako výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým odhadom ako jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 202, k.ú. Pribylina

##### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 8824/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>

Stavby

rekreačná chata č.súp. 1132 na parc.č. 8824/3

#### B. Vlastníci:

- Peter Dzuriak rod. Dzuriak, Vavrišovo č.241, SR, dát.nar. 29.08.1971, v spoluvlastníckych podieloch 1/1

#### C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikovaná v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 17.05.2023 za účasti vlastníka nehnuteľnosti, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 17.05.2023.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená schematická technická dokumentácia stavby, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom. Doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby. Vek rekreačnej chaty bol stanovený podľa predložených podkladov.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 202 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš pre k.ú. Pribylina, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 8824/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>

Stavby

- rekreačná chata č.súp. 1132 na parc.č. 8824/3
- studňa na parc.č. 8824/3

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKÁRSKE CHATY

#### 2.1.1 Rekreačná chata č.súp. 1132 na p.č. 8824/3

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rekreačná chata č.súp. 1132 v k.ú. Pribylina, ktorá má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. Podľa predložených podkladov bola chata daná do užívania v roku 1992.

Dispozične sa v prízemí nachádzajú vstupná veranda, kuchyňa, špajza, dve izby, kúpeľňa, suché WC prístupné z vonkajšej strany chaty a sklad tiež prístupný z exteriéru, Úzke strmé schodisko je umiestnené v kúpeľni, v podkrovnom podlaží sú chodba a tri izby.

Konštrukčne ide o drevenú stavbu, základy stavby sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie v prízemí sú zrubové, v hrúbke obvodových stien do 16 cm, v podkroví drevené sendvičové, deliace konštrukcie sú prevažne murované, v časti chaty montované drevené, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová v tvare T, krytina aj klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy tvoria nátery dreva, vnútorné omietky sú vápenné hladké, prípadne nátery dreva. Podlahy sú prevažne drevené palubové, v kuchyni povlakové z PVC, v chodbe a kúpeľni z keramických dlažieb, schodisko do podkrovia drevené bez podstupníc, okná drevené zdvojené, dvere drevené rámové s výplňou. Chata nemá žiadne prípojky inžinierskych sietí, má vyhotovenú vnútornú elektroinštaláciu, v súčasnom období bez pripojenia, voda je napojená len na vlastnú studňu s ručným čerpaním, kanalizácia je vyvedená pravdepodobne do trativodu, chata nemá splachovacie WC, suchý záchod je prístupný z exteriéru chaty. Zo zariadení predmetov sa v prízemí chaty nachádzajú v kuchyni sporák na pevné palivo, plynový sporák na propánbutánovú bombu, krátka linka s drezom a batériou len na studenú vodu, v kúpeľni je len vaňa s obyčajnou batériou len na studenú vodu, v obývacej izbe prízemnia je oceľová pec na pevné palivo, ostatné vybavenie chata nemá. V súčasnom období je stavba bez vykonávanej údržby, v zanedbanom stave, so zatekajúcou strechou, bez prípojok inžinierskych sietí, bez splachovacieho WC, len s ručným čerpaním vody zo studne, bez ohrevu TUV, len s lokálnym vykurovaním. Stavba vyžaduje opravy, prípadne celkovú rekonštrukciu.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1992 a životnosť vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav a vykonávanú údržbu na 60 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu  
**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kzP
1. NP	1992	8,58*7,80-2,40*1,50	63,32	80/63,32=1,263
1. Podkrovie	1992	1,2*(3,25*2,95+1,72*1,65+1,07*0,35+3,34*3,06+2,68*1,44+1,77*3,25+0,68*0,60)	39,65	80/39,65=2,018

##### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
4	Murivo	
	4.4.c drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	600
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	590
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	45
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.5 nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	100
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	15.8 mäkké drevo bez podstupníc	205
16	Dvere	
	16.4 rámové s výplňou	350
17	Okná	
	17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
21	Podlahy miestností	
	21.8 palubovky, dosky, xylolit	195
23	Elektroinštalácia ( vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
26	Rozvod vody	
	26.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	45
	Spolu	6950

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	29.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
31	Zdroj vykurovania	
	31.2.e lokálne na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	35
32	Vybavenie kuchyne	
	32.2 plynový sporák, sporák na propan butan (1 ks)	70
	32.3 sporák na tuhé palivo (1 ks)	30
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30

33	Vnútorné vybavenie	
	33.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	40
34	Vodovodné batérie	
	34.2 ostatné (2 ks)	40
35	Záchod	
	35.3 suchý (vo vnútri budovy) alebo drepový (1 ks)	10
	Spolu	280

**1. PODKROVIE**

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.5 sendvičová konštrukcia (drevená s tepelným odpor min. 2.0)	1300
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
16	Dvere	
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
	17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
21	Podlahy miestností	
	21.8 palubovky, dosky, xyolit	195
23	Elektroinštalácia ( vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
	Spolu	3125

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,547$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6950 + 280 * 1,263)/30,1260$	242,44
1. Podkrovie	$(3125 + 0 * 2,018)/30,1260$	103,73

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	31	29	60	51,67	48,33
1. Podkrovie	1992	31	29	60	51,67	48,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1992		
Východisková hodnota	$242,44 \text{ €/m}^2 * 63,32 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	51 728,51
Technická hodnota	48,33% z 51 728,51	25 000,39
1. Podkrovie z roku 1992		
Východisková hodnota	$103,73 \text{ €/m}^2 * 39,65 \text{ m}^2 * 3,547 * 0,95$	13 859,01
Technická hodnota	48,33% z 13 859,01	6 698,06

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	51 728,51	25 000,39
1. podkrovné podlažie	13 859,01	6 698,06
Spolu	65 587,52	31 698,45

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Studňa kopaná na p.č. 8824/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 5 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Počet ručných čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,547$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č. 8824/3	1992	31	19	50	62,00	38,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 39,83 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 3,547 * 0,95$	1 507,18
Technická hodnota	38,00 % z 1 507,18 €	572,73



## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekreačná chata č.súp. 1132 na p.č. 8824/3	65 587,52	31 698,45
Studňa kopaná na p.č. 8824/3	1 507,18	572,73
Celkom:	67 094,70	32 271,18

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená rekreačná chata sa nachádza v obci Pribylina, okres Liptovský Mikuláš, v rekreačnej oblasti Podbanské, mimo zastavaného územia obce. Obec Pribylina a jej osada Podbanské sú známym rekreačným a turistickým strediskom, obec má 1331 obyvateľov /údaj k 31.12.2022/, leží v prírodnom horskom prostredí na južnom úbočí Západných Tatier. V obci Pribylina je základná občianska vybavenosť, t.j. nachádzajú sa tu obchody so základným spotrebným tovarom, základné služby, obecný úrad, reštaurácie, škola, kostol, rekreačné zariadenia. Hodnotená chata leží v lokalite Rakytiny, t.j. na ľavej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z obce smerom do Vysokých Tatier, chata je cca 2 km m od hlavnej cesty, v lesnom poraste, nie je prístupná z verejnej komunikácie, prístup je len po poľných cestách na súkromných pozemkoch. V mieste stavby sa občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb nenachádza, lokalita je od obce Pribylina vzdialená cca 4,00 km. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, chata je v prírodnom prostredí, v blízkosti lesa. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu, technický stav a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 10%. Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

### b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rekreačná chata č.súp. 1132 v k.ú. Pribylina, okres Liptovský Mikuláš je stavba určená na individuálnu rekreáciu, na tento účel sa aj využíva.

### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.
- Chata nie je prístupná z verejnej komunikácie, prístup je len po poľných cestách na súkromných pozemkoch.
- V súčasnom období je stavba bez vykonávanej údržby, v zanedbanom stave, so zatekajúcou strechou, bez prípojok inžinierskych sietí, bez splachovacieho WC, len s ručným čerpaním vody zo studne, bez ohrevu TUV, len s lokálnym vykurovaním, stavba vyžaduje opravy, prípadne celkovú rekonštrukciu.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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 <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,045	30	1,35
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnutel'nosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nehodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)	V.	0,045	7	0,32
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,045	7	0,32
13	Obč. vybav.(úrad, škol, zdrav., obchody, služby, kultúra) žiadna	V.	0,045	10	0,45
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokolvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	92,03

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 92,03 / 180$	0,511
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 32\,271,18 \text{ €} * 0,511$	<b>16 490,57 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky****POPIS**

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území obce Pribylina, konkrétne v rekreačnej oblasti, ktorá leží v prírodnom horskom prostredí. V danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností vyplývajúci z okresného mesta Liptovský Mikuláš. V zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 80% zo základnej ceny pozemkov platnej pre Liptovský Mikuláš.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8824/3	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	100,00

**Obec:**

Pribylina

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,25
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,25 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,4503
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,4503$	<b>19,26 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8824/3	$100,00 \text{ m}^2 * 19,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 926,00
Spolu		1 926,00

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty č.súp. 1132 na parc.č. 8824/3 v k.ú. Pribylina, obec Pribylina, okres Liptovský Mikuláš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemku parc.č. 8824/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 100 m<sup>2</sup>.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
Rekreačná chata č.súp. 1132 na p.č. 8824/3	803 8	63,32	1+1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky	8824/3	100,00

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rekreačná chata č.súp. 1132 na p.č. 8824/3	16 197,91
Studňa kovaná na p.č. 8824/3	292,66
Spolu stavby	16 490,57
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 8824/3 (100 m <sup>2</sup> )	1 926,00
Všeobecná hodnota celkom	18 416,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	18 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemnásťtisícštyristo Eur	

V Banskej Bystrici dňa 22.05.2023



Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Zápisnica z kolaudačného konania
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

**Objednávka**  
na vypracovanie znaleckého posudku  
(D 5090423)

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857 310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

**Kontakt:** Tel: 041/763 22 34  
Fax: 041/700 31 27

**Spracovateľ:** Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652  
**Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností**  
mobil: +421 903/340292  
e-mail: [pastierovicreality@gmail.com](mailto:pastierovicreality@gmail.com)

**Predmet ocenenia:**

*Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:*

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor		
202	Pribylina	Liptovský Mikuláš		
<b>POZEMKY parcely registra „C“:</b>				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Umiestnenie pozemku	
8824/3	Zastavané plochy a nádvoría	100 m <sup>2</sup>	2	
<b>STAVBY na pozemkoch:</b>				
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby	Umiestnenie stavby
1132	8824/3	100 m <sup>2</sup>	Rekreačná chata	1
<b>Spoluvlastnícky podiel dlžníka:</b>				1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **BMK Konkurz, k.s.**, so sídlom A. Kmeťa 19, 010 01 Žilina, IČO: 44 434 774 – **správca konkurznej podstaty dlžníka: Peter Dzuriak**, nar.: 29.08.1971, bytom: Tatranská ulica 241/243, 032 42 Vavrišovo

**Požadovaný počet vyhotovení:** odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:  
LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina

**Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň**

žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.


PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok

#### **POUČENIE:**

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

**Požadovaný termín vyhotovenia: do 22.5.2023**

V Žiline, dňa 27.4.2023



Silvia Rosoňová  
správca dražieb  
LÍCITOR group, a.s.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš Dátum vyhotovenia : 28.4.2023  
Obec : 510963 Pribylina Čas vyhotovenia : 12:04:29  
Katastrálne územie : 849774 Pribylina Údaje platné k : 27.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 202

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8824/3	100	Zastavaná plocha a nádvorie	16	108	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1132 evidovanej na pozemku parcelné číslo 8824/3							
Iné údaje: Bez zápisu							

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

108 Chránené vtáčie územie

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1132	8824/3	20	REKR.CHATA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

**Legenda**

## Druh stavby

20 Iná budova

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Dzuriak Peter r. Dzuriak, Vavrišovo, č. 241, SR, Dátum narodenia: 29.08.1971</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 3895/2005; Z 2320/2010- Rozhodnutie o zmene súpisného čísla - p.v.z. 315/2010;	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

**Správca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

**Nájomca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

**Iná oprávnená osoba**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

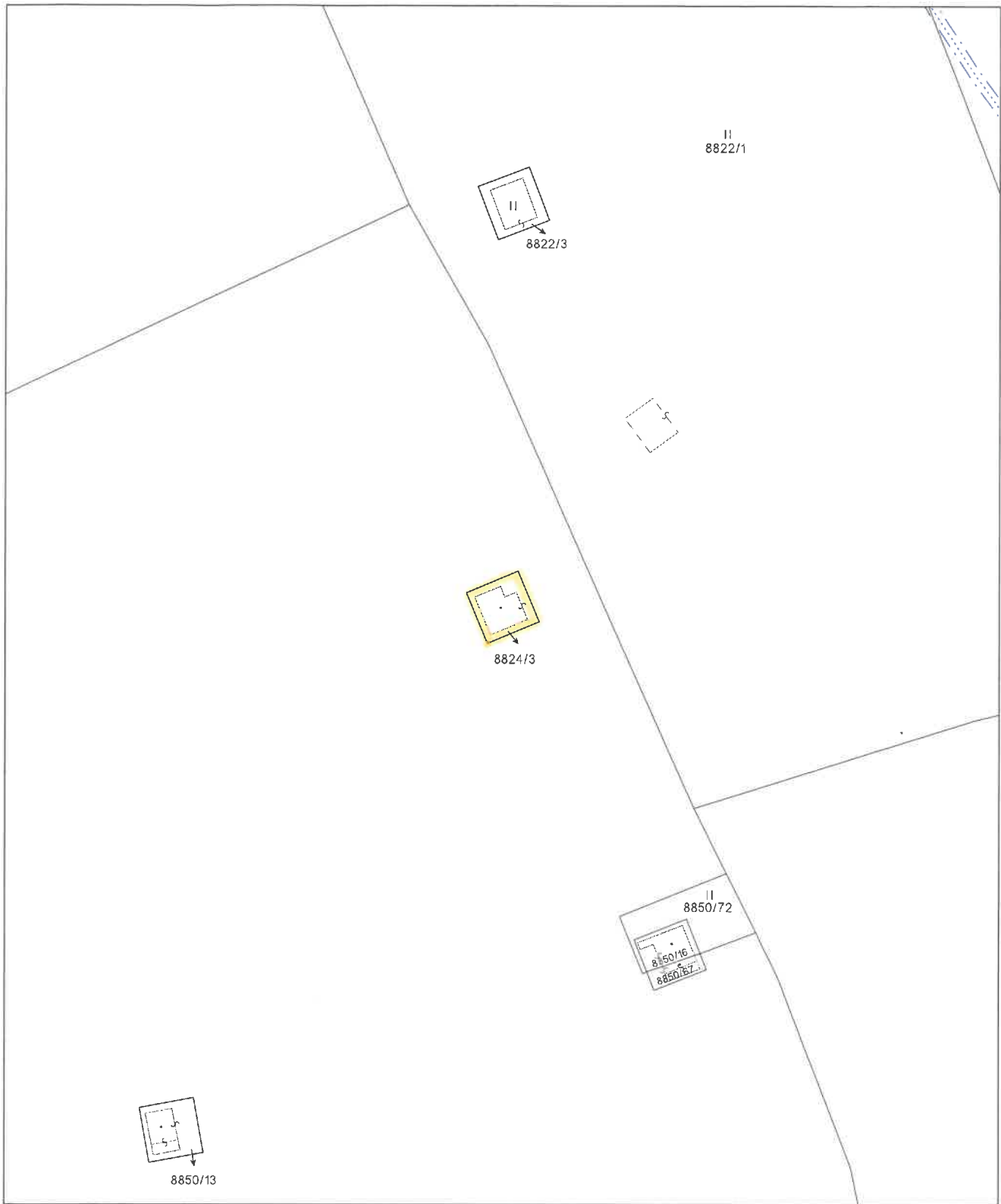
Titul nadobudnutia – nepriradené

Vyznačenie "Chráneného vtáčieho územia Tatry" - Z 2174/2015

**ČASŤ C: ĎARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 0, 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Žilina,č.k.20564622/2015,Z-3246/2015
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Liptovský Mikuláš,č.k.660/340/9999/2010/CH,Z-1247/2010,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Lipt. Mikuláš, č.k. 660/340/26667/2010/CH, Z-2448/2010,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Lipt. Mikuláš, č.k. 660/340/2166/2011/CH, Z-612/2011,
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Liptovský Mikuláš,č.k.660/340/7595/2011/CH,Z-1428/2011,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Lipt. Mikuláš, č.k. 660/340/21021/2011/CH, Z-1982/2011,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Lipt. Mikuláš, č.k. 660/340/43062/2011/CH, Z-3386/2011,
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Liptovský Mikuláš,č.k.660/340/47174/2011/CH,Z-3897/2011,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Žilina, č.k. 9500501/5/2626614/2012/Balž, Z-3848/2012,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Žilina, č.k. 9500501/5/2627155/2012/Balž, Z-3849/2012,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Žilina, č. 9500502/5/5378695/2013/Balž, Z-73/2014,
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 - Záložné právo pre Daňový úrad Žilina č.k.9500502/5/4399041/2014/Balž,Z-3784/2014,
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 - Záložné právo pre Daňový úrad Žilina č.k.9500502/5/4403434/2014/Balž,Z-3785/2014,
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 1436/2015,JUDr. Anetta Demešová,Vráble,Z-2000/2015
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Žilina,č.k.20768641/2015,Z-3477/2015
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Žilina č.k.101447110/2016,Z-439/2016
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Žilina, č. 103571545/2016, Z-3070/2016,
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Žilina, č. 1021181912017, Z-3690/2017,
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Dzuriak Peter - podiel 1/1 - Záložné právo pre Daňový úrad Žilina,č.k.100127740/2021,Z-392/2021,

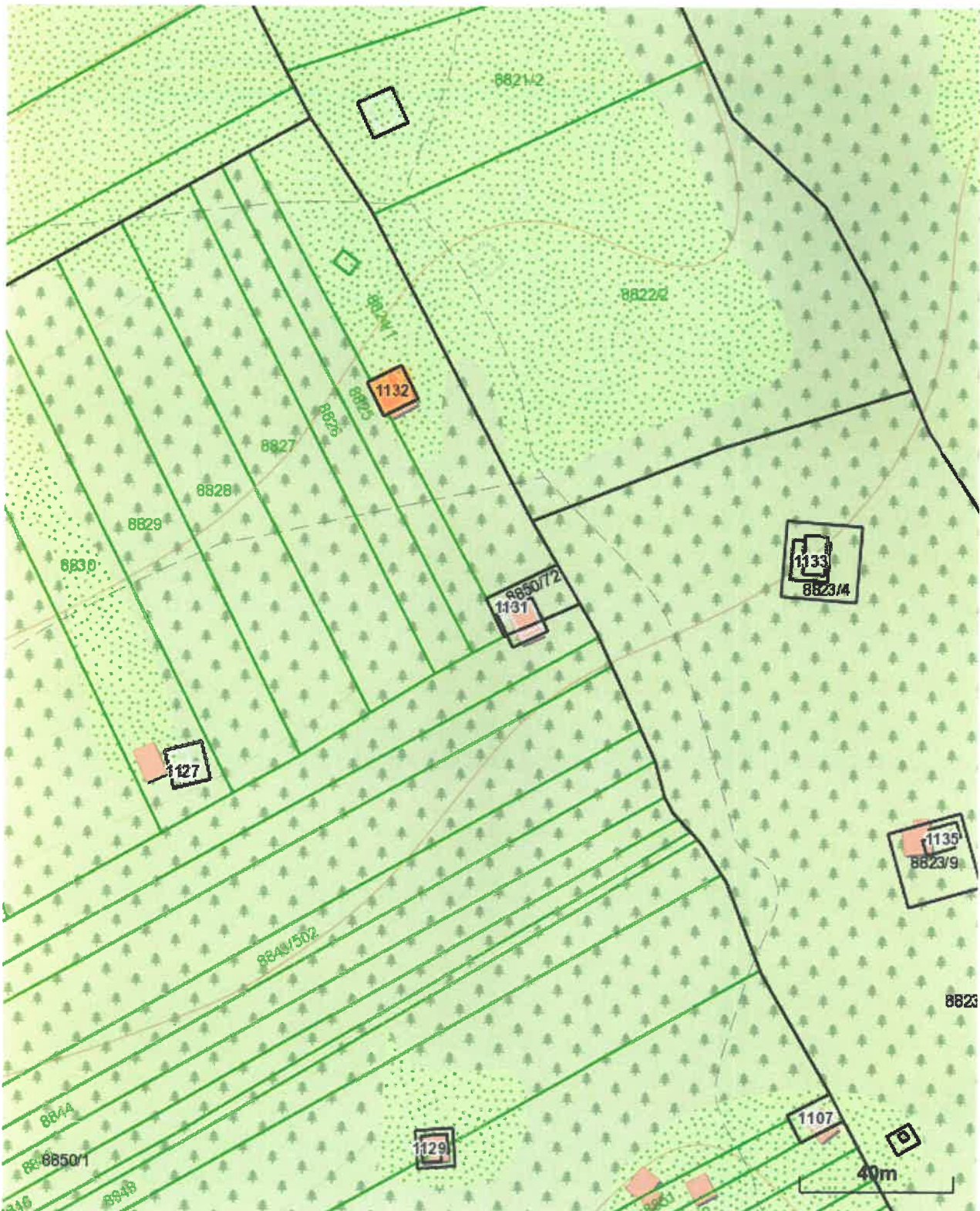
**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Liptovský Mikuláš	Obec	Pribylina	Katastrálne územie	Pribylina
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 8824/3  Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	28.4.2023 12:01:18					
Údaje platné k	27.4.2023 18:00:00					

# Názov

Žilinský > Liptovský Mikuláš > Pribylina > k.ú. Pribylina



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

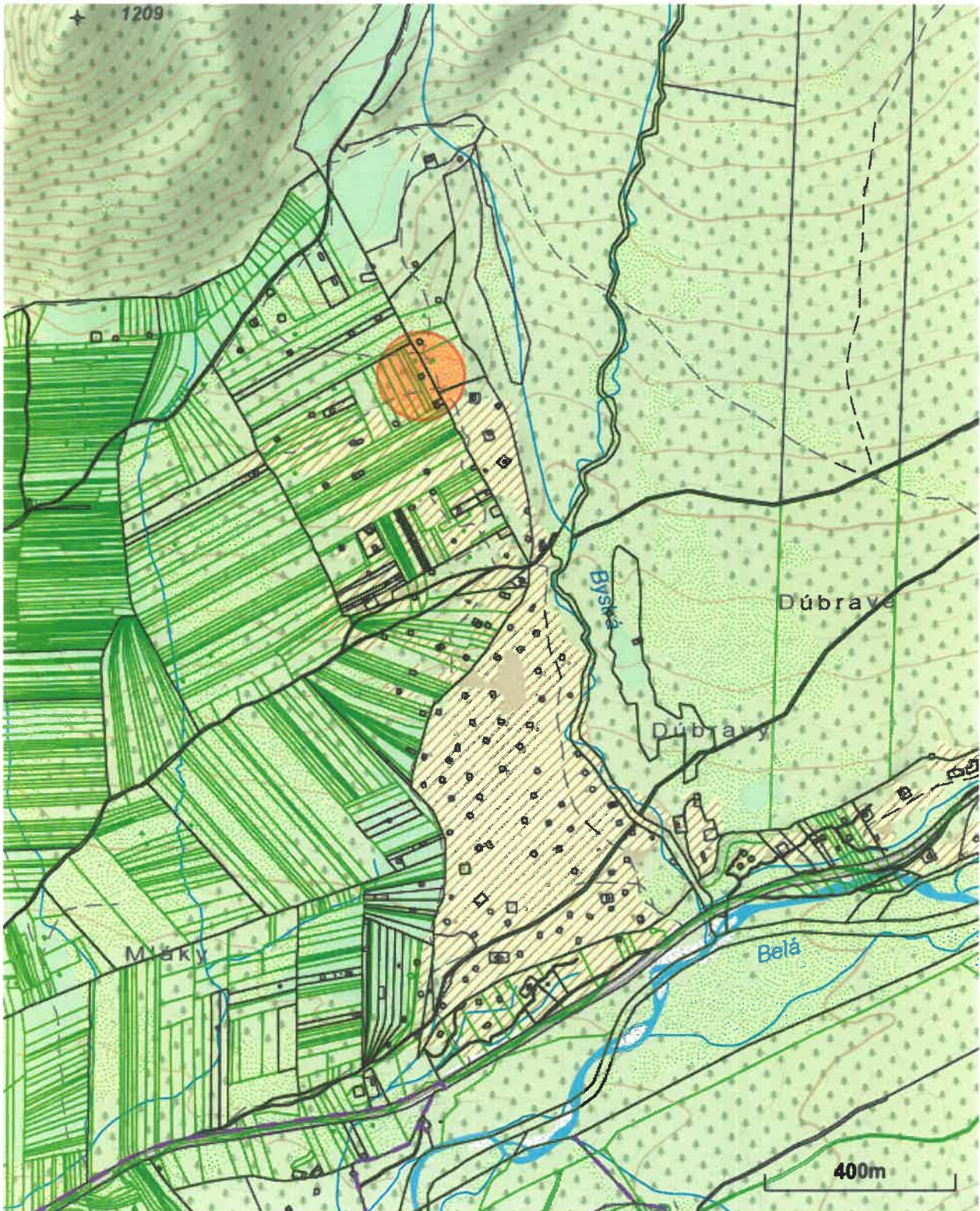
(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

# Názov

Žilinský > Liptovský Mikuláš > Pribylina > k.ú. Pribylina



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Z á p i s n i c a  
napísaná dňa 4.12.1992 na Obecnom úrade v Pribyline, pri príležitosti kolaudačného konania stavby rekreačnej chaty č. 132 v lokalite Soliská v k.ú. Pribylina, stavebníka Mateja Krajčího a manž. Viery, Štúrova 728/21 Lipt. Hrádok

Prítomní: za Obvodný úrad ŽP Lipt. Hrádok - Gajdošová Darina  
za Obecný úrad Pribylina - Martin Jurík  
za S-TANAPu Tatr.Lomnica - Jana Benková  
stavebník - Matej Krájčí, Lipt. Hrádok

Ostatní pozvaní sa nezúčastnili.

### K o l a u d a č n é k o n a n i e

bolo zvolané Obvodným úradom ŽP Lipt. Hrádok písomným oznámením o začatí kolaudačného konania pod číslom ŽP 1932/92 Ga zo dňa 25.11.1992 na základe návrhu stavebníka Mateja Krajčího a manž. Viery, bytom Štúrova 728/21 Lipt. Hrádok na vykonanie kolaudácie a vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby rekreačnej chaty č. 132 v lokalite Soliská v k.ú. obce Pribylina. Stavba bola povolená ONV-odborom výstavby Lipt. Mikuláš rozhodnutím o prípustnosti stavby č. Výst,4020/71-327-S1 dňa 6.8.1971.

Vkolaudačnom konaní bolo zistené, že stavebník rešpektoval podmienky rozhodnutia o prípustnosti stavby a stavbu realizoval podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Odkanalizovanie bolo vykonané do nepriepustnej železobetónovej žumpy. Doklad o vykonaní skúšky vodotesnosti nádrže vydal SeVaK OZ Lipt. Mikuláš s konštatovaním, že skúšaná nádrž vyhovuje norme ČSN 736505. Skúška komína bola vykonaná komínárskym majstrom Františkom Láchom Lipt. Mikuláš o čom bolo vydané osvedčenie zo dňa 21.8.1992, v ktorom sa konštatuje, že komíny vyhovujú norme ČSN 734201,734210. Rozhodnutie o vyňatí pôdy z PPF trvalej poľnohosp. výroby o výmere 100 m<sup>2</sup> bolo vydané ONV-OPLVH Lipt. Mikuláš pod číslom PLVH 101-27/82-HL zo dňa 18.10.1983.

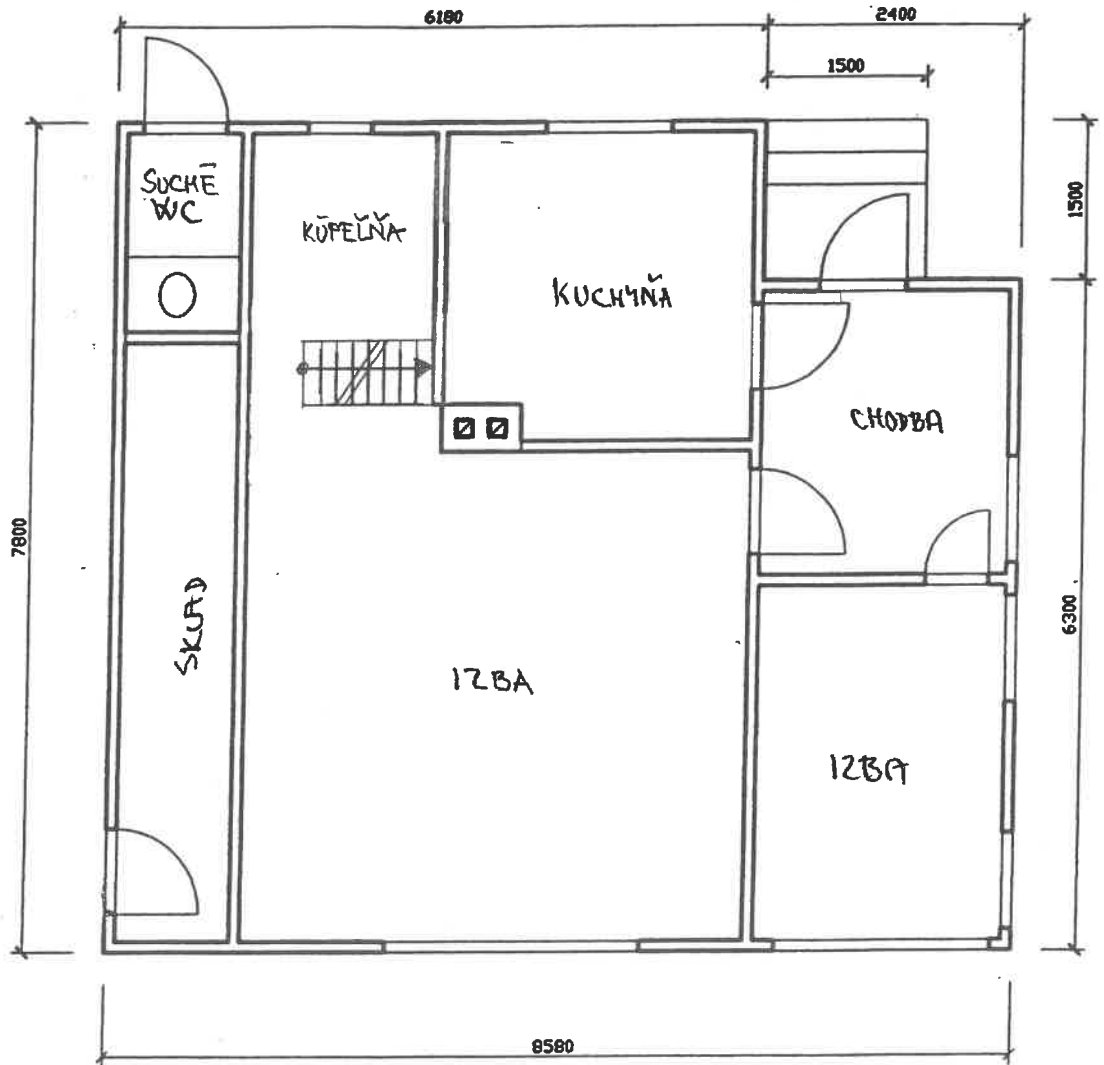
Pri kolaudačnom konaní bolo zistené, že stavba je užívaná od jej ukončenia. Pôvodné suché WC nevyhovujúce na cudzom pozemku stavebník riešil formou prístavby ku chate.

Prítomní účastníci kolaudačného konania na základe vykonanej obhliadky stavby nemajú námietok a doporučujú vydanie kolaudačného rozhodnutia. Zástupca Obvodného úradu ŽP Lipt. Hrádok prejedná priestupok stavebníka na úseku stavebného poriadku v osobitnom konaní.

Nakoľko iných pripomienok nebolo, zápisnica bola ukončená a podpísaná.

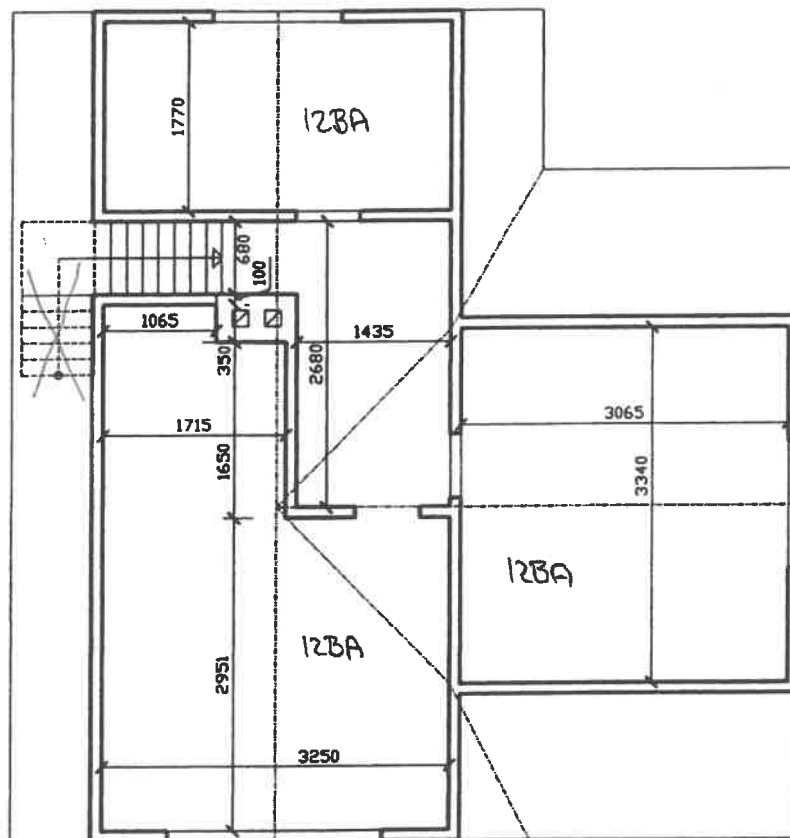
*Gajdošová*  
*Benková*  
*Krajčí*

# Pôdorys prízemí





# Pôdorys podkrovia









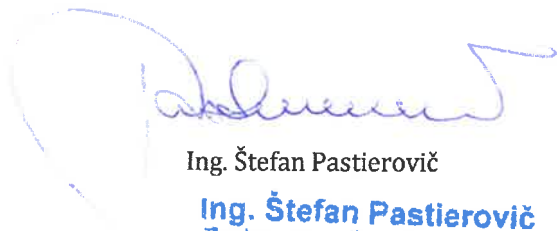


# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 39/2023.

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



Ing. Štefan Pastierovič

**Ing. Štefan Pastierovič**  
Znalec pre odbor: Stavebníctvo  
Odvetvie: Pozemné stavby  
Odhad hodnoty nehnuteľností  
Tlajarská cesta 65, Ban. Bystrica