

Znalec : Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce,
tel.+421905656043, mail: makoni@znalecka.sk

Zadávateľ : HeyPay s.r.o., Mostová 2, 821 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 23.01.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 23/2024

Vo veci : *Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 333 ako rodinný dom s.č. 119 na parc. č. 1105 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1104 a 1105 k.ú. Michalová, obec Michalová, okres Brezno.*

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 33 (z toho 8 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 4x,

I. ÚVOD:

- 1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**
Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 333 ako rodinný dom s.č. 119 na parc. č. 1105 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1104 a 1105 k.ú. Michalová, obec Michalová, okres Brezno.
- 2 Účel znaleckého posudku :**
Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :**
Znalecký posudok je vypracovaný so stavom k 28.07.2007 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Jána Mócika v znaleckom posudku č. 59/2007 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).
- 4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :**
22.02.2024 deň obhliadky nehnuteľnosti z exteriérovej uličnej časti.
- 5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**
 - a) Dodané zadávateľom :**
 - **Originál** – Objednávka znaleckého posudku zo dňa 20.03.2023.
 - **Kópia** – Čestné prehlásenie zo dňa 26.07.2007.
 - **Kópia** – Elektronická verzia vo formáte pdf znalecký posudok č. 59/2007 vypracovaný znalcom Ing. Jánom Mócikom zo dňa 28.07.2007.
 - b) Obstarané znalcom :**
 - **Originál** – Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 333 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Michalová, zo dňa 15.02.2024.
 - **Originál** – Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Michalová, zo dňa 15.02.2024.
 - Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 16.02.2024 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu.
 - Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
 - Verejne dostupné údaje z informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
 - Informácie o územnom pláne obce Michalová.
- 6 Použité právne predpisy a literatúra :**
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
 - Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 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 nehnuteľnosti a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 21.20.
 - Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastrí 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 č. 162/1995 Z.z. a o zápise

vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Vyhláška ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- 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 č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7 Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávací metóda (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 (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciacie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciacie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí

v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (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 budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_p)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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).

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie nehnuteľností s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 28.07.2007.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK :

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

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

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu

sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre III.Q/2022 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie - VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M - výmera pozemku v m²

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{pd} (\text{€/m}^2)$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciacie

$$K_{pd} = k_s * k_v * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_D - koeficient dopravných vzťahov

k_F - koeficient funkčného využitia územia

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 333 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Michalová, zo dňa 15.02.2024.

Časť A : Majetková podstata :

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1104	212	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1105	411	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 119 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1105							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
119	1105	10	RODINNÝ DOM		1

Iné údaje:
Bez zápisu**Legenda**

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:
Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	Ridzoň Jozef r. Ridzoň, Pestovateľská 1812/6, Brezno-Mazorníkovo, PSČ 977 01, SR, Dátum narodenia: 14.09.1955	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 773/05 zo dňa 10.5.2005.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava vykonaním dobrovoľnej dražby.	-
Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby, dražobník Platíť sa oplatí s.r.o., Košická 56, Bratislava.	-	
8	Kohár Patrik r. Kohár, Hlavná 96/86, Pohronska Polhora, PSČ 976 56, SR, Dátum narodenia: 05.08.1977	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 773/05 zo dňa 10.5.2005.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava vykonaním dobrovoľnej dražby.	-
Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby, dražobník Platíť sa oplatí s.r.o., Košická 56, Bratislava.	-	

Časť C: ĎARČY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 7, 8	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa V 1679/07 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti a to:rodinný dom s.č.119 na parc. C-KN č. 1105 a parc. C-KN č. 1104,1105 - č.z.66/07.
Vlastník poradové číslo 7, 8	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.520/2008- V 2209/08 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, Bratislava, IČO:00 151 653 na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: par. C-KN č.1104, 1105 a rod. dom s.č. 119 na par. C-KN č. 1105.

c) **Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 16.02.2024. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 16.02.2024 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) **Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :**

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, doklad o veku, a znalecký posudok č. 59/2007 vypracovaný znalcom Ing. Jánom Môcikom vo formáte pdf.. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, ani nebola k dispozícii z iných zdrojov. Pôvodný objekt rodinného domu je podľa poskytnutých údajov z roku 1956. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

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

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu s.č. 119 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 1105 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Pozemky na p.č. 1104 a 1104 sú situované v zastavanom území obce, využívané sú v súčasnosti ako zastavané plochy a záhrada. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

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

- rodinný dom s.č. 119 na parc.č. 1105
- príslušenstvom
- pozemky na parc.č. 1104, 1105

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

- nie sú

h) **Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)**

Informácia o územnom pláne obce Michalová je verejne prístupná na adrese www.michalova.sk/obec-2/uzemny-plan/
Obec nemá platný územný plán.

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 119 na p.č. 1105

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 59/2007)

Jedná sa o dvojpodlažný objekt so sedlovou strechou. Krytina plech. Klampiarske konštrukcie úplné. Fasáda brizolit. Na dvoch stenách do 1/3 obklad kabrincom. Murivo suterénu hr. 45cm, prízemí hr. 37,5cm. Omietky štukové hladké. Stropy s rovným podhladom. Podlahy keramická dlažba a cementový poter. Okná v suteréne dvojité, drevené na prízemí plastové zdvojené. Dvere drevené rámové. Vnútorne omietky stien štukové hladké. V kuchyniach, kúpeľniach s WC keramické obklady stien. Kúrenie ústredná s kotlom na pevné palivo. Rdiátory oceľové. Rozvody teplej a studenej vody. Teplá voda z obojživelného boileru. Elektroinštalácia svetelná aj motorická.

Podľa prohlásenia p. Muchu-bývalého vlastníka RD, tento bol daný do užívania r. 1956. V r. 2006-2007 bola vykonaná zatiaľ čiastočná rekonštrukcia, ktorá pozostáva:

- zriadenie hydroizolácií
- zmena dispozičného riešenia rodinného domu
- zriadenie novej elektroinštalácie
- zriadenie nových rozvodov teplej a studenej vody
- zriadenie sanitnej inštalácie
- zriadenie nových omietok
- zriadenie kúpeľne s WC na prízemí /zatiaľ len rozvody, osadená plastová vaňa s keramickými obkladmi, bez batérií, umývadla a WC/
- zriadenie kuchyne na druhom podlaží
- osadenie plastových okien na druhom podlaží
- zriadenie keramických podláh

Vonkajšia kanalizačná prípojka a žumpa zatiaľ nie je postavená. Uvedené je zohľadnené vo výpočte hodnoty rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. PP	1956	15,4*5,5	84,7	120/84,7=1,417
1. NP	1956	15,4*5,5	84,7	120/84,7=1,417

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	-
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		

	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípiťov	-	445
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	260
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	-
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	-	185
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
	Spolu	6190	6895

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	-	90

	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	55	55
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	60
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	-
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
41	Balkón		
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	255	960

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6190 + 255 * 1,417) / 30,1260$	217,46
1. NP	$(6895 + 960 * 1,417) / 30,1260$	274,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1956	68	32	100	68,00	32,00
1. NP	1956	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1956		

Východisková hodnota	217,46 €/m ² *84,70 m ² *3,661*0,95	64 059,88
Technická hodnota	32,00% z 64 059,88	20 499,16
1. NP z roku 1956		
Východisková hodnota	274,03 €/m ² *84,70 m ² *3,661*0,95	80 724,41
Technická hodnota	32,00% z 80 724,41	25 831,81

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	64 059,88	20 499,16
1. nadzemné podlažie	80 724,41	25 831,81
Spolu	144 784,29	46 330,97

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 DREVÁREŇ

Ma betónovom základe drevená trámčeková konštrukcia jednostranne obitá doskami. Strecha pultová, krytina plech. Bez stropu. Podlaha hlina. Dvere doskové. Podľa údajov objednávateľa drevárň bola daná do užívania r. 1965.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1965	8,5*3,5	29,75	18/29,75=0,605

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stípikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stípičky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2845

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2845 + 0 * 0,605) / 30,1260$	94,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	59	11	70	84,29	15,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$94,44 \text{ €/m}^2 * 29,75 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	9 771,61
Technická hodnota	15,71% z 9 771,61	1 535,12

2.2.2 MAŠTAL'

Prizemný objekt so sedlovou strechou. Krytina plech. Zvislé konštrukcie murivo hr. 30cm s obojstranne hrubé omietky. Strop železobetónový s rovným podhladom. Podlaha - podmostiny. Okno kovové jednoduché. Dvere masívne drevené. Elektroinštalácia svetelná. Postavené r. 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	5,6*5,6	31,36	18/31,36=0,574

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	5010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5010 + 0 * 0,574) / 30,1260$	166,30

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$166,30 \text{ €/m}^2 * 31,36 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	18 138,09
Technická hodnota	20,00% z 18 138,09	3 627,62

2.2.3 HUMNO

Drevená trámčeková konštrukcia jednostranne obitá doskami. Strecha sedlá krytina plech. Dvere a vráta zvlakové. Strop drevený trámový bez podhľad. Podlaha hlina.
Postavené r. 1960.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1960	6,65*3,9	25,94	18/25,94=0,694

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2625

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2625 + 145 * 0,694) / 30,1260$	90,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90,47 \text{ €/m}^2 * 25,94 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	8 162,02
Technická hodnota	20,00% z 8 162,02	1 632,40

2.2.4 OPLOTENIE PREDZÁHRADKY

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	10,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	16,28m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 10,5 m
Pohľadová plocha výplne: $10,5 * 1,55 = 16,28 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,661$
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 [%]
oplotenie predzáhradky	1968	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 16,28\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	4 096,31
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 4 096,31 \text{ €}$	273,22

2.2.5 OPLOTENIE ZÁHRADNÉ

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Názov	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:				
		okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	27,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:				5,64 €/m
3.	Výplň plotu:				
		zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	44,16m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:				
		b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 27,6 m
Pohľadová plocha výplne: $27,6 * 1,6 = 44,16 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,661$
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 [%]
oplotenie záhradné	1960	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(27,60\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 44,16\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	2 927,19
Technická hodnota	$8,57 \% \text{ z } 2 927,19 \text{ €}$	250,86

2.2.6 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,6 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,661$
 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 [%]
vodovodná prípojka	2006	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	808,08
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 808,08 \text{ €}$	565,66

2.2.7 VODOMERNÁ ŠACHTA

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. Vodomeraná 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: $1,2*1,2*1,2 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,661$
 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 [%]
vodomeraná šachta	2004	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	1 529,91
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 1 529,91 \text{ €}$	1 019,99

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]

rodinný dom s.č. 119 na p.č. 1105	144 784,29	46 330,97
dreváreň	9 771,61	1 535,12
maštaľ	18 138,09	3 627,62
humno	8 162,02	1 632,40
oplotenie predzáhradky	4 096,31	273,22
oplotenie záhradné	2 927,19	250,86
vodovodná prípojka	808,08	565,66
vodomerná šachta	1 529,91	1 019,99
Celkom:	190 217,50	55 235,84

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Michalová, k.ú. Michalová v zastavanom území obce. Ležia mimo úplného centra obce na ulici Hrádza, ktorá tvorí prietah obcou. Pozemok je rovinatý s orientáciou na juhozápadnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné autobusovou a železničnou dopravou. Obec Michalová má v súčasnosti 1 280 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahovaná ku okresnému mestu Brezno a podľa štatistických údajov je na hranici 4%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za vhodnú časť mimo centra, ale na hlavnej ulici. Súčasný technický stav nehnuteľností si vyžaduje vykonávať opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 5%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vyrovnaná. Terén je rovinatý. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe elektrika, voda, plyn, kanalizácia. Doprava je autobusová a železničná. Občianska vybavenosť je v rozsahu stredne vybavenej obce s obchodom, obecným úradom, pohostinstvom, športoviskom. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti nad 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená zvýšeným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDi}	Váha V _i	Výsledok K _{PDi} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,800	30	54,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,600	10	6,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,800	9	16,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,600	7	4,20
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,330	10	3,30
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,330	8	2,64
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,600	9	5,40
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,600	20	12,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	163,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 163,2 / 180$	0,907
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 55\ 235,84 \text{ €} * 0,907$	50 098,91 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o obec do 5 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou a železničnou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, kanalizácia, električka, plyn.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1104	záhrada	212,00	1/1	212,00
1105	zastavaná plocha a nádvorie	411,00	1/1	411,00
Spolu výmera				623,00

Obec:

Michalová

Východisková hodnota:

 $VH_M = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Brezno)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,8428
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * K_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,8428$	14,69 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1104	$212,00 \text{ m}^2 * 14,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 114,28
parcela č. 1105	$411,00 \text{ m}^2 * 14,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 037,59
Spolu		9 151,87

4

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava.


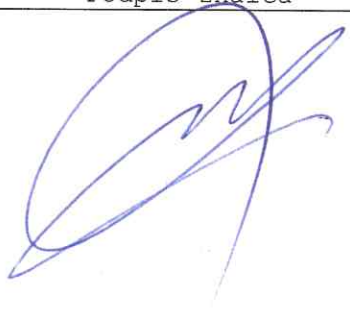
III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 333 ako rodinný dom s.č. 119 na parc. č. 1105 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 1104 a 1105 k.ú. Michalová, obec Michalová, okres Brezno.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.02.2023, 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 neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 119 na p.č. 1105	42 022,19
dreváreň	1 392,35
maštal	3 290,25
humno	1 480,59
oplotenie predzáhradky	247,81
oplotenie záhradné	227,53
vodovodná prípojka	513,05
vodomerná šachta	925,13
Spolu stavby	50 098,91
Pozemky	
pozemky - parc. č. 1104 (212 m ²)	3 114,28
pozemky - parc. č. 1105 (411 m ²)	6 037,59
Spolu pozemky (623,00 m²)	9 151,87
Všeobecná hodnota celkom	59 250,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	59 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícristo Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 22.02.2024		

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 333 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Michalová, zo dňa 15.02.2024.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Michalová, zo dňa 15.02.2024.
- 3 Čestné prehlásenie zo dňa 26.07.2007.
- 4 Nákresy stavieb.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

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

Okres : 603 Brezno
Obec : 508772 Michalová
Katastrálne územie : 836907 Michalová

Dátum vyhotovenia : 15.2.2024
Čas vyhotovenia : 8:46:32
Údaje platné k : 14.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 333

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1104	212	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1105	411	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 119 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1105							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
119	1105	10	RODINNÝ DOM		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	Ridzoň Jozef r. Ridzoň, Pestovateľská 1812/6, Brezno-Mazorníkovo, PSČ 977 01, SR, Dátum narodenia: 14.09.1955	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 773/05 zo dňa 10.5.2005.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava vykonaním dobrovoľnej dražby.	-
	Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby, dražobník Platiť sa oplatí s.r.o., Košická 56, Bratislava.	-
8	Kohár Patrik r. Kohár, Hlavná 96/86, Pohronská Polhora, PSČ 976 56, SR, Dátum narodenia: 05.08.1977	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 773/05 zo dňa 10.5.2005.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava vykonaním dobrovoľnej dražby.	-
	Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby, dražobník Platiť sa oplatí s.r.o., Košická 56, Bratislava.	-

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		

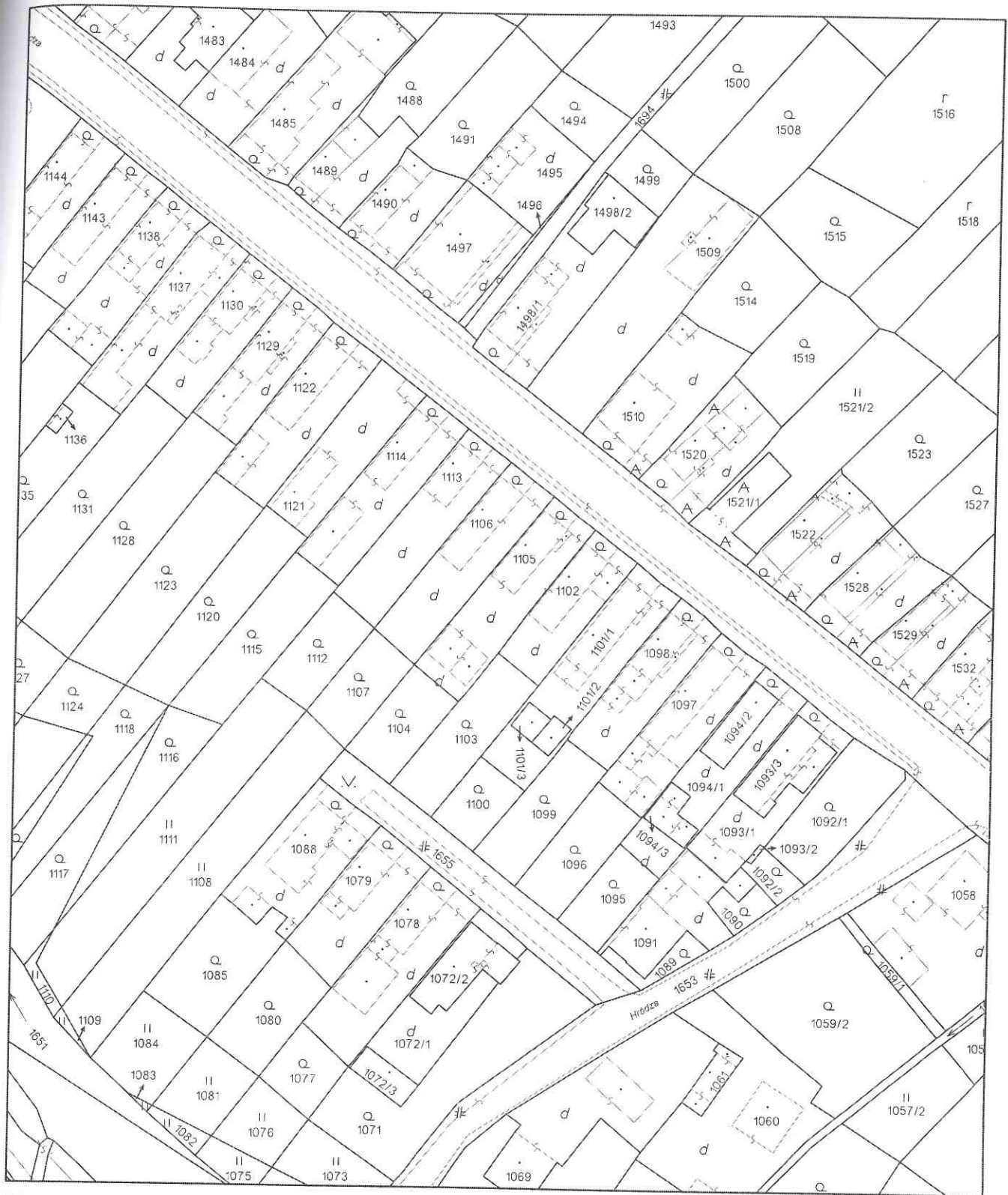
Iná oprávnená osoba

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		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 7, 8	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa V 1679/07 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky na nehnuteľnosti a to:rodinný dom s.č.119 na parc. C-KN č. 1104,1105 - č.z.66/07.
Vlastník poradové číslo 7, 8	Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.520/2008- V 2209/08 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, Bratislava, IČO:00 151 653 na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: par. C-KN č.1104, 1105 a rod. dom s.č. 119 na par. C-KN č. 1105.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Brezno	Obec Michalová	Katastrálne územie Michalová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1105		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	15.2.2024 8:47:38	Bez autorizácie	
Údaje platné k	14.2.2024 18:00:00		

Čestné vyhlásenie

Podpisany Miroslav Frankis nar. 9. V. 1947
bytom : Boks. Polhora
číslo OP : SL 384647 vydaný dňa : 12. V. 2006
vydaný kým : OK PZ Baran

čestne vyhlasujem, že

rodinný dom na ul. Fracha č. 102/118
bol postavený r. 1956

Uvedené údaje sú pravdivé a úplné. Som si vedomý/á, že uvedením nepravdivých údajov sa dopustím priestupku podľa § 21 ods. 1 písmena f/ zákona č. 372/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o priestupkoch, za ktorý mi Obvodný úrad môže uložiť pokutu v zmysle § 21 ods. 2, do 3.000,-Sk.

Miroslav Frankis
podpis

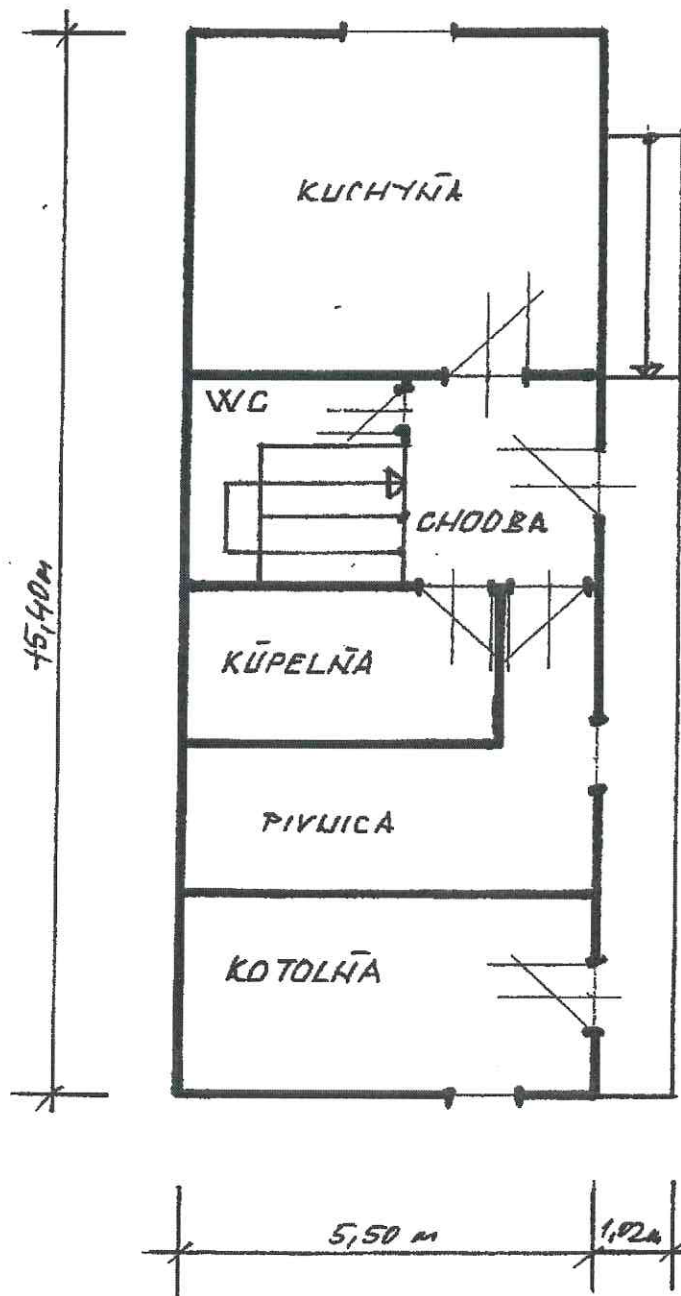
Podľa overovacej knihy č. 111/2007
Podpis na listine urobil(a) alebo uznal(a) za svoj vlastný
Meno a priezvisko FRANKIS MIROSLAV
Rodné číslo: 440609/944
Trvalý pobyt: POHORONICA POLHORA, BANY 30
Totožnosť preukázaná 10 číslo: SL 384647
V Michalovej, dňa 26. V. 2007

K. K.
podpis osvedčujúci

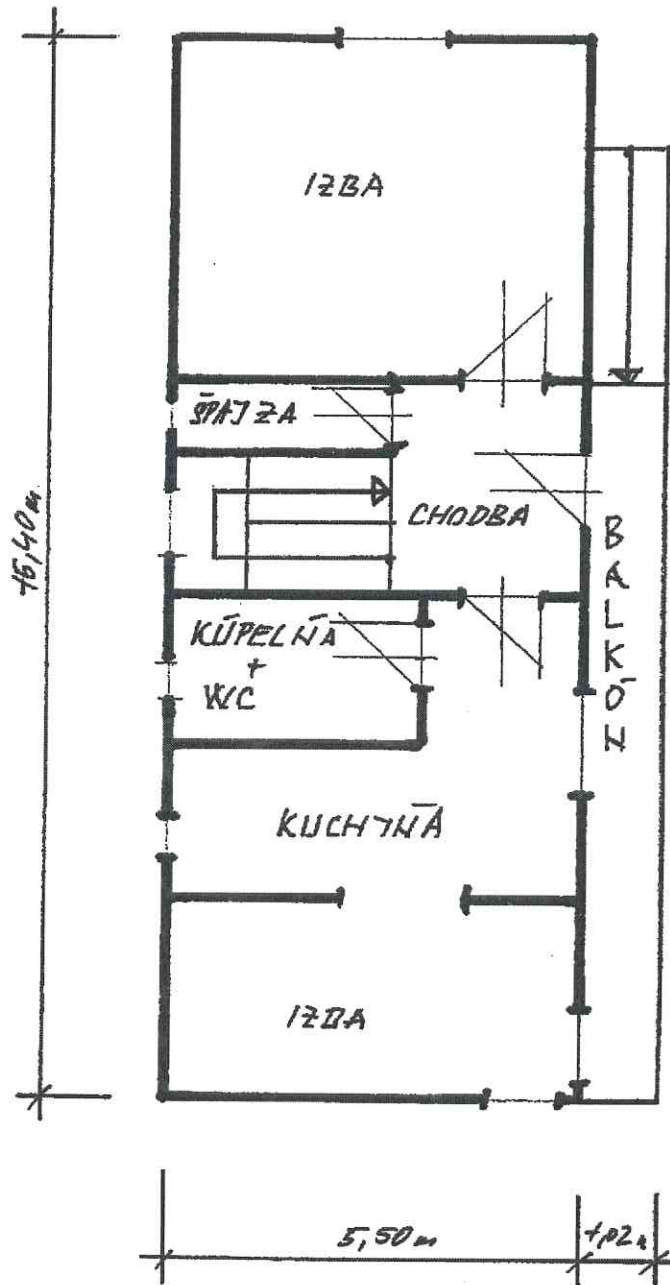
Správny poplatok 50,- Sk
za vydanie listiny



SUTERĒN



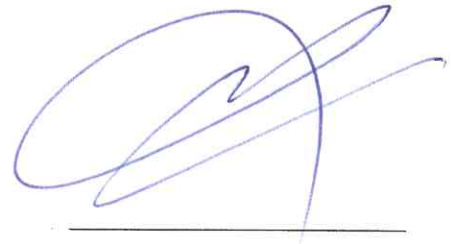
PRŮZEMÍ





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 23/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

