Znalec: Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ: **MB trend, s.r.o.**
Tomašíkova 16550/3
821 01 Bratislava

(pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou:
DUPOS dražobná, spol. s r.o.
Tamaškovičova č.17
917 01 Trnava)

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č.DD 9-2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 107/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.2506 na p.č.KN 1099/1 - 3 v k.ú.Lučenec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 36 (15)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Podľa objednávky DD 9-2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinného domu č.s.2506 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.1099/1 - 4 v k.ú.Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 26.06.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.06.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka zo dňa 04.06.2020
- Kúpna zmluva - potvrdenie o veku stavby

b) Podklady získané znalcom:
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1387 k.ú. Lučenec zo dňa 23.06.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č.1099/1-4 k.ú. Lučenec zo dňa 23.06.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška 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
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty 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 m^2 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
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 diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1387 v k.ú. Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
- parc.č. 1099/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m^2
- parc.č. 1099/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 60 m^2
- parc.č. 1099/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m^2
- parc.č. 1099/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 95 m^2

Stavby
- Rodinný dom č.s.2506 na parc.č. 1099/1
- Rodinný dom č.s.2506 na parc.č. 1099/2
- Rodinný dom č.s.2506 na parc.č. 1099/3

B. Vlastníci:
1. Lakatoš Miroslav r.Oláh (24.05.1975); spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámka:
- Počas trvania záložného práva č. 898/2016-Fr. z 27.9.2016 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zákona Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu

dane : Mesto Lučenec, Novohadská 1, IČO: 316181, na pozemky CKN parc.č. 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4, zapísané do KN 3.10.2016 - P 1232/16 - vz. 4074/16
- Počas trvania záložného práva č. 3037/50680/1014/2017-Fr. z 12.01.2018 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zákona Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane : Mesto Lučenec, Novohradská 1, IČO: 316181, na C KN p.č. 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4, zapísané do KN 15.01.2018, P-37/2018 - 212/18
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na verejnej dražbe č. 2018/30627 z 06.07.2018 , veriteľom: DPS financial consulting, s. r. o., Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, na pozemky CKN parc.č. 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4 a rodinný dom so sč. 2506 na pozemkoch CKN parc.č.1099/1, 1099/2, 1099/3, zapísané 12.07.2018, P- 493/2018, Z-113/2020 - vz. 1763/18, 161/20
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, veriteľom: DPS financial consulting, s. r. o., Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, na pozemky registra C KN parc.č. 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4 a rodinný dom so sč. 2506 na pozemkoch registra C KN parc.č.1099/1, 1099/2, 1099/3, zapísané 11.09.2018, P- 588/2018, Z-113/2020 - vz. 2238/18, 161/20
- Počas trvania záložného práva č. 2035/46234/777/2018-Fr. z 16.11.2018 sa v zmysle ustanovenia § 81 ods. 2 zákona Daňového poriadku zakazuje daňovému dlžníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane : Mesto Lučenec, Novohradská 1, IČO: 316181, na C KN p.č. 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4,P-833/2018, zapísané 20.11.2018-

Titul nadobudnutia:
- Kúpna zmluva č. V 1879/12 z 3.9.2012 - 2246/12

C. Ťarchy:
1. Záložné právo v prospech: DPS financial consulting, s. r. o., Tamaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, č.V 1141/12 z 18.06.2012, na C KN p.č.1099/1,1099/2,1099/3,1099/4 a stavby s.č.2506 na C KN p.č.1099/1,1099/2,1099/3, Z-
113/2020 - 1602/12, 161/20
1. Záložné právo v prospech Mesto Lučenec, Novohradská č.1, 98401 Lučenec, č. 898/2016-Fr. z 27.9.2016 na pozemky CKN parc.č. 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4, zapísané 11.10.2016 - Z 4107/16 - vz. 4249/16 Záložné právo č. 3037/50680/1014/2017-Fr. z 12.01.2018 v prospech: Mesto Lučenec, Novohradská 1, IČO: 316181, na pozemky C KN p.č. 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4, Z-162/2018 - v. z. 504/18
1. Záložné právo v prospech Mesta Lučenec, Novohradská č. 1, 984 01 Lučenec, IČO: 316181, č. 2035/46234/777/2018-Fr. z 16.11.2018 na pozemky registra C KN parc.č. 1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4, Z-4167/2018 - 2923/18.
1. Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava V, IČO: 35 724 803 č. EX 14910/17 z 18.03.2020 (Ex. úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), na C KN p.č.1099/1, 1099/2, 1099/3, 1099/4 a stavby s.č.2506 na C KN p.č.1099/1, 1099/2, 1099/3, Z-877/2020, zapísané 25.03.2020 - 721/20

Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.06.2020 bez účasti povinného.
Zameranie vykonané dňa 26.06.2020 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.06.2020.

d) Technická dokumentácia:
Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavby:
Dom č.s. 2506 na parc.č. 1099/1 - 3
Príslušenstvo na parc. č. 1099/4 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)
Pozemky:
- parc. č.1099/1 - 4

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.2506 na p.č.KN 1099/1-3

POPIS STAVBY

Čiastočne podpivničený, dvojpodlažný, murovaný rodinný dom s plochou strechou v zanedbanom stave - bez údržby. Základy betónové monolitické s izoláciou, obvodové steny murované z tehál s vonkajšou brizolitovou omietkou. Vnútorné priečky z tehál, strop í rovný keramický, schody sú monolitické železobetónové s keramickým obkladom. Strecha domu je plochá, krytina z pozinkovaného plechu, oplechovanie strechy z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy laminátové plávajúce, dlažby keramické, okná plastové s izolačným dvojsklom a so žaluzím (poškodené).

Rodinný dom je značne poškodený - odstránené sú vstupné dvere, vodovodné batérie, vykurovacie panely - radiátory, nefunkčný kotol, elektroinštalácia. Rodinný dom je odpojený od verejných rozvodov vody a elektroinštalácie.

Vek stavby určujem na základe kúpnej zmluvy.
Predpokladaná životnosť stavby murovanej určenej na bývanie je 100 rokov. Vzhľadom na poškodenosť uvažujem so zníženou životnosťou 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. PP	1973	1,2*()	0	
1. PP	1979	1,2*(3,00*4,026)	14,5	
Spolu 1. PP			14,5	120/14,5=8,278
1. NP	1973	9,500*8,950	85,03	
1. NP	1979	6,166*7,026 - 2,20*3,40 + 5,40*3,70 + 3,70*3,60 + 3,70*6,440	92,97	
Spolu 1. NP			178	120/178=0,674
2. NP	1973	9,500*8,950	85,03	
2. NP	1979	6,166*7,026 - 2,20*3,40	35,84	
Spolu 2. NP			120,87	120/120,87=0,993

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.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	0	450,0
4	**Murivo**			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	80	38,0
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	50	25,0
	Spolu	**2465**		**2288,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**		**0,0**

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**			
	4.1.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	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	20	320,0
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
9	**Ploché strechy**			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	20	268,0
11	**Krytiny na plochých strechách**			
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	20	292,0
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	16,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	20	152,0
18	**Okná**			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	20	424,0
19	**Okenné žalúzie**			
	19.2 plastové	75	50	37,5
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.7 keramické dlažby	180	20	144,0

23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	20	120,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	70	84,0
30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	70	10,5
31	**Inštalácia plynu**			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	70	10,5
	Spolu	**5865**		**5148,5**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	50	15,0
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	80	18,0
39	**Záchod**			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	50	17,5
40	**Vnútorné obklady**			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	50	15,0
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	80	48,0
	Spolu	**425**		**113,5**

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	**Murivo**			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	20	320,0
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	16,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
17	**Dvere**			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	50	95,0
18	**Okná**			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	20	424,0
19	**Okenné žalúzie**			
	19.2 plastové	75	50	37,5
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	30	248,5
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			

	23.2 keramické dlažby	150	20	120,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.2 svetelná	155	50	77,5
30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	50	17,5
	Spolu	**4370**		**3816,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	50	10,0
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	10	27,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	10	9,0
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	**Vnútorné 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
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	Spolu	**210**		**196,0**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m^2 ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m^2]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m^2]
1. PP	(2465 + 0 * 8,278)/30,1260	(2288 + 0 * 8,278)/30,1260	81,82	75,95
1. NP	(5865 + 425 * 0,674)/30,1260	(5148,5 + 113,5 * 0,674)/30,1260	204,19	173,44
2. NP	(4370 + 210 * 0,993)/30,1260	(3816 + 196 * 0,993)/30,1260	151,98	133,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1973	47	38	85	55,29	44,71
1. PP - prístavba	1979	41	38	79	51,90	48,10
1. NP	1973	47	38	85	55,29	44,71
1. NP - prístavba	1979	41	38	79	51,90	48,10
2. NP	1973	47	38	85	55,29	44,71
2. NP - prístavba	1979	41	38	79	51,90	48,10

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1973		
Východisková hodnota	81,82 €/m²*0,00 m²*2,618*1,00	0,00
Východisková hodnota poškodeného podlažia	75,95 €/m²*0,00 m²*2,618*1,00	0,00
Technická hodnota	44,71% z 0,00	0,00
1. PP - prístavba z roku 1979		
Východisková hodnota	81,82 €/m²*14,50 m²*2,618*1,00	3 105,97
Východisková hodnota poškodeného podlažia	75,95 €/m²*14,50 m²*2,618*1,00	2 883,14
Technická hodnota	48,10% z 2 883,14	1 386,79
1. NP z roku 1973		
Východisková hodnota	204,19 €/m²*85,03 m²*2,618*1,00	45 454,44
Východisková hodnota poškodeného podlažia	173,44 €/m²*85,03 m²*2,618*1,00	38 609,23
Technická hodnota	44,71% z 38 609,23	17 262,19
1. NP - prístavba z roku 1979		
Východisková hodnota	204,19 €/m²*92,97 m²*2,618*1,00	49 698,92
Východisková hodnota poškodeného podlažia	173,44 €/m²*92,97 m²*2,618*1,00	42 214,51
Technická hodnota	48,10% z 42 214,51	20 305,18
2. NP z roku 1973		
Východisková hodnota	151,98 €/m²*85,03 m²*2,618*1,00	33 832,05
Východisková hodnota poškodeného podlažia	133,13 €/m²*85,03 m²*2,618*1,00	29 635,87
Technická hodnota	44,71% z 29 635,87	13 250,20
2. NP - prístavba z roku 1979		
Východisková hodnota	151,98 €/m²*35,84 m²*2,618*1,00	14 260,15
Východisková hodnota poškodeného podlažia	133,13 €/m²*35,84 m²*2,618*1,00	12 491,47
Technická hodnota	48,10% z 12 491,47	6 008,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	3 105,97	2 883,14	1 386,79
1. nadzemné podlažie	95 153,36	80 823,74	37 567,37
2. nadzemné podlažie	48 092,20	42 127,34	19 258,60
Spolu	**146 351,53**	**125 834,22**	**58 212,76**

Poškodenosť stavby: (146 351,53€ - 125 834,22€) / 146 351,53€ * 100 % = 14,02%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vráta na p.č.KN 1099/4

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	**Plotové vráta:**			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vráta na p.č.KN 1099/4	1979	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,618 * 1,00	998,09
Technická hodnota	18,00 % z 998,09 €	179,66

2.2.2 Prípojka vody na p.č.KN 1099/4

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č.KN 1099/4	1973	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4 bm * 41,49 €/bm * 2,618 * 1,00	434,48
Technická hodnota	6,00 % z 434,48 €	26,07

2.2.3 Vodomerná šachta na p.č.KN 1099/4

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,5*1,5*1,0 = 2,25 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č.KN 1099/4	1973	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,25 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 2,618 * 1,00	1 497,78
Technická hodnota	6,00 % z 1 497,78 €	89,87

2.2.4 Prípojka kanalizácie na p.č.KN 1099/4

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 1099/4	1973	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm * 28,38 €/bm * 2,618 * 1,00	445,79
Technická hodnota	6,00 % z 445,79 €	26,75

2.2.5 Spevnené plochy na p.č.KN 1099/4

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 470/30,1260 = 15,60 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 2,5*12,0 = 30 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č.KN 1099/4	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	30 m^2 ZP * 15,6 €/m2 ZP * 2,618 * 1,00	1 225,22
Technická hodnota	36,00 % z 1 225,22 €	441,08

2.2.6 Vonkajšie schody na p.č.KN 1099/4

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 4,0*1,50 = 6 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p.č.KN 1099/4	1988	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,618 * 1,00	112,16
Technická hodnota	36,00 % z 112,16 €	40,38

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s.2506 na p.č.KN 1099/1-3	125 834,22	58 212,76
Vráta na p.č.KN 1099/4	998,09	179,66
Prípojka vody na p.č.KN 1099/4	434,48	26,07
Vodomerná šachta na p.č.KN 1099/4	1 497,78	89,87
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 1099/4	445,79	26,75
Spevnené plochy na p.č.KN 1099/4	1 225,22	441,08
Vonkajšie schody na p.č.KN 1099/4	112,16	40,38
Celkom:	**130 547,74**	**59 016,57**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území mesta Lučenec. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 podzemné a 2 nadzemné podlažia a plochú strechu. Rodinný dom je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na verejný vodovod, kanalizáciu. Nehnuteľnosť nie je napojená na rozvod zemného plynu. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti je škola, škôlka, nemocnica s poliklinikou, dom kultúry, obchody, obchodné domy, hotely, banky, občianska vybavenosť (úrady) okresného mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa v súčasnosti nevyužíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinnej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00

6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	**Názor znalca** problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			**180**	**112,75**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 112,75/ 180	0,626
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 59 016,57 € * 0,626	**36 944,37 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1099/1	zastavaná plocha a nádvorie	99,00	1/1	99,00
1099/2	zastavaná plocha a nádvorie	60,00	1/1	60,00
1099/3	zastavaná plocha a nádvorie	44,00	1/1	44,00
1099/4	zastavaná plocha a nádvorie	95,00	1/1	95,00
Spolu výmera				**298,00**

Obec: Lučenec
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 9,96 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00	1,5600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 9,96 €/m² * 1,5600	**15,54 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1099/1	99,00 m² * 15,54 €/m² * 1/1	1 538,46
parcela č. 1099/2	60,00 m² * 15,54 €/m² * 1/1	932,40
parcela č. 1099/3	44,00 m² * 15,54 €/m² * 1/1	683,76
parcela č. 1099/4	95,00 m² * 15,54 €/m² * 1/1	1 476,30
Spolu		**4 630,92**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Rodinný dom č.s.2506
Vlastník: Lakatoš Miroslav r.Oláh
Výpis z KN: LV 1387

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.s.2506 na p.č.KN 1099/1-3		0,00	178,00	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	1099/1	99,00
Zastavaná plocha	1099/2	60,00
Zastavaná plocha	1099/3	44,00
Zastavaná plocha	1099/4	95,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s.2506 na p.č.KN 1099/1-3	36 441,18
Vráta na p.č.KN 1099/4	112,47
Prípojka vody na p.č.KN 1099/4	16,32
Vodomerná šachta na p.č.KN 1099/4	56,26
Prípojka kanalizácie na p.č.KN 1099/4	16,75
Spevnené plochy na p.č.KN 1099/4	276,12
Vonkajšie schody na p.č.KN 1099/4	25,28
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 1099/1 (99 m²)	1 538,46
Zastavaná plocha - parc. č. 1099/2 (60 m²)	932,40
Zastavaná plocha - parc. č. 1099/3 (44 m²)	683,76
Zastavaná plocha - parc. č. 1099/4 (95 m²)	1 476,30
Všeobecná hodnota celkom	**41 575,29**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**41 600,00**

Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťjedentisícšesťsto Eur

V Rudnej, dňa 31.07.2020 Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Nákres jednotlivých podlaží stavby
5. Kúpna zmluva - potvrdenie o veku stavby
6. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 107/2020.

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