

Meno, adresa znalca: Ing. Michal Derkits,
Predmestská 1352/59, 010 01 Žilina
Tel. 0903 292921, e-mail: michal2991972@gmail.com
Evidenčné číslo znalca 914594

Objednávateľ : LICITOR group, a.s. (dražobník)
Ul.Sládkovičova 6
010 01 ŽILINA

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 07.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 004-2024

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. číslo 107 v rátane príslušenstva na pozemku C-KN parc.č.351 a pozemkov C-KN parc.č.350 a 351, nehnuteľnosti evidované v liste vlastníctva č.41 pre katastrálne územie Pribiš, obec Pribiš okres Dolný Kubín pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. .

Počet strán posudku (z toho príloh): (.....)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. číslo 107 v rátane príslušenstva na pozemku C-KN parc.č.351 a pozemkov C-KN parc.č.350 a 351, nehnuteľnosti evidované v liste vlastníctva č.41 pre katastrálne územie Pribiš, obec Pribiš okres Dolný Kubín.

2. Dátum vyžiadania posudku:

- 07.12.2023

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (zistenie stavebno-technického stavu):

- 11.03.2024

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

- 09.01.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 07.12.2023 s výzvou na poskytnutie súčinnosti;
- Znalecký posudok č.148/2022 zo dňa 20.05.2022 vypracovaný znalcom Ing.Mariánom Pilkom;
- Zjednodušená výkresová dokumentácia RD s.č.107 zo ZP č.148/2022.

5.2 Získané znalcom :

- Katastrálna mapa zo dňa 07.01.2024 vyhotovená cez internetový portál;
- List vlastníctva č.41 k.ú.Pribiš zo dňa 07.01.2024 vyhotovený cez katastrálny portál;
- Kontrolné zameranie skutkového stavu RD s.č.107 a porovnané s poskytnutou PD;
- Orto foto mapa širších vzťahov;
- Fotodokumentácia.

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.228/2018, 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 č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27. apríla 2023, 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. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektů
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ 4.Q 2023 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.34/2009 a 524/2009, ktorými sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 , ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v Žiline EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Marián Vyparina, Milan Tomko, Stanislav Tóth - Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v Žiline EDIS, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č.492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č.626/2007 Z.z., č.605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a 254//2010, Žilinská univerzita v Žiline EDIS, 2010, ISBN 978-80-554-0285-7

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vy hl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]},$$

kde

M – počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia použitý koeficient cenovej úrovne vyjadrujúci nárast cien v stavebníctve pre 3/Q 2023 (Koeficient cenovej úrovne k rozpočtovým ukazovateľom uvedeným v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb k_{CU}=3,661).

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy resp. podlahovej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

a) lineárnou metódou

Opotrebenie stavby je lineárne rozdelené na celú dobu predpokladanej životnosti stavby. Predpokladá sa, že opotrebenie rastie priamo úmerne s časom, od nuly pri novej stavbe do 100 % pri stavbe na konci životnosti.

b) analytickou metódou

Analytickou metódou sa stanovuje priamo opotrebenie stavby, ktoré je váhovým priemerom opotrebení jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby, pričom váhou je spravidla cenový podiel jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Vek stavby (V):

Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ):

Rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z):

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Zostatková životnosť stavby (T):

Je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výsledná použitá metóda je v časti III. Záver, zdôvodnená spracovateľom posudku.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$\text{VŠHS} = \text{TH} * \text{kPD} \text{ [€]}$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$\text{VŠH} = (\text{a. HV} + \text{b. TH}) / (\text{a} + \text{b}) \text{ [€]},$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, nakoľko znalec nemal k dispozícii na porovnanie súbor aspoň troch nehnuteľností s hodnovernými kúpno-predajnými zmluvami, prípadne dokladmi o prevode a prechode nehnuteľností v danej lokalite. Výnosovú metódu nemožno použiť, nakoľko hodnotená pozemková plocha zastavaná stavbou resp. pozemková plocha priláhlá k stavbe sú bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Hodnotené pozemkové plochy nie sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$\text{VŠHPOZ} = \text{M. (VHMJ. kPD)} \text{ [€]},$$

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m² pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Pre účel dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. .

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy výpočtu :

V prílohe č.3 vyhlášky 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov je uvedené, že VŠH sa stanovuje týmito metódami:

a) porovnávacia metóda

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

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

d) metóda polohovej diferenciacie

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{Mj} \text{ [€]}$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠH_{Mj} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.) V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o zrealizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Stanovenie VŠH porovnávacou metódou v posudzovanom prípade nie je možné vykonať, nakoľko znalec nemal k dispozícii na porovnanie súbor aspoň troch nehnuteľností s hodnovernými kúpno-predajnými zmluvami, prípadne dokladmi o prevode a prechode nehnuteľností v danej lokalite.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV – výnosová hodnota stavieb [€],
- TH – technická hodnota stavieb [€],
- a – váha výnosovej hodnoty [-],
- b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov. Ohodnocovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom, v čase obhliadky využívaný vlastníckmi, bez dosahovania výnosu z prenájmu. Kombinovaná metóda nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre stanovenie výnosu, tak aby bolo možné vykonať kombináciu. Hodnotená pozemková plocha zastavaná stavbou resp. pozemková plocha prislúchajúca k hlavnej stavbe sú bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Výnosovú metódu pozemkov nemožno použiť, pretože dané pozemkové plochy nie sú schopné dosahovať výnos.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

- kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
- k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q 2023. Ohodnotenie nehnuteľnosti je spracované s použitím verzie 18.50.003 programového vybavenia HYPO.

Pre výpočet VŠH nehnuteľností, v tomto konkrétnom prípade, použijem v súlade s charakterom nehnuteľnosti a v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivizácie, metódu polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál, z listu vlastníctva č.41 k.ú.Pribiš zo dňa 07.01.2024;

Kópia z listu vlastníctva je uvedená v prílohovej časti posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.01.2024
- Zameranie zastavanej plochy stavby vykonané dňa 09.01.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 09.01.2024

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia (pôdorysy podlaží, pohľady) bola znalcovi poskytnutá, poloha inžinierskych sietí s miestami napojení bola overená počas obhliadky (povrchové znaky - merače NN a uzáver vody). Skutkový stav stavby bol zistený kontrolným meraním a porovnaný s poskytnutou PD.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Poskytnutá právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, vlastníctvo k hodnoteným nehnuteľnostiam bolo dokladované "Výpisom z katastra nehnuteľností" vytvorený cez katastrálny portál listom vlastníctva č.41 k.ú.Pribiš zo dňa 07.01.2024 ako súpis nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve. Kópia z katastrálnej mapy je taktiež v súlade so skutkovým stavom, t.j. poloha a obrys hodnoteného RD súp.č. 107 je zakreslený a tým je v súlade. Vek hodnoteného RD s.č.107 je pre účely ohodnotenia uvažovaný 54 rokov (rok začatia užívania 1970 a to na základe informácií čerpaných zo ZP č. 148/2022 a potvrdených verbálne od vlastníka hodnotených nehnuteľností, iný doklad o veku RD s.č.107 sa nezachoval. Titul nadobudnutia na hodnotené nehnuteľnosti nebol znalcovi poskytnutý. Kópia právnej dokumentácie je uvedená v prílohovej časti posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Rodinný dom súp. číslo 107 na C-KN parc.č.351 k.ú. Pribiš, obec Pribiš;
- Príslušenstvo k RD súp. číslo 107 na C-KN parc.č.351 k.ú. Pribiš, obec Pribiš;
- C-KN parcela č.351 druh pozemku - zastavané plochy a nádvorja o výmere 449 m² k.ú. Pribiš, obec Pribiš;
- C-KN parcela č.350 druh pozemku - záhrada o výmere 304 m² k.ú. Pribiš, obec Pribiš;

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.107 k.ú.Pribiš, obec Pribiš

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je samostatne stojaci podpivničený dvojpodlažný objekt - rodinný dom s podkrovím (ktoré nie je využívané na obytné a ani iné účely) - rodinný dom súpisné číslo 107 na C-KN p.č.351 v k.ú. Pribiš, obec Pribiš, v oblasti tvorenej riedkou uličnou zástavbou rodinných s dobudovanou infraštruktúrou. Hodnotený RD s.č.107 bol daný do užívania v roku 1970 – informácia čerpaná zo ZP č.148/2022 a verbálne potvrdená majiteľom hodnotenej nehnuteľnosti.

Stavba má charakter rodinného domu s jednou bytovou jednotkou a plní účel rodinného domu určeného predovšetkým na bývanie so samostatným vstupom z verejnej miestnej komunikácie v zmysle Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Hodnotený objekt obsahuje jedno podzemné podlažie /1.PP/ a jedno nadzemné podlažie /1.NP/ a podkrovie. Hodnotený RD s.č.107 je v čase miestneho šetrenia napojený na verejný rozvod NN, verejné rozvody pitnej vody a odkanalizovanie je prostredníctvom vlastnej žumpy.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Hlavný vstup do rodinného domu s.č.107 do 1.PP je z južnej strany a do 1.PP cez bývalé vonkajšie schodiská (v čase miestneho šetrenia výrazne poškodené. Dispozíciu 1.PP tvoria dva obytné miestnosti, kotolňa – technická miestnosť, sklad, WC – demontované a poškodené a chodba so schodiskom. Dispozíciu 1.NP tvoria chodba so schodiskom, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza, veranda a tri obytné izby. Orientácia obytných miestností v 1.PP a 1.NP je v prevažnej miere JZ-JV. Viď zakreslenie skutkového stavu v prílohovej časti znaleckého posudku.

TECNICKÝ POPIS

Hodnotený objekt je osadený na betónových základových pásoch o hr. 450 mm, na podkladovom betón v 1.PP so štrkovým pod sypom, s vyhotovenou izoláciou proti zemnej vlhkosti, obvodové a nosné murivo v 1.PP je murované o skl. hr. 450 mm, v 1.NP murované z iných materiálov o skl. hr. 400 mm. Deliace nenosné konštrukcie sú murované o skl. hr.150 mm. Povrchová úprava exteriéru je z brizolitovej omietky. Stropné konštrukcie v 1.PP ŽB monolitická s rovným podhl'adom, stropná konštrukcia v 1.NP je drevená trámová s rovným podhl'adom. Konštrukcia strechy sedlová strecha s krytinou z pozinkovaného plechu s klampiarskymi prvkami z pozinkovaného plechu (nie úplné). Schodiskový priestor medzi 1.NP a 1.PP je tvorený ŽB schodiskom z povrchom nástupníc z cementového poteru. Okná v hodnotenom objekte sú drevené dvojité, dvere drevené hladké plné al. zasklené rámové s výplňou. Povrchová úprava v prevažnej miere z vápenej omietky (povrchová úprava stien v 1.PP značne poškodená). Podlahy v 1.PP v obytných miestnostiach, kotolni, v komore sú z cementového poteru (laminátové veľkopošné parkety v obytných miestnostiach vytrhané), podlahy v 1.PP v chodbe sú z keramickej dlažby. Podlahy v 1.NP v obytných miestnostiach, chodbe a v kuchyni sú z laminátových veľkopošných parkiet, podlahy v ostatných miestnostiach sú z keramickej dlažby.

Vykurovanie je cez kotol na tuhé palivo umiestnený spolu so zásobníkom TÚV v 1.PP, rozvody teplej a studenej vody z pozinkovaného potrubia, rozvody splaškovej kanalizácie z liatinových rúr, plynofikácia sa v RD s.č.107 nenachádza, rozvody NN – svetelnej a motorickej v 1.PP a v 1.NP svetelnej. Samostatné WC v 1.PP demontované a je strhnutý keramický obklad stien. Kúpeľňa v 1.NP je vybavená smaltovanou vaňou s pákovou vodovodnou batériou so sprchovým nadstavcom, keramickým umývadlom s pákovou vodovodnou batériou, ďalej sa v kúpeľni nachádza keramický obklad a keramická dlažba. V kuchyni v 1.NP je osadená kuchynská linka na báze dreva o dl.1,6 bm, drez je nerezový s pákovou vodovodnou batériou, elektrický sporák s keramicou varnou doskou a je vybavená keramickým obkladom za kuchynskou linkou.

Technický stav jednotlivých prvkov životnosti je vo vyhovujúcom technickom stave (pri prvkoch krátkodobej životnosti sa nachádza vybavenie na sklonku svojej životnosti), vzhľadom na to že na hodnotenom objekte je značne zanedbaná údržba hlavne v 1.PP a v exteriéry RD s.č.107. Objekt je v čase obhliadky schopný trvalého celoročného mierne pod štandardného užívania ako jedna samostatná bytová jednotka. Obhliadkou nehnuteľnosti neboli zistené žiadne poruchy a vady konštrukcií resp. vybavenia, ktoré by mohli neprimerane znížiť životnosť objektu. Konštrukčné, materiálové a dispozičné vyhotovenie stavby zodpovedá miernemu pod štandardu súčasného obdobia. Predpokladaná celková životnosť rodinného domu s.č.107 je vzhľadom k celkovému technickému stavu konštrukcií, ich materiálovému vyhotoveniu objektu stanovená odborným odhadom na 100 rokov.

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. PP	1970	1,2*(11,00*10,00)	132	120/132=0,909
1. NP	1970	11,00*10,00+2,00*3,00	116	120/116=1,034

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	0	325,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	50	200,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	0	55
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	60	0	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	0	250,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	75	88,8
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	25	112,5
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	5235		4731,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
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.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	90,0
	Spolu	180		180,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	25	48,8
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220	0	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	0	250,0
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 ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0

30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	5785		5768,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	200,0
	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) (1.6 bm)	88	0	88,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
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	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	Spolu	803		803,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

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. PP	$(5235 + 180 * 0,909) / 30,1260$	$(4731,3 + 180 * 0,909) / 30,1260$	179,20	162,48
1. NP	$(5785 + 803 * 1,034) / 30,1260$	$(5768,8 + 803 * 1,034) / 30,1260$	219,59	219,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	54	46	100	54,00	46,00
1. NP	1970	54	46	100	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	$179,20 \text{ €/m}^2 * 132,00 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	82 268,82

Východisková hodnota poškodeného podlažia	162,48 €/m ² *132,00 m ² *3,661*0,95	74 592,85
Technická hodnota	46,00% z 74 592,85	34 312,71
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	219,59 €/m ² *116,00 m ² *3,661*0,95	88 591,87
Východisková hodnota poškodeného podlažia	219,05 €/m ² *116,00 m ² *3,661*0,95	88 374,01
Technická hodnota	46,00% z 88 374,01	40 652,04

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	82 268,82	74 592,85	34 312,71
1. nadzemné podlažie	88 591,87	88 374,01	40 652,04
Spolu	170 860,69	162 966,86	74 964,75

Poškodenosť stavby: (170 860,69€ - 162 966,86€) / 170 860,69€ * 100 % = 4,62%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Prípojka vody**

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD s.č.107 na verejné rozvody pitnej vody z východnej strany do RD s.č.107, vodovodná prípojka má dĺž. 9,0 bm, DN 25 mm a je vyhotovená z ocelového potrubia, vodovodná prípojka daná do užívania v roku 1970 - informácia čerpaná zo ZP č.148/2022 a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm * 59,09 €/bm * 3,661 * 0,95	1 849,61
Technická hodnota	10,00 % z 1 849,61 €	184,96

2.2.2 Prípojka NN

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD s.č.107 na verejnú rozvodnú sieť SSE z východnej strany od miestnej spevnenej komunikácie, NN prípojka je jedno káblová zemná - hliníková, má dĺžku 14 bm, slúži výlučne RD s.č.107, do užívania daná v roku 1970 - 1970 - informácia čerpaná zo ZP č.148/2022 a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 60 rokov..

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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	270/30,1260 = 8,96 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,38 €/bm
Počet merných jednotiek:	14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	436,27
Technická hodnota	10,00 % z 436,27 €	43,63

2.2.3 Kanalizačná prípojka splašková do vlastnej žumpy

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD s.č.107 na vlastnú ŽB žumpu z východnej strany, kanalizačná prípojka má dl. 8,0 bm, DN 125 mm a je vyhotovená z kameninového potrubia, kanalizačná prípojka daná do užívania v roku 1970 - informácia čerpaná zo ZP č.148/2022 a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 60 rokov..

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	827 2 Kanalizácia
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ	
Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	920/30,1260 = 30,54 €/bm
Počet merných jednotiek:	8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka splašková do vlastnej žumpy	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	849,73
Technická hodnota	10,00 % z 849,73 €	84,97

2.2.4 Žumpa

Predmetom ohodnotenia je napojenie RD s.č.107 na vlastnú ŽB žumpu umiestnenú východne od RD, žumpa je vyhotovená o 8 m³, žumpa je užívaná od roku 1970 - informácia čerpaná zo ZP č.148/2022 a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 60 rokov.

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 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	3 001,61
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 3\,001,61 \text{ €}$	300,16

2.2.5 Vodomerná šachta

Predmetom ohodnotenia je vodomerná ŽB šachta umiestnená východne od RD s.č.107, vodomerná šachta je užívaná od roku 1970 - informácia čerpaná zo ZP č.148/2022 a jej predpokladaná životnosť je určená odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,3 * 1,3 * 1,5 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	2 246,22
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,246,22 \text{ €}$	224,62

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.107 k.ú.Pribiš, obec Pribiš	162 966,86	74 964,75
Prípojka vody	1 849,61	184,96
Prípojka NN	436,27	43,63
Kanalizačná prípojka splašková do vlastnej žumpy	849,73	84,97
Žumpa	3 001,61	300,16
Vodomerná šachta	2 246,22	224,62
Celkom:	171 350,30	75 803,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp. číslo 107 na C-KN parc.č.351 s príslušenstvom k RD súp. číslo 107 na C-KN parc.č.351 a pozemková plocha pozostávajúca z dvoch parciel C-KN parcela č.351 druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m² a C-KN parcela č.350 druh pozemku - záhrada o výmere 304 m² o celkovej výmere 753 m². Hodnotené nehnuteľnosti nachádzajúce sa v intraviláne katastrálneho územia Pribiš (v okrajovej časti obce), obec Pribiš, okres Dolný Kubín. Pozemkové plochy sú svahovité so sklonom do 5% z orientáciou na juh, pozemková plocha C - KN p.č.351 je v prevažnej miere zastavaná RD s.č.107 s príslušenstvom, pozemková plocha C-KN p.č.350 vytvára záhradu zo západnej strany voči RD s.č.107. Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v intraviláne katastrálneho územia Pribiš, obec Pribiš v obytnej oblasti objektov určených na bývanie (rodinné domy s vlastným zázemím) a s dobudovanou infraštruktúrou, v danej oblasti sa nachádza riedka uličná zástavba objektov na bývanie a to rodinné domy s vlastným zázemím s dobudovanou infraštruktúrou (vedenia inžinierskych sietí NN, pitnej vody a slaboprúdové rozvody a spevnené verejné komunikácie z východnej strany voči RD s.č.107). Obec Pribiš je samostatná obec s počtom obyvateľov k 31.12.2022 je 472 obyvateľov a obsahuje len základnú občiansku vybavenosť na úrovni obce. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti ako celku a napojenie na inžinierske siete (NN, vodovod a slaboprúdové rozvody TV-internet je priamo z krajnice verejnej miestnej spevnenej komunikácie označenej podľa C-KN p.č.481/1 - LV nezaložené. V danej lokalite záujem o kúpu nehnuteľností podobného typu s ohľadom na charakter hodnoteného objektu resp. vybavenie je nižší ako je aktuálna ponuka na realitnom trhu, pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné s nezamestnanosťou do 10 %. Dostupnosť centra obce Pribiš, kde je sústredená občianska vybavenosť na úrovni obce je dobrá cca 0,5 km, dopravné spojenie s okresným mestom Dolný Kubín je vyhovujúca cca 20 min pri bežnej premávke (vzdialenosť cca 16,8 km) a tým aj dostupnosť občianskej vybavenosti na úrovni okresného mesta. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody a elektrickej energie a slaboprúdových rozvodov cca 10 až 15 bm z východnej strany od verejnej miestnej komunikácie.

Hodnotený rodinný dom s.č.107 s príslušenstvom a pozemkami je umiestnené v oblasti bez nepredpokladaných zmien územného plánu obce v jestvujúcej zástavbe tvorenej v prevažnej miere rodinnými domami s vlastným zázemím - IBV. Okolité prostredie je tiché a nie je ovplyvnené neprímeraným hlukom z dopravy a ani z iných zdrojov. Negatívne vplyvy okolia na hodnotené nehnuteľnosti neboli zistené.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotený objekt bol v čase ohodnotenia užívaný ako rodinný dom s jednou samostatnou bytovou jednotkou a plní účel na ktorý bol realizovaný, svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy jednotlivých podlaží, veľkosťou okolitého pozemku a taktiež s ohľadom na technický stav - dlhodobo zanedbaná údržba a technické vybavenie je vhodný na mierne pod štandardné celoročné užívanie - bývanie. Konštrukčno - materiálovým vyhotovením (kvalitné materiálové vybavenie s ohľadom na charakter stavby s príslušenstvom) predstavuje v súčasnosti pod štandard. Vzhľadom k zrejmemu súčasnému účelu využitia hodnotenej nehnuteľnosti, okolitej zástavbe a z toho vyplývajúcich obmedzení nie je predpoklad jej iného využitia, t.j. 1 b.j. (jedna bytová jednotka).

c/. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Počas obhliadky neboli na hodnotenom objekte zistené žiadne riziká obmedzujúce užívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu voči okresnému mestu Dolný Kubín resp. centru obce Pribiš, typ nehnuteľnosti, jej kvalitu, použité st. materiály, nižší dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,800	6	4,80
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,220	7	1,54
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,200	9	10,80
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,54
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	84,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 84,4 / 180$	0,469
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 75\,803,09 \text{ €} * 0,469$	35 551,65 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky v intraviláne obce Pribiš, k.ú.Pribiš**

Výpočet metódou polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifík vplývajúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Koeficienty použité pri výpočte zohľadňujú polohu nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, dostupnosť najbližšieho vyššieho sídelného útvaru - okresného mesta Dolný Kubín, dostupnosť inžinierskych sietí ako aj možnosť ďalšieho využitia. Východisková hodnota bola odvodená od východiskovej hodnoty sídelného útvaru - okresného mesta Dolný Kubín, nakoľko v danej lokalite dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu mierne prevyšuje ponuku. Úroveň východiskovej hodnoty pozemkov bola stanovená na 60% z hodnoty 9,96 EUR/m², t.j. 5,976 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
351	zastavaná plocha a nádvorie	449,00	1/1	449,00
350	záhrada	304,00	1/1	304,00
Spolu výmera				753,00

Obec:

Dolný Kubín

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. <u>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov</u> ,	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - <u>rodinné domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</u> ,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. <u>obce s autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca</u>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (<u>obytná poloha</u>)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne <u>rozvody vody, elektriny</u>)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: <u> tvar pozemku, výmera pozemku.</u>)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 3,1327$	18,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 351	$449,00 \text{ m}^2 * 18,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 409,77
parcela č. 350	$304,00 \text{ m}^2 * 18,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 693,92
Spolu		14 103,69

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3.Q 2023. Ohodnotenie nehnuteľnosti je spracované s použitím verzie 18.50.003 programového vybavenia HYPO.

Stanovenie VŠH porovnávacou metódou nie je možné, nakoľko znalec nemal k dispozícii na porovnanie súbor aspoň troch nehnuteľností s hodnovernými kúpno-predajnými zmluvami, prípadne dokladmi o prevode a prechode nehnuteľností v danej lokalite.

Kombinovanú metódu nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre stanovenie výnosu, tak aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výnosová metóda pozemkov nie je počítaná, nakoľko pozemková plocha zastavaná stavbou resp. pozemková plocha priláhlá k stavbe sú bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu.

Pre výpočet VŠH nehnuteľností, v tomto konkrétnom prípade, bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, s ohľadom na aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami. Všeobecná hodnota je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.12.2023, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.107 k.ú.Pribiš, obec Pribiš	35 158,47
Prípojka vody	86,75
Prípojka NN	20,46
Kanalizačná prípojka splašková do vlastnej žumpy	39,85
Žumpa	140,78
Vodomerná šachta	105,35
Pozemky	
Pozemky v intraviláne obce Pribiš, k.ú.Pribiš - parc. č. 351 (449 m ²)	8 409,77
Pozemky v intraviláne obce Pribiš, k.ú.Pribiš - parc. č. 350 (304 m ²)	5 693,92
Všeobecná hodnota celkom	49 655,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	49 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťdeväťtisícšesťsto Eur	

V Žiline, dňa 11.03.2024

Ing. Michal Derkits

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 07.12.2023 s výzvou na poskytnutie súčinnosti;
- Katastrálna mapa zo dňa 07.01.2024 vyhotovená cez internetový portál;
- List vlastníctva č.41 k.ú.Pribiš zo dňa 07.01.2024 vyhotovený cez katastrálny portál;
- Kontrolné zameranie skutkového stavu RD s.č.107 a porovnané s poskytnutou PD;
- Orto foto mapa širších vzťahov;
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 26084/Os/2009/51/ZT zo dňa 25.06.2010 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 0901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914594. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 004-2024 znaleckého denníka č. 2024-015. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 004-2024.

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