

Znalec: Ing. Ivan Kvasna, Javornícka 53, 974 11 Banská Bystrica,
evidenčné číslo: 915 421
tel. číslo: 0902 119 633

Zadávatel': ProAuctio s.r.o.
Mladých budovateľov 2
974 11 Banská Bystrica

**Číslo spisu
(objednávky):** Objednávka zo dňa 20.4.2026.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 57/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 36 , na parc.č. 1/1 a 1/2 v k.ú. Kotmanová, obec Kotmanová, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 8/1 a 8/2, v spoluvlastníckom podiele 1/2, na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 27 (10)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 36 , na parc.č. 1/1 a 1/2 v k.ú. Kotmanová, obec Kotmanová, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 8/1 a 8/2, v spoluvlastníckom podiele 1/2, na účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu majetku.

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

20.05.2026.

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

27.05.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka, zo dňa 20.4.2026.

b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 40, k.ú. Kotmanová, zo dňa 27.5.2026 - kópia z katastra nehnuteľností, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kotmanová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 27.5.2026.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti, fotodokumentácia a kontrolné zameranie.
- Schematický náčrt podlaží a príslušenstva rodinného domu.
- Historická ortofotomapa - voľne dostupná na <https://mapy.tuzvo.sk/> - podklad pre výpočet opotrebenia
- Programové vybavenie HYPO, verzia 24.10 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 527/2002 Zákon o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty:

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.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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)

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie

TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie

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

M – počet merných jednotiek

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy

vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Podrobnejší popis veličín a použitých postupov je uvedený vo vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, a v publikácii: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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 diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2026.

V dôsledku toho že neboli predložené relevantné podklady pre výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním, v súlade so znením časti B.) prílohy č.3. vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov v plnom znení, bola vybratá metóda polohovej diferenciacie ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 40 k.ú. Kotmanová

A. Majetková podstata:

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
8/1	568	Zastavaná plocha a nádvorie	7	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
8/2	420	Záhrada	7	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
36	1/1 1/2	10	Rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1/1 pod stavbou s.č. 36 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1/2 pod stavbou s.č. 36 je evidovaný na liste vlastníctva č. 438.					
Iné údaje: Bez zápisu					

B. Vlastníci:

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
1	Václavík Miroslav r. Václavík, 985 53, Kotmanová, č. 36, SR, Dátum narodenia: 16.02.1975	1/2

	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve č. 5D 495/2011 z 21.11.2011, Z 5635/11 - v.z. 2/12	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 22239/13 z 2.4.2014 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.) na podiel B1 na pozemky EKN p.č.8/1,8/2 a na stavbu s.č.36 na pozemku CKN p.č. 1/1, p.č.1/2-P 403/12-zapísané 18.4.2012-27/12, č. 17Er/204/2006 z 2.4.2014, R 251/15 - 107/15, v.z.65/22.	-
2	Poznamenáva sa, že počas trvania záložného práva č.9600503/5/4027326/2013/Jask z 20.9.2013 sa v zmysle ustanovenia §81 ods.2 Daňového poriadku zakazuje daňovému dlužníkovi nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane na podiel B1,pozemky EKN p.č.8/1,8/2 a stavbu s.č.36 na pozemku CKN p.č.1/1,p.č. 1/2-zapísané 30.9.2013-P 1132/13-45/13, v.z.65/22.	-
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve č. 5D 495/2011 z 21.11.2011, Z 5635/11 - v.z. 2/12	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
	Gunárová Marcela r. Václavíková, 985 53, Dobroč, č. 22, SR, Dátum narodenia: 22.04.1972	1/2

C. Ďarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 22239/13 z 2.4.2014 (Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD.) v prospech EX CREDIT, a.s., Sustekova 49, 851 04 Bratislava V, IČO: 36572586, na podiel B1, na pozemky EKN parc.č. 8/1, 8/2 a rodinný dom s.č. 36 na pozemku CKN parc.č. 1/1, parc.č.1/2 - Z 1614/12 - 28/12, č. 17Er/204/2006 z 2.4.2014, R 251/15 - 107/15, v.z.65/22.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech: Daňový úrad Banská Bystrica, Nová 13,974 04 Banská Bystrica, č.9600503/5/4027326/2013/Jask z 7.10.2013 na podiel B1,pozemky EKN p.č.8/1,8/2 a stavbu s.č.36 na pozemku CKN p.č.1/1, p.č.1/2, Z 4453/13 - 56/13, v.z.65/22.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolným zameraním a fotodokumentáciou vykonaná dňa 20.05.2026, za účasti zástupcu dražobníka ktorý obsahovo vymedzili nehnuteľnosť, ktorá je predmetom ohodnotenia. Zameranie pozemkov nebolo vykonané, pretože ich výmera je daná výlučne potvrdeným LV a GP, ktorý je verejnou listinou a výmery parciel sú súčasne hodnoverným a záväzným údajom katastra za podmienok uvedených v §70 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Zameranie vykonané laserovým

meračom Bosch PLR 30 C, fotodokumentácia fotoaparátom Canon IXUS 182. Nehnuteľnosť je v stavebno-technickom stave, ktorý vyžadujem rozsiahlu stavebnú údržbu a statické posúdenie.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia. Údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením skutkového stavu a odborným odhadom. Vek rodinného domu odhadujem na základe historickej ortofotomapy a odborného odhadu. Začiatok užívania rodinného domu a príslušenstva stanovujem na rok 1940. Znalcovi nebol predložený doklad o veku vonkajších úprav a príslušenstva, ich začiatok užívania určujem na základe ústne podaných informácií a zistení miestneho šetrenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právna dokumentácia (list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy) bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 40, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Kotmanová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok parc.č. 1/2 pod stavbou je v súkromnom vlastníctve

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

Pozemky
spoluvlastnícky podiel 1/2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
8/1	568	Zastavaná plocha a nádvorie	7	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
8/2	420	Záhrada	7	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Stavby
spoluvlastnícky podiel 1/2
rodinný dom súp. č. 36 na pozemku parc. č. 1/1 a 1/2
hospodársky objekt na parc.č. 1/1 a 2/1
sklad na parc.č. 1/1 a 1/2

Oplotenie
spoluvlastnícky podiel 1/2
Plot uličný na parc. č. 8/1 a 8/2

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

Nie sú.

h) informácia 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).

Neboli predložené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom súp. č. 36 na pozemku parc. č. 1/1 a 1/2

Spoluvlastnícky podiel: 1/2
POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.7, KS 1121, ktorý má jedno nadzemné podlažie. Na historickej ortofotomape, odborného odhadu a ústne podaných informácií, bol daný do užívania v roku 1940. V čase obhliadky boli prvky krátkodobej životnosti poškodené požiarom.

Stavebné konštrukcie a technické vybavenie stavby, ktoré sa nenachádzajú v prílohe č. 3 vyhlášky pri tvorbe RU stanovujem výberom porovnateľného prvku, rovnako aj zaradenie príslušnej konštrukcie na stavbe z hľadiska prevažujúceho rozsahu a prevedenia zisteného na stavbe (v zmysle platnej metodiky).

Konštrukčne ide o murovanú stavbu (válkové murivo), základy domu sú kamenné a zmiešané, hrúbka obvodových múrov je 30,0 cm. Deliace konštrukcie sú murované z keramických tehál, hrúbky 15,0 cm, stropy sú drevené s rovným podhl'adom. Krov je hambáľkový, drevený, s krytinou z pálenej škridle. Fasáda objektu je s povrchovou úpravou, brizolit a hrubá vápenná omietka. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, v kúpeľni a kuchyni s keramickými obkladmi. Dvere sú drevené, plné alebo presklené, hladké, rámové. Okná sú drevené dvojité. Podlahy v izbách sú z paluboviek a keramickej dlažby, v kúpeľni. Dom nemá ústredné vykurovanie. Inštalčné rozvody nie sú funkčné, ako aj zriaďovacie predmety..

Opotrebenie počítam k roku 1940, vzhľadom na zistený technický stav, odhadujem životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1940	8,00*18,49-13,59*1,40	128,89	120/128,89=0,931

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	10	180,0
3	Podmurovka			
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570	0	570,0
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	20	568,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	20	608,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	30	311,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	30	374,5

14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	20	52
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	20	32
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	55	0	55
	14.2.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35	0	35
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	80	103,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	80	68,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	80	37,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	80	30,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	90	15,5
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	90	3,0
	Spolu	5350		3522,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5350 + 0 * 0,931)/30,1260$	$(3522,5 + 0 * 0,931)/30,1260$	177,59	116,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	86	14	100	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$177,59 \text{ €/m}^2 * 128,89 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	90 068,19
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$116,93 \text{ €/m}^2 * 128,89 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	59 303,30
Technická hodnota	$14,00\% \text{ z } 59 303,30$	8 302,46

Poškodenosť stavby: $(90 068,19\text{€} - 59 303,30\text{€}) / 90 068,19\text{€} * 100 \% = 34,16\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 sklad na parc.č. 1/1 a 1/2

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Sklad pristavaný k rodinnému domu. Základy pásové, betónové, krov pultový s krytinou z pozinkovaného plechu. Zvislé nosné konštrukcia z kvádry a tehly, bez povrchovej úpravy.

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	1970	2,90*6,60	19,14	18/19,14=0,940

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.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 0 * 0,940) / 30,1260$	92,61

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	92,61 €/m ² *19,14 m ² *4,142*0,95	6 974,83
Technická hodnota	6,67% z 6 974,83	465,22

2.2.2 hospodársky objekt na parc.č. 1/1 a 2/1**Spoluvlastnícky podiel: 1/2****POPIS STAVBY**

Hospodárska budova je jednoduchá, prevažne murovaná (kameň a váľok) stavba na pásových základoch, dispozične sa v nej nachádzajú miestnosti slúžiace ako maštal' a humno. Dvere sú rámové, vráta drevené, zvlakové, okná drevené, jednoduché, obvodové múry sú hrúbky do 50,0 cm, s povrchovou úpravou z hladkej štukovej omietky - poškodená. Vnútorne povrchy s úpravou z hladkej vápennej omietky. Stropy drevené, prevažne s viditeľnými trámami. Krov je sedlový s krytinou z pálenej škridle. Podlahy z cementového poteru.

Objekt vzhľadom na jeho zastavanú plochu nemá charakter drobnej stavby v zmysle ustanovení platných predpisov, avšak medzi rozpočtovými ukazovateľmi Metodiky sa obdobná stavba nenachádza a hodnotená stavba má obdobný charakter ako drobné stavby a slúži ako príslušenstvo k hlavnej stavbe. Stanovenie východiskovej hodnoty objektu je počítané bodovo ako v prípadoch drobných stavieb, nakoľko stanovením východiskovej hodnoty na základe RU pre nebytové budovy, by stanovená východisková hodnota nezodpovedala reálnym nadobúdacím nákladom na tento typ stavby.

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	1940	9,50*7,00	66,5	18/66,5=0,271

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	0	1590,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360	0	360,0

5	Krov			
	5.2 hambáľkové	470	30	329,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	20	236,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	40	144,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	50	92,5
12	Dvere			
	12.5 rámové s výplňou	255	80	51,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	80	13,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	0	145,0
	Spolu	4220		3575,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145	50	72,5
	Spolu	145		72,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(4220 + 145 * 0,271) / 30,1260$	$(3575,5 + 72,5 * 0,271) / 30,1260$	141,38	119,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	86	14	100	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$141,38 \text{ €/m}^2 * 66,50 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	36 995,02
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$119,34 \text{ €/m}^2 * 66,50 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	31 227,80
Technická hodnota	$14,00\% \text{ z } 31 227,80$	4 371,89

Poškodenosť stavby: $(36 995,02\text{€} - 31 227,80\text{€}) / 36 995,02\text{€} * 100 \% = 15,59\%$ **2.2.3 Plot uličný na parc. č. 8/1 a 8/2****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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	85,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	119,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 85 m
Pohľadová plocha výplne: 85*1,40 = 119,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na parc. č. 8/1 a 8/2	1960	66	4	70	94,29	5,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,00m * 5,64 €/m + 119,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,142 * 0,95$	9 279,40
Technická hodnota	5,71 % z 9 279,40 €	529,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom súp. č. 36 na pozemku parc. č. 1/1 a 1/2	59 303,30	8 302,46
Drobné stavby		
sklad na parc.č. 1/1 a 1/2	6 974,83	465,22
hospodársky objekt na parc.č. 1/1 a 2/1	31 227,80	4 371,89
Plot uličný na parc. č. 8/1 a 8/2	9 279,40	529,85
Celkom:	106 785,33	13 669,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Kotmanová okres Lučenec, konkrétne v obytnej časti obce. Obec je samostatnou obcou s počtom obyvateľov 256 (údaj k 31.12.2025, leží cca 20 km severne od okresného mesta Lučenec. Hodnotený dom je s možnosťou napojenia na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, plyn, je prístupný po obecnej uličnej komunikácii. V obci je základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb, prímestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste dopyt výrazne nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na technický stav objektu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Orientácia hlavných miestností je priaznivá len čiastočne. Príslušenstvo má nepriaznivý vplyv na hodnotu nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom súp. č. 36 na parc.č. 1/1 a 1/2 v k.ú. Dobroč, okres Lučenec je stavba určená na individuálne bývanie, v čase miestneho šetrenia, sa nehnuteľnosť na tento účel nevyužívala.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Je nutná stavebná údržba objektu, vysporiadanie pozemkov pod objektom.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,030	13	0,39
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,030	8	0,24
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	IV.	0,165	6	0,99
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00

	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,165	7	1,16
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,900	9	8,10
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlukosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	V.	0,030	20	0,60
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	56,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 56,25 / 180$	0,313
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 13\,669,42 \text{ €} * 0,313$	4 278,53 €

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

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v obci Kotmanová, okres Lučenec, konkrétne v centrálnej časti obce. Obec je samostatnou obcou s počtom obyvateľov 256 (údaj k 31.12.2025), leží cca 19 km severne od okresného Lučenec. V blízkosti pozemkov je možnosť napojenia na elektrinu a plyn z verejných sietí, sú prístupné po obecnej uličnej

komunikácii. Okolité zástavba je ďalšími rodinnými domami. Dostupná doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je primeraná veľkosti obce. V mieste je zvýšený záujem o kúpu pozemkov z dôvodu dobrej dostupnosti okresného mesta.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
8/1	zastavaná plocha a nádvorie	568,00	1/2	284,00
8/2	záhrada	420,00	1/2	210,00
Spolu výmera				494,00

Obec:

Kotmanová

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

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	1,05
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
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	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2247
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,2247$	9,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8/1	$568,00 \text{ m}^2 * 9,76 \text{ €/m}^2 * 1/2$	2 771,84
parcela č. 8/2	$420,00 \text{ m}^2 * 9,76 \text{ €/m}^2 * 1/2$	2 049,60
Spolu		4 821,44

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 36 , na parc.č. 1/1 a 1/2 v k.ú. Kotmanová, obec Kotmanová, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 8/1 a 8/2, v spoluvlastníckom podiele 1/2, na účel dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nebolo možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Pre použitie porovnávacej metódy neboli v hodnotenej lokalite dostupné objektívne podklady o porovnateľných prevodoch.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
rodinný dom súp. č. 36 na pozemku parc. č. 1/1 a 1/2		0,00	128,89	1
sklad na parc.č. 1/1 a 1/2		0,00	19,14	1
hospodársky objekt na parc.č. 1/1 a 2/1		0,00	66,50	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	8/1	284,00
Pozemok	8/2	210,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
rodinný dom súp. č. 36 na pozemku parc. č. 1/1 a 1/2	2 598,67	1/2	1 299,34
Drobné stavby			
sklad na parc.č. 1/1 a 1/2	145,61	1/2	72,81
hospodársky objekt na parc.č. 1/1 a 2/1	1 368,40	1/2	684,20
Plot uličný na parc. č. 8/1 a 8/2	165,84	1/2	82,92
Spolu stavby			2 139,27
Pozemky			
Pozemok - parc. č. 8/1 (284 m ²)	5 543,68	1/2	2 771,84
Pozemok - parc. č. 8/2 (210 m ²)	4 099,20	1/2	2 049,60
Spolu pozemky (494,00 m²)			4 821,44
Všeobecná hodnota celkom			6 960,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			7 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisíc Eur			

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka
- 4.2 Výpis z listu vlastníctva
- 4.3 Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Schematická technická dokumentácia
- 4.6 Podklad pre výpočet opotrebenia
- 4.7 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 a odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915421. Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 57/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.