

**Znalec:** Ing. Dana Tatarkovičová, Horné Hámre 75, 966 71 Horné Hámre  
znalec v odbore stavebníctvo a odvetví odhad hodnoty nehnuteľnosti  
evidenčné číslo znalca 915 358, tel. 0910 991 767

**Zadávatel':** Finlegal services, s.r.o. SK, Gajova 4, 811 09, Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. T 48/2018 zo dňa 12.10.2018

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo:** 40 /2018

**Vo veci :** Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 6, na 3.NP (2.poschodí) bytového domu so súpisným číslom 589, na ulici Školskej, vchod č. 15 v obci Kanianka, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 589, postaveného na parcele č. 1674/313, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parcela č. 1674/313 Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 1098, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

**Počet listov (z toho príloh):** 19 (12)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3 + 1xCD

## OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	8
2.1 BYTY.....	8
2.1.1 Jednoizbový byt č.6, vchod č.15, BD súp.č.589 na ul. Školskej, Kanianka.....	8
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	12
3.1 STAVBY.....	14
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	14
3.1.1.1 BYTY.....	14
3.2 POZEMKY.....	15
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	16
3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU.....	16
III. ZÁVER.....	17
1. OTÁZKY A ODPOVEDE.....	17
2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	17
IV. PRÍLOHY.....	18
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	19

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 6, na 3.NP (2.poschodie) bytového domu so súpisným číslom 589, na Školskej ulici č. 15 v obci Kanianka, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 589, postaveného na parcele č. 1674/313, k.ú. Kanianak, obec Kanianka, okres Prievidza a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, parcela č. 1674/313, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza, zapísaných na liste vlastníctva č. 1098, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza za účelom vykonania dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

## 2. Rozhodujúce dátumy :

Dátum vyžiadania posudku, dátum objednávky :	12.10.2018
Dátum miestneho šetrenia :	07.11.2018
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu:	07.11.2018
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	10.11.2018

## 3. Účel posudku :

Vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom má byť ohodnocovaná nehnuteľnosť.

## 4. Podklady na vypracovanie posudku :

### 4.1 Dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa 12.10.2018
- Potvrdenie o veku nehnuteľnosti, vydané správcom bytového domu EKO Energia s.r.o., SNP 583/1, 972 12 Kanianka – zo dňa 12.10.2018 – kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1098 - čiastočný, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza, zo dňa 12.10.2018, vedený Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- 

### 4.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1098 - čiastočný, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza, zo dňa 08.11.2018, vedený Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- Kópia z katastrálnej mapy, na parcelu č. 1674/313, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza, zo dňa 07.11.2018, vedená Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor - vyhotovená cez Katastrálny portál GKÚ – originál
- Fotodokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností
- Index vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok k 3. štvrtroku 2018 spracovaný na základe údajov ŠÚ SR

## 5. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.  
Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

## 6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľoch.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN

80-7100-827-3

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z.

Úplné znenie prílohy č.5 k vyhláške 490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

## 7. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

## 8. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) – je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

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

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

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

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

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

Za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť nie je v súčasnosti (pravdepodobne) využívaná na podnikanie ani nie je prenajímaná tretím osobám, neprináša teda výnos. Rovnako ako v čase, keď bude predmetom dobrovoľnej dražby nie je predpoklad, že bude využívaná na prenájom s cieľom dosahovať výnos.

Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nie je použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby za posledné obdobie (zhruba 1 rok) o realizovaných prevodoch obdobných nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty bytu je vykonaný pomocou rozpočtového ukazovateľa publikovaného 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 3. štvrťrok 2018. Východiskové rozpočtové ukazovatele boli stanovené s použitím posledne platných rozpočtových ukazovateľov spracovaných pôvodne ÚRS, Praha, aktualizovaných podľa štatistických údajov o vývoji cien stavebných prác uverejňovaných SŠÚ a z kalkulácií oprávnených dodávateľských nákladov vyhodnotených ÚSI pri Žilinskej univerzite. Východiskové rozpočtové ukazovatele sú spracované k termínu 4.štvrťrok 1996. Na aktuálnu cenovú hladinu sa prepočítajú pomocou priemerného indexu vývoja cien pre odbor stavebníctvo ako celok vydávaných SŠÚ. Metodika je verejnou publikáciou. Zdrojom výpočtu týchto indexov je aj internetová stránka <http://www.usi.sk/>.

Pod všeobecnou hodnotou sa rozumie 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 konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č. 1098 - čiastočný, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza, zo dňa 08.11.2018, vedený Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor - vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera/m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1674/313	1953	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod bytovým domom

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
589	1674/313	9	byt.dom 198b.j.		1

Legenda

Druh stavby

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:****ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

**Byt:**

Vchod 15                      2. p.                      Byt č. 6  
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku :                      3914 / 893000  
 Účastník právneho vzťahu:                      Vlastník  
 326 MONDOK MILAN r. MONDOK, Nová 11/7, KANIANKA, PSČ 97217, SR  
 Dátum narodenia :                      08.01.1966  
 Spoluvlastnícky podiel                      1/1

K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15:EX 367/05 - Jozef Matejov - U - č.k.9C 270/97 - Sociálna poisťovňa, pob.Prievidza - predaj nehn.,zriadenie ex.zál práva - P2 242/08 - vz 99/08

K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15:- EX 367/05 - Jozef Matejov - P - č.k.9C 270/97 - Sociálna poisťovňa, pob.Prievidza - predaj nehn. -

P1 111/08 - vz 99/08 Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 1751/08 - U - Soňa Majkútová - č.11Ro/155/07 - Orange

Slovensko, a.s., Bratislava - zriadenie ex.zál práva - P2 621/08 - vz 265/08

Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 36/11 - U - JUDr.René Matuška - opr.Eko Energia s.r.o.,Kanianka - zriadenie ex.zál.práva - P(i) 146/11 - vz 34/11

K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: EX 36/11 - P - JUDr.René Matuška - opr.Eko Energia s.r.o.,Kanianka - predaj nehnuteľností - P(o) 679/11 - vz 142/11

Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 4473/11 - U - JUDr.Stacho Chladný - opr.SKP, k.s.Banská Bystrica - zriadenie ex.záložného práva - P(i) 1410/11 - vz 285/11

Ex 3475/12 - U - JUDr. René Matuška - Obec Kanianka - zriad.ex.zál. práva - P(i) 1097/12 - v.z.261/12

K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: EX 1195/11 - U - JUDr.René Matuška - opr.Obec Kanianka -zriadenie ex.záložného práva - P(i) 1091/11 - vz 227/11

K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: EX 36/11 - U - JUDr.René Matuška - opr.Eko Energia s.r.o.,Kanianka - predaj nehnuteľností - P(o) 680/11 - vz 142/11

Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 33/07 - U - JUDr.René Matuška - opr.Obec Kanianka -zriadenie ex.zál.práva - P(i) 1261/10 - vz 309/10

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode zo dňa 14.9.2005 V 4287/05 - vz 222/05

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

### **ČASŤ C: ĎARCHY**

#### **Por.č.:**

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt.priestorov podľa & 15 zák.č. 182/1993 Zb. vznení noviel - VZ 39/97

326 K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15 - EX 367/05 - Jozef Matejov - P - č.k.9C 270/97 - Sociálna poisťovňa, pob.Prievidza - zriadenie ex.zál práva - Z 1725/08 - vz 99/08

326 Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 33/07 - P - JUDr.René Matuška - opr.Obec Kanianka - zriadenie ex.zál.práva - Z 5305/10 - vz 309/10

326 K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: EX 36/11 - P - JUDr.René Matuška - opr.Eko Energia s.r.o., Kanianka - zriadenie ex.záložného práva - Z 2416/11 - vz 87/11

326 K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: EX 1195/11 - P - JUDr.René Matuška - opr.Obec Kanianka - zriadenie ex.záložného práva - Z 5379/11 - vz 227/11

326 Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 2325/2011 - P - JUDr.Ing.Štefan Hrebík - opr.Union zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava - zriadenie ex.zál.práva - Z 3901/12 - vz 175/12

326 Ex 3475/12 - P - JUDr. René Matuška - Obec Kanianka - zriad.ex.zál. práva - Z 1313/13 - vz 56/13

#### **Iné údaje:**

Bez zápisu.

#### **Poznámka:**

Bez zápisu.

### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná dňa 7.11.2018 za účasti správcu bytového domu EKO Energia s.r.o., SNP 583/1, 972 12 Kanianka. Nehnuteľnosť bola odomknutá, čím bolo možné vykonať obhliadku a zameranie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav nehnuteľnosti so stavom vedeným v katastri nehnuteľností. . Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená dňa 7.11.2018.

### **d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Po právnej stránke sa predložená dokumentácia nehnuteľnosti zhoduje so skutočnosťou. Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákras tvorí prílohu znaleckého posudku. Bol poskytnutý doklad o veku stavby, vek stavby pre účel ohodnotenia je určený na základe poskytnutého dokladu. Predmet ohodnotenia je riadne zapísaný na liste vlastníctva č. 1098, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza a zakreslený je v katastrálnej mape.

### **e) Porovnanie údajov katastrálneho operátu so skutočnosťou :**

Údaje o predmete tohto znaleckého posudku vedené v katastrálnom operáte príslušným katastrálnym úradom sa zhodujú so skutočnosťou zistenou pri obhliadke dňa 7.11.2018.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

**Stavby :**

- Byt č. 6, 2. poschodie (3.NP), súpisné č. 589, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza

**Pozemky :**

- Parcela č. 1674/313, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza  
(spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku bytu č. 6 vo veľkosti 3914 / 893000)

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom znaleckého posudku v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

Všetky nehnuteľnosti uvedené na liste vlastníctva č. 1098, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza.

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

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTY**

#### **2.1.1 Jednoizbový byt č.6, vchod č.15, BD súp.č.589 na ul. Školskej, Kanianka**

##### **POPIS**

Ohodnocovaný byt č. 6 sa nachádza na 3.NP (2.poschodí) bytového domu na ulici Školskej, vchod č. 15, so súpisným číslom 589, k.ú. Kanianka, obec Kanianka, okres Prievidza. Bytový dom má deväť vchodov a vo vchode je samostatné vertikálne komunikačné jadro, v ktorom sa nachádza samostatné schodisko a osobný výťah. Bytový dom má celkom 6 nadzemných podlaží a je nepodpivničený. Vo vchode č. 15 sa na 1. nadzemnom podlaží nachádza vstupná chodba bytového domu, schodisko, pivničné kobky, sušiareň a práčovňa. Na každom podlaží počínajúc 3. nadzemným podlažím (2. poschodie) sú celkom po 4 byty a jeden spoločný priestor pre byty na podlaží (šatník), t.j. na 1. nadzemnom až 6. nadzemnom podlaží sú po 4 byty, celkom je v tomto bytovom dome (vchode č.15) 24 bytov. Bytový dom je v správe správcu EKO Energia s.r.o., SNP 583/1, 972 12 Kanianka.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku - v podiele 3914 / 893000. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na zastavanom pozemku je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrne podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.



Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie : sú to základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, terasy, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, vstupná hala a komunikačný koridor, spoločné pivničné priestory, miestnosť pre upratovačku.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto účelu : sú to kočikárne, práčovňa - sušiareň, kotolňa, miestnosti pre NN meranie, rozvody SKT, bleskozvody, komíny, vodovodné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, výťah.

#### Spoločné časti a zariadenia bytového domu

Základy bytového domu sú riešené ako železobetónová doska na pilótach. Zvislá nosná konštrukcia – je zhotovená ako železobetónová montovaná - panelová. Stropy sú s rovným podhľadom, zhotovené ako železobetónové, montované - panelové. Deliace konštrukcie sú tiež zhotovené ako železobetónové, montované – panelové. Schodiskové ramená sú zhotovené ako montované, železobetónové. Bytový dom je zastrešený plochou jednoplášťovou strechou s vrstvou tepelnej izolácie. Krytina strechy je tvorená z asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie strechy, t.j. oplechovanie atiky, zvody a žľaby sú zhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie parapety okien spoločných priestorov sú zhotovené z hliníkového plechu. Vonkajšiu povrchovú úpravu fasád tvorí pôvodný povrch obvodového plášťa opatrený náterom exteriérovou farbou. Schodiskové a vstupné priestory majú povrch stien zhotovený z omietky na báze MVC, so soklom z olejového náteru. Vstupné dvere bytového domu sú plastové s bezpečnostným sklom, okná spoločných priestorov sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupná hala má povrchovú úpravu podláh z keramickej dlažby, schodiskové montované, železobetónové ramená majú povrch z liateho terazza a podesty na schodiskách majú povrch z PVC.

Podľa zistení boli na dome vykonané stavebné úpravy a rekonštrukcie v roku 2009, bytový dom má energetický štítok z 11/2009, boli vymenené pôvodné okná za plastové vrátane klampiarskych konštrukcií. Zároveň boli vymenené schodiskové presklenia za plastové okná a pivničné okná. V bytovom dome je pôvodný výťah. V roku 2009 bolo vyregulované vykurovanie v bytoch. Bytový dom je napojený na centrálné kúrenie z kotolne. Bytový dom je zateplený, zateplenie bytového domu bolo zrealizované v roku 2009. Strecha bola zrekonštruovaná v roku 2009.

Bytový dom je v dobrom technickom stave, dobre udržiavaný. Vnútorne konštrukcie a vybavenie domu sú vyhotovené z klasických stavebných materiálov používaných v čase výstavby.

Dom je napojený na tieto siete technickej infraštruktúry – verejný vodovod a verejná kanalizácia, elektro rozvod NN, diaľkové vykurovanie, plynovod, SKT a telefónny rozvod. Bytový dom má bleskozvod a osobný výťah.

#### Vybavenosť a technické riešenie ohodnocovaného bytu

Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je 42,22 m<sup>2</sup>. Ohodnocovaný byt je pôvodne 1-izbový, prestavaný majiteľom bytu na 2-izbový.

Ide o štandardnú nehnuteľnosť, ktorej technický stav a estetický vzhľad plne zodpovedá jej veku a spôsobu vyhotovenia. Bytový dom a v ňom sa nachádzajúci ohodnocovaný byt je zhotovený zo štandardných materiálov, stupeň a kvalita prevedenia zodpovedá bežnej praxi, veku jednotlivých častí a platným technickým normám. Byt je a zrejme aj bude využívaný na obytné účely. V bytovom dome sa nenachádzajú prevádzkové priestory. Opotrebenie nehnuteľnosti som stanovila lineárnou metódou, vzhľadom na súčasný stav bytu a neznámy presný rok rekonštrukcie bytu. Celkové, výpočtom stanovené opotrebenie zodpovedá reálnemu technickému stavu zistenému znalcom pri obhliadke. Základná životnosť bytového domu je znalcom stanovená na 100 rokov, predpokladaný rok dožitia objektu je rok 2087.

Nehnutelnosť tvorí byt č. 6 v obytnom dome súp.č. 589 na parcele CKN č. 1674/313. Byt č. 6 je v čase obhliadky dvojizbový s jednou loggiou. K bytu patrí pivnica a šatník. Byt je zrekonštruovaný – z jednoizbového bytu je prestavaný na dvojizbový byt. V obývacej izbe bola postavená sadrokartónová priečka, prestavené bolo umakartové jadro, kúpeľňa je zhotovená zo sadrokartónových priečok. Rok rekonštrukcie bytu stanovujem odborným odhadom na rok 2005. Jedná sa o byt I.kategórie. Byt I. kategórie je byt s ústredným (diaľkovým) vykurovaním a s úplným alebo čiastočným základným príslušenstvom. Úplným základným príslušenstvom sa rozumie kúpeľňa, prípadne kúpeľňový alebo sprchovací kút a splachovací záchod. Základné príslušenstvo bytu I. a II. kategórie sa považuje za jeho súčasť ak je priamo v byte pod uzavretím alebo i mimo bytu, avšak v rovnakom podlaží a užíva ho výhradne len užívateľ bytu. Byty so spoločným základným príslušenstvom sa zaradia do II. kategórie ak sú ústredne (diaľkovo) vykurované alebo do IV. kategórie ak nie sú ústredne (diaľkovo) vykurované.

Ohodnocovaný byt je v čase obhliadky dvoj-izbový, s kuchyňou, chodbou, kúpeľňou, WC a lodžiou. K bytu patrí pivnica a šatník. Byt je situovaný na 2. poschodí obytného domu. Byt je v čase obhliadky prestavaný z jednoizbového bytu na dvojizbový byt. V byte je rozvod elektro, vody, kanalizácie a kúrenia, všetko v pôvodnom stave. Kúpeľňové jadro je zo sadrokartónovej priečky, keramický obklad je do výšky 1,0m, je tam osadená vaňa a samostatné splachovacie WC. V kuchyni je osadená pôvodná kuchynská linka s drezom, plynový sporák a odsávač pár, dvere sú hladké plné alebo zasklené, okná sú plastové so žalúziami. Vnútorne omietky sú hladké, podlahy s PVC v izbách, v chodbe, v kuchyni, kúpeľni, WC je tiež PVC. Vykurovanie je ústredné cez pôvodné rebrové radiátory s lokálnymi meračmi tepla.

Pri výpočte VŠH bytu bol použitý softvér HYPO pre súdnych znalcov firmy KROS verzia 16.71

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba 4,04*2,91+2,97*4,04	23,76
Kuchyňa 2,85*2,32	6,61
Kúpeľňa 1,2*1,9	2,28
WC 1,3*0,8	1,04
Chodba 1,13*2,85+0,7*2,1	4,69
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>38,38</b>
Pivnica 1,2*3,2	3,84
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>42,22</b>
Lodžia 0,71*2,32	1,65

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_k = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$   
 Počet izieb: 1

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,83
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,31
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,52
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	3,31
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	6,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,21
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,55
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,27
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,55
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	3,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,21
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	1,32
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,21
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,21
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,21
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,21
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,40	1,60	1,77
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,20	0,20	0,22
24	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,44
25	Povrchy podláh	2,50	0,20	0,50	0,55
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,76
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,31
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,10
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,10
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,55

31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,21
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,10	0,20	0,22
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,10	0,40	0,44
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,10	0,40	0,44
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,38
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>90,65</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 90,65 / 100 = 0,9065$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,458 * 1,037 * 0,9065 * 1,00$$

$$VH = 751,64 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Jednoizbový byt č.6, vchod č.15, BD súp.č.589 na ul. Školskej, Kanianka	1987	31	69	100	31,00	69,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	751,64 €/m <sup>2</sup> * 42,22m <sup>2</sup>	31 734,24
Technická hodnota	69,00% z 31 734,24 €	21 896,63

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Kanianka na parcele CKN č.1674/313 v jej sídliskovej časti, v blízkosti občianskej vybavenosti. Byt č.6 sa nachádza na 2. poschodí bytového domu. V danej lokalite sú vybudované kompletne inžinierske siete. Pozemok je rovinatý, prístup k obytnému domu z ulice je dobrý, pred bytovým domom je parkovisko. V blízkosti sa nachádza škola, škôlka, pošta, kompletná sieť obchodov a služieb. V bezprostrednom okolí obytného domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy.



V meste je kompletná občianska vybavenosť – základná škola, materská škôlka, obchody a obecný úrad. V meste sa nachádza autobusová stanica, vzdialenosť do okresného mesta Prievidza je 7 km, cesta autom trvá približne 8 minút. V obci je približne 4000 obyvateľov.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná v zmysle svojho určenia ako bytový dom so štyrmi bytmi na jednom podlaží, prístupnými z jedného schodišťa s výtahom. Aktuálny technický stav bytového domu možno charakterizovať ako dobrý, vyžadujúci si bežnú údržbu a bežné opravy. Obytný dom je v čase obhliadky zrekonštruovaný. Technický stav bytu je dobrý, vyžaduje si však rozsiahlu rekonštrukciu. Pôvodný obytný dom bol postavený v roku 1987.

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

- BK B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15:EX 367/05 - Jozef Matejov - U - č.k.9C 270/97 - Sociálna poisťovňa, pob.Prievidza - predaj nehn.,zriadenie ex.zál práva - P2 242/08 - vz 99/08 K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: -- EX 367/05 - Jozef Matejov - P - č.k.9C 270/97 - Sociálna poisťovňa, pob.Prievidza - predaj nehn. - P1 111/08 - vz 99/08
- Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 1751/08 - U - Soňa Majkútová - č.11Ro/155/07 - Orange Slovensko, a.s., Bratislava - zriadenie ex.zál práva - P2 621/08 - vz 265/08
- Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 36/11 - U - JUDr.René Matuška - opr.Eko Energia s.r.o., Kanianka - zriadenie ex.zál.práva - P(i) 146/11 - vz 34/11
- K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: EX 36/11 - P - JUDr.René Matuška - opr.Eko Energia s.r.o., Kanianka - predaj nehnuteľností - P(o) 679/11 - vz 142/11
- Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 4473/11 - U - JUDr.Stacho Chladný - opr.SKP, k.s.Banská Bystrica - zriadenie ex.záložného práva - P(i) 1410/11 - vz 285/11
- Ex 3475/12 - U - JUDr. René Matuška - Obec Kanianka - zriad.ex.zál. práva - P(i) 1097/12 - v.z. 261/12
- K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: EX 1195/11 - U - JUDr.René Matuška - opr.Obec Kanianka - zriadenie ex.záložného práva - P(i) 1091/11 - vz 227/11
- K B 326 na byt č.6, 2.p., vch.15: EX 36/11 - U - JUDr.René Matuška - opr.Eko Energia s.r.o., Kanianka - predaj nehnuteľností - P(o) 680/11 - vz 142/11
- Na byt č.6, 2.p., vch.15 (vlast.B 326): EX 33/07 - U - JUDr.René Matuška - opr.Obec Kanianka - zriadenie ex.zál.práva - P(i) 1261/10 - vz 309/10

Obhliadkou bytu neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli byť spojené s jeho využívaním.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

##### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pre obce je podľa tabuľky č.7 Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľnosti doporučený priemerný koeficient predajnosti 0,2-0,3. Použitím týchto doporučených koeficientov by bola nehnuteľnosť podhodnotená, a preto vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,4. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,800	10	8,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	7	2,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,400	6	2,40
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byť vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,040	10	0,40
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,400	6	2,40
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byť v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,200	9	10,80
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,220	7	1,54
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,800	7	5,60
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	6	2,40
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,800	4	3,20
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	5	4,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byť	III.	0,400	20	8,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>81,14</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 81,14 / 145$	0,56
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 21\,896,63 \text{ €} * 0,560$	<b>12 262,11 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1674/313	zastavané plochy a nádvoría	1953	1953,00	3914/893000	8,56

Obec:

Kanianka

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ 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	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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1664
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1664$	3,87 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1953,00 \text{ m}^2 * 3,87 \text{ €/m}^2$	<b>7 558,11 €</b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 3914/893000 * 7558,11 \text{ €}$	<b>33,13 €</b>



## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 6, na 3.NP (2.poschodí) bytového domu so súpisným číslom 589, na ulici Školskej, vchod č. 15 v obci Kanianka, vrátane jeho príslušenstva a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 589, postaveného na parcele č. 1674/313. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 07.11.2018, 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.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Jednoizbový byt č.6, vchod č.15, BD súp.č.589 na ul. Školskej, Kanianka	1/1	12 262,11
<b>Pozemky</b>		
List vlastníctva č. 1098 - parc. č. 1674/313 (8,56 m <sup>2</sup> )	3914/893000	33,13
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>12 295,24</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>12 300,00</b>

**Slovom: Dvanásťtisícristo Eur**

V Horných Hámroch dňa 14.11.2018

Ing. Dana Tatarkovičová

## IV. PRÍLOHY

- písomná objednávka zo dňa 12.10.2018
- výpis z listu vlastníctva č.1098-čiastočný, k.ú.Kanianka
- kópia z katastrálnej mapy
- potvrdenie o veku stavby
- pôdorys bytu
- fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915358.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 40/2018 znaleckého denníka. Vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.