

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

Zadávateľ: **HeyPay s.r.o.**
Mostová 2
Bratislava

Číslo objednávky: HP044/24/14A, zo dňa 22.01.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty admin.-bytového komplexu 1.ESO - Penzión H č.s.5538 na p.č.KN 430/7 v k.ú.Lučenec; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 27 (13)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 22.01.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - admin.-bytového komplexu 1.ESO - Penzión H č.s.5538 s príslušenstvom a pozemkom - parc. CKN č. KN 430/7 v k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

13.02.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

13.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.HP 044/21/14A, zo dňa 22.01.2025
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti č.HP 044/24/15A, zo dňa 28.01.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10395 k ú.Lučenec zo dňa 27.01.2025, vydaný Okresným úradom v Lučenci, katastrálnym odborom pod č.K1-132/25
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Lučenec zo dňa 27.01.2025 vydaná Okresným úradom v Lučenci, katastrálnym odborom pod č.K1-132/25
- Pôvodný ZP č.4/2008 vypracovaný zo dňa 26.01.2008 Ing.Annou Cifraničovou.
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „Administratívno - bytový komplex 1.ESO Lučenec“ vydané Mestom Lučenec, pod č. OVSPaUPaA-4387/2007 dňa 07.09.2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.09.2007
- Užívacie povolenie na stavbu „Administratívno - bytový komplex 1.ESO Lučenec“ vydané Mestom Lučenec, pod č. OVSPaUPaA-4387/2007 dňa 19.09.2007

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitie 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- 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 dôležitých pojmov:

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 neprímeranou 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 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej 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:

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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 10395 v k. ú. Lučenec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 430/7 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 116 m²

Stavby

- Admin-bytový komplex 1.ESO-Penzión č.s. 5538 na parc. č. 430/7

B. Vlastníci:

1. SLOVAKIAN WOOD, s.r.o. "v konkurze", IČO: 35852941; spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Rozsudok OS Lučenec č.k.: 17C/196/2016-661 z 27.03.2024 spojený s Rozsudkom KS Banská Bystrica č. zn. 13Co/1/2023-726 z 27.03.2024, Z-997/2024 - vz.809/24

Poznámka:

- Právo prechodu a prejazdu cez pozemky parc. C KN č.419/2 na LV č.9071, 419/27 na LV 11262 ,10728 cez pozemok parc.C KN č.429/1 na LV č.9394, v prospech vlastníka stavby so súp.č.5538,na parcele 430/7,Admin.-bytový komplex 1.ESO-Penzión H,a pozemku parc.č.430/7 ,podľa V 2342/08 Z 29.7.2008-2338/08,1614/09,567/11,877/11,4934/16, 5/24

C. Ťarchy:

1. VECNÉ BREMENO PRECHODU PEŠÍ A PREJAZDU MOTOROVÝMI VOZIDLAMI CEZ PARC.430/7 V ROZSAHU URČENOM GEOM.PLÁNOM ČÍSLO ZÁKAZKY 79/2003 V PROSPECH VLASTNÍKA PARC.419/8 A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V STAVBE ČS.5166 NA PARC.419/8 VEDENÝCH NA LV.Č.9149 POD B1,7,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24 Č.V 1370/04 Z 19.7.2004-1778/04, 1316/06, 45/07, v.z. 1223/08, v.z. 1408/08,1614/09

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.02.2025 bez účasti zástupcu povinného. Vnútorňa obhliadka a zameranie nebolo umožnené.

Vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.02.2025.

Majiteľ nehnuteľností nesprístupnil predmetnú nehnuteľnosť. Nebolo možné previesť obhliadku domu. Preto v tomto posudku budem hodnotiť podľa § 12 ods. 3 Zákona č.527/2020 Z.z., podľa ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, hodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom poskytnutý pôvodný znalecký posudok s prílohami slúži ako podklad a tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté 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:

- Budova - Admin.-bytový komplex 1.ESO-Penzión H č.s. 5538 na parc. č. 430/7

Pozemky:

- parc. č. 430/7

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):

<https://www.lucenec.sk/platny-uzemny-plan.html>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Admin.-bytový komplex 1.ESO-Penzión H

POPIS STAVBY

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku stavby Admin.-bytového komplex 1.ESO - Penzión H č.s.5538 a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uvažoval s poskytnutými výmerami a popisom stavby od objednávateľa t.j. z pôvodného posudku č.4/2008, zo dňa 26.01.2008 vypracovaný Ing. Annou Cifraničovou.

K výpočtu hodnoty RU na m² zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty bytu bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Objekt - Admin.-bytového komplexu 1.ESO - Penzión H č.s.5538 je osadená na rovinatom teréne na parc.č.430/7 k.ú. Lučenec, obec Lučenec. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Stavba je v užívaní od roku 2007.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Stavba je založená na žb základových pásoch. Na základových studniach sú železobetónové základové rošty. Nad žb podlahovou doskou je hydroizolácia. Nosnú konštrukciu 1:NP tvoria murované piliere a žb trámy v kombinácii s murovanými klenbami, obvodové múry nadzemných sú murované keramickým murivom hr.0,3 m s exteriérovým zateplením hr.0,10 m s povrchovou úpravou fasády minerálnou omietkou Baumit. Priečky sú murované a sadrokartónové. Stopy sú keramické, nad III.NP drevené, strecha je sedlová a má viac výškových úrovní, krytina keramická pálená bobrovky, vežičky sú s plechovou krytinou. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, Vnútorňa omietka vápenná hladká, v sociálnych zariadeniach sú obklady z belninových obkladačiek. Schody sú oceľové s nášľapnou vrstvou - drevo. Okná v 1.NP sú drevené europrofily veľkoplošné výkladové s vákuovaným dvojskom, v ostatných podlažiach drevené s vákuovým dvojskom. Dvere sú plné hladké drevené protipožiarne a zasklené s vákuovým dvojskom. Podlahy v 1.NP sú z keramickej dlažby, podlahy na II.NP a III.NP v izbách koberce, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba a plávajúca laminátová podlaha. Vykurovanie je ústredné z centrálnej kotelne z Domu č.2, teplovodné, rozvody spoločne pre celý Penzión H5. Elektroinštalácia je svetelná, poistné automaty so samostatným meraním, bleskozvod kompletný. Vodovod rozvod studenej aj teplej vody, teplá voda je privádzaná z výmenníkovej stanice z Domu č.2, pre celý Penzión H5. Kanalizácia je z PVC rúr . V sociálnych zariadeniach na I.NP sa nachádza umývadlo a WC, na II.NP a III.NP pri každej izbe je kúpeľ a s umývadlom, sprchový kút, WC kombi, odvetrávanie ventilátorom. Na chodbách sa nachádzajú hydranty.

Podľa vyjadrenia správcu pozemkov a objektov v okolí stavby, je posudzovaný objekt odpojený od vonkajších inžinierskych sietí, dlhšiu dobu mimo užívania v zanedbanom stave. Vzhľadom na zistené skutočnosti uvažujem so zníženou životnosťou 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 71 budovy hotelov a motelov
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
116,0*0,25		29,00
Vrchná stavba		
116,0*3,05		353,80
$(116,0 + (0,95/(6,0*2,66) * (3,0*0,95*0,95 + 4,0*2,66*2,66))) * 2,95$		347,65
$(116,00 - 4,30*(2,25+2,60)/2 + (0,95/(6*2,66)*(3*0,95*0,95 + 4*2,66*2,66))) * 2,95$		316,88
Zastrešenie		
$((8,60*7,60) + (7,60*7,10)) * 1,645/2 + 1/3 * 3,14159 * 1,8^2 * 2,6 + 1/3 * (4,33*3,0 + 1,0*0,1 + (4,33*3,00*1,00*0,1)^{0,5}) * 4,00 + 4,30*(2,25+2,60)/2 * 1,5/2$		133,76
Obstavaný priestor stavby celkom		1 181,09

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	116,00	116	Repr. 3,05		3,05
Nadzemné	2	$116,0 + (0,95/(6,0*2,66) * (3,0*0,95*0,95 + 4,0*2,66*2,66))$	117,85	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	3	$116,00 - 4,30*(2,25+2,60)/2 + (0,95/(6*2,66)*(3*0,95*0,95 + 4*2,66*2,66))$	107,42	Repr. 2,95		2,95

Priemerná zastavaná plocha:

$$(116 + 117,85 + 107,42) / 3 = 113,76 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(116 * 3,05 + 117,85 * 2,95 + 107,42 * 2,95) / (116 + 117,85 + 107,42) = 2,98 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 113,76) = 1,1310$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,98) = 1,0047$$

Výpočet a určenie 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 [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,29
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	18,19
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,72
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,29
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,65
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,51
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,65
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,65
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,65
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,86
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,65
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	3,04

16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	5,83
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,82
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,82
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	2,43
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,25	1,00	1,22
Spolu		100,00		82,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 82,30 / 100 = 0,8230$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 0,8230 * 1,1310 * 1,0047 * 0,939 * 1,00$
	$VH = 315,3563 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Admin.-bytový komplex 1.ESO-Penzión H	2007	18	72	90	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$315,3563 \text{ €/m}^3 * 1181,09 \text{ m}^3$	372 464,17
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 372 464,17 \text{ €}$	297 971,34

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Budova sa nachádza v zastavanom území obce Lučenec. Budova je súčasťou komplexu stavieb "Administratívna BUDOVA 1.ESO Lučenec s polyfunkčnou vybavenosťou" je murovaného typu, má 3 nadzemné podlažie, sedlovú strechu s pálenou krytinou. Budova je prístupná po miestnej spevnenej komunikácii s napojením na verejný vodovod, kanalizáciu a plynovod. 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 (úradu) okresného mesta.

Vzhľadom k tomu, že okolité pozemky sú v súhrnnom vlastníctve ako aj verejné inžinierske siete sú za týmito pozemkami. zohľadňujem to vo všeobecnej hodnote. Tiež idu o zahustenú zástavbu v okolí budovy.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Budova 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 krajinej 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 boli zistené skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti. Prístup k objektu je cez cudzí pozemok, nie je riešené právo prechodu a prejazdu čo ako aj napojenie na verejné inžinierske siete.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

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 obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,500	6	3,00
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

Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)					
13	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 žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
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 len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
Spolu			180	132,85	132,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 132,85 / 180$	0,738
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 297\,971,34 \text{ €} * 0,738$	219 902,85 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Zastavaná plocha**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
430/7	zastavaná plocha a nádvorie	116,00	1/1	116,00

Obec: Lučenec
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 0,80$	3,9000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9000$	38,84 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 430/7	$116,00 \text{ m}^2 * 38,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 505,44
Spolu		4 505,44

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Budova Admin.-bytový komplex 1.ESO - Penzión H
 Vlastník: SLOVAKIAN WOOD, s.r.o. v "konkurze"
 Výpis z KN: LV 10395

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Admin.-bytový komplex 1.ESO-Penzión H	801 71	1 181,09	117,85	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	430/7	116,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Admin.-bytový komplex 1.ESO-Penzión H	219 902,85
Pozemky	
Zastavaná plocha - parc. č. 430/7 (116 m ²)	4 505,44
Všeobecná hodnota celkom	224 408,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	224 000,00

Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťštyritisíc Eur

V Rudnej, dňa 20.02.2025



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky zo dňa 22.01.2025
2. Aktuálna kópia výpisu listu vlastníctva
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Nákres jednotlivých podlaží stavby z pôvodného posudku č.4/2008
5. Výzva na umožnenie vykonania obhliadky
6. Užívacie povolenie na stavbu z pôvodného posudku č.4/2008
7. Rozhodnutie o určení súpisného čísla z pôvodného posudku č.4/2008
8. Fotodokumentácia

Dobos Dionýz Ing.
Rudná 353
048 01 Rožňava

Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti

HeyPay

Naša značka
HP044 /24/14A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
22.01.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec, evidovaný na liste vlastníctva č. 10395 ako:

- **stavba:**
- Admin.-bytový komplex 1.ESO-Penzión H súp.č. 5538, postavený na parcele č. 430/7,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 430/7, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 116 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je SLOVAKIAN WOOD, s.r.o. " v konkurze", IČO: 35 852 941, so sídlom Bazovského 4419/9, Lučenec, PSČ 984 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava
Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk
IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.59140/B



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

ÚKON SPOPLATNENÝ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511 218 LUČENEC
Katastrálne územie: 833 673 Lučenec

Dátum vyhotovenia: 27.01.2025
Čas vyhotovenia : 09:31:17

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10395

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
430/7	116	zastavaná plocha a nádvorie	16		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
5538	430/7	20	Admin.-bytový komplex 1.EŠO-Penzión H		1

Legenda:

Kód druhu stavby

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
------------	---

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	SLOVAKIAN WOOD, s.r.o. " v konkurze", Bazovského 4419/9, Lučenec, PSČ 984 01, SR IČO: 35852941 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
---	--

Titul nadobudnutia

Rozsudok OS Lučenec č.k.: 17C/196/2016-661 z 27.03.2024 spojený s Rozsudkom KS Banská Bystrica č. zn. 13Co/1/2023-726 z 27.03.2024, Z-997/2024 - vz.809/24

Poznámka

Právo prechodu a prejazdu cez pozemky parc. C KN č.419/2 na LV č.9071, 419/27 na LV 11262 ,10728 cez pozemok parc.C KN č.429/1 na LV č.9394, v prospech vlastníka stavby so súp.č.5538, na parcele 430/7, Admin.-bytový komplex 1.EŠO-Penzión H, a pozemku parc.č.430/7 , podľa V 2342/08 Z 29.7.2008-2338/08,1614/09,567/11,877/11,4934/16, 5/24

ČASŤ C: ĎALŠIE

z.č.: 1
ROZSAHŤ BRÉMENŤ PPECHODU PEŠI A PREJAZDU MOTOROVÝMI VOZIDLAMI CEZ PARC.430/7 V ROZSAHU
URČENŤM GEOM.PLÁNŤM ČÍSLO ZÁKAZKY 79/2003 V PROSPECH VLASTNÍKA PARC.419/8 A NEBYTOVÝCH
PRIESTOROV V STAVBE ČS.5166 NA PARC.419/8 VEDENÝCH NA LV.Č.9149 POD
E1,7,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24 Č.V 1370/04 Z 19.7.2004-1778/04, 1316/06, 45/07, v.z.
1223/08, v.z. 1408/08,1614/09

Iný údaj

Bez zápisu.

Objednávka: k 1-132/115
Vyhotožil: Henrieta Kotmanová



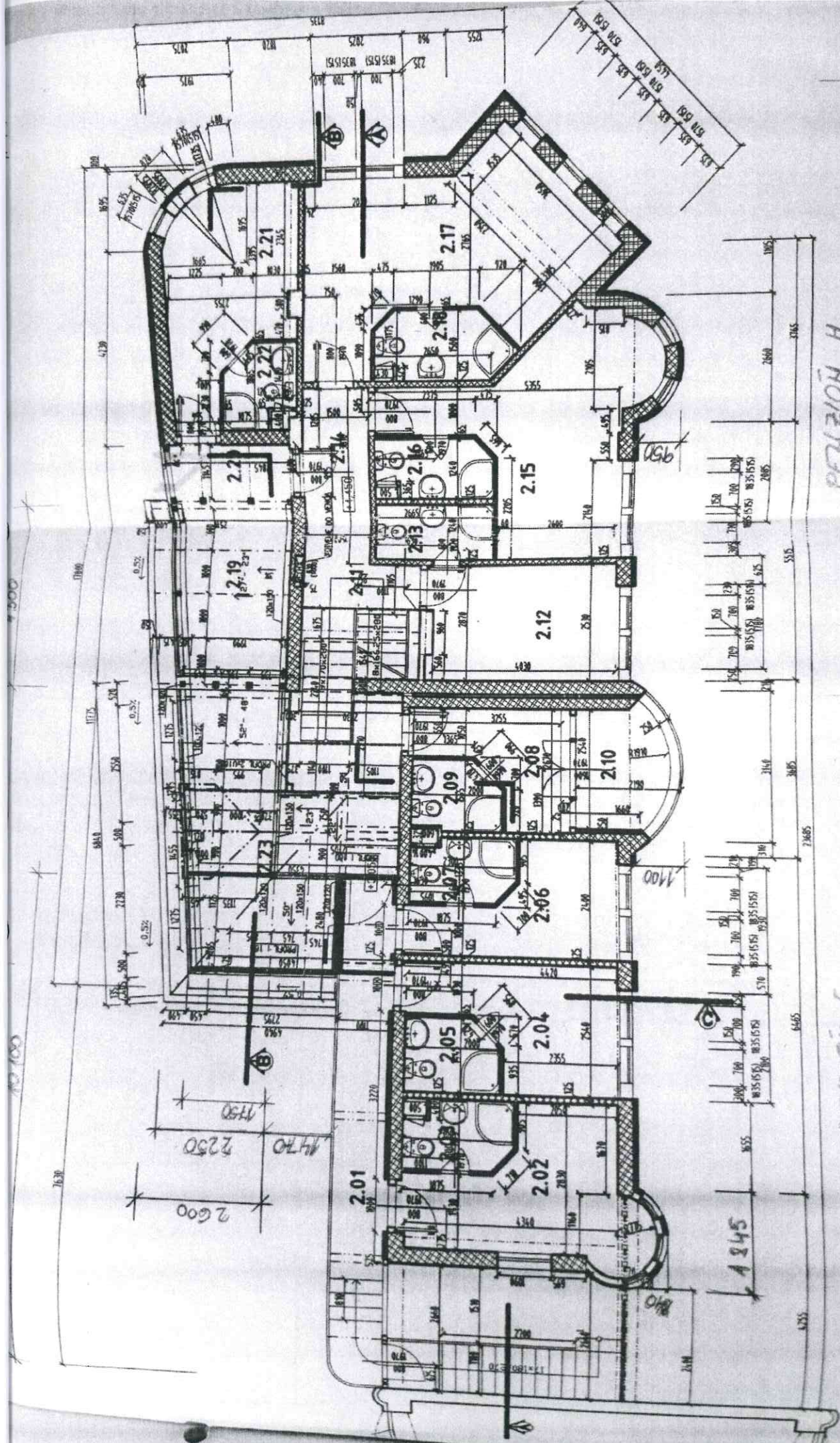
VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD LUČENEC V MENE ÚGKK SR



P. Rádayho 5538/8D



Snímky © 2025 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Údaje map © 2025 200 m





SLOVAKIAN WOOD, s.r.o. "v konkurze"
Bazovského 4419/9
984 01 Lučenec

Naša značka
HP044 / 24/15A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
28.01.2025

Vec

Výzva na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby.

V zmysle ods. 1 §12 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov a na základe návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby od navrhovateľa dražby, JUDr. Gabriela Muránska Maťušková, PhD., Ul. Prof. Sáru 44, 974 01 Banská Bystrica, IČO: , dražobník HeyPay s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44 842 414, zaistí ohodnotenie predmetu dražby:

súbor vecí vedený Okresným úradom Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec, katastrálne územie Lučenec, evidovaný na liste vlastníctva č. 10395 ako:

- stavba:
- Admin.-bytový komplex L.ESO-Penzión H súp.č. 5538, postavený na parcele č. 430/7,
- pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:
- parcelné č. 430/7, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 116 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je SLOVAKIAN WOOD, s.r.o. "v konkurze", IČO: 35 852 941, so sídlom Bazovského 4419/9, Lučenec, PSČ 984 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

V zmysle ods. 2 §12 zák. č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov Vás vyzývam ako vlastníka predmetu dražby / podielového spoluvlastníka / bezpodielového spoluvlastníka / osobu, ktorá má predmet dražby v držbe, aby ste dňa **13.02.2025 o 10:00 hodine** umožnili súdному znalcovi **Dobos Dionýz Ing., Rudná 353, Rožňava** vykonanie ohodnotenia vyššie uvedeného predmetu dražby.

Žiadam Vás o poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny, preto Vás v zmysle §13a zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov žiadam o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.). V prípade, že v uvedenom termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, bude HeyPay s.r.o. ďalej postupovať v zmysle platných ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Jozef Schmidt
Na základe poverenia
HeyPay s.r.o.

Mesto Lučenec
Ulica novohradská 1, Lučenec

Číslo: OVSPaUPaA - 4387/2007

V Lučenci 19.09.2007

Vec

Upozornenie o chybe v písaní rozhodnutia č. OVSPaUPaA - 4387/2007 zo dňa 07.09.2007

Rozhodnutím Mesta Lučenec, zastúpeného primátorom mesta pod č. OVSPaUPaA - 4387/2007 zo dňa 07.09.2007 bolo vydané kolaudačné rozhodnutie na stavbu

"Administratívno-bytový komplex 1. ESO Lučenec s polyfunkčnou vybavenosťou-Penzión H5"

pre **Gamart - Bazalt s.r.o., Rádayho 8, Lučenec**

Pri písaní rozhodnutia došlo ku chybe v písaní výrokovej časti

povoľuje užívanie

stavby **"Administratívno - bytový komplex 1. ESO Lučenec s polyfunkčnou vybavenosťou - Penzión H5"**

umiestnenej na pozemku parc. čísla 430/7, 430/8, 432/7 kat. územie Lučenec podľa geometrického plánu vypracovaného firmou GRUY s.r.o., č. plánu 4/2007 na ulici - Rádayho

ktorá má znieť

povoľuje užívanie

stavby **"Administratívno - bytový komplex 1. ESO Lučenec s polyfunkčnou vybavenosťou - Penzión H5"**

umiestnenej na pozemku parc. čísla 430/7, 432/7 kat. územie Lučenec podľa geometrického plánu vypracovaného firmou GRUY s.r.o., č. plánu 22/2006 na ulici - Rádayho

Upovedomujeme Vás o chybe v písaní uvedeného rozhodnutia v zmysle § 47 odst. 6, zák. č. 71/1967 Zb.

Toto vyjadrenie tvorí neoddeliteľnú súčasť rozhodnutia č. 4387/2007 zo dňa 07.09.2007.



Ing. Milan Marko
primátor mesta

Donúci sa:
Gamart - Bazalt s.r.o., Rádayho 8, Lučenec
NEODOM s.r.o., Rádayho 8, Lučenec
NATURAL CLUB s.r.o., Vajanského 2, Lučenec

MESTO LUČENEC
Mestský úrad, Ulica novohradská č.1, 984 01 Lučenec

číslo: 4985/2007 – 139
Vybavuje : Chamulová
Č.tel.: 43 07 115

V Lučenci dňa: 13.9. 2007

Rozhodnutie
o určení súpisného a orientačného čísla

Mesto Lučenec, číselný kód mesta 511 218 podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 453/2001 Z. z. a 6 § ods. 3 vyhlášky MV SR č.31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb rozhodlo takto:

Pre stavbu „ Administratívno – bytový komplex I.E.SO Lučenec s polyfunkčnou vybavenosťou - Penzión H5“ postavenú v meste Lučenec v časti mesta Lučenec, Ulica P.Rádayho katastrálnom území Lučenec, na pozemku parc. č. 430/7, 430/8, 432/7, kolaudačné rozhodnutie stavby vydané Mestom Lučenec OVSPÚPaA – 4387/2007 dňa 7.9.2007

u r č u j e

súpisné číslo : 5538
orientačné číslo : 8/D

stavebník ,vlastník na základe LV č.9721: Gamart – Bazalt s.r.o. Lučenec

Stavebník je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným a orientačným číslom na budovu z hlavnej ulice tak aby boli dobre viditeľné.

Odôvodnenie: Na základe žiadosti vlastníka o určení súpisného a orientačného čísla zo dňa 13.9.2007 a kolaudačného rozhodnutia stavby vydané Mestom Lučenec č. 4387/2007 dňa 7.9.2007 bolo určené súpisné a orientačné číslo tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie : Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať riadny opravný prostriedok .
Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Ing. Milan Marko
primátor mesta



(Handwritten signature of Ing. Milan Marko)

Túto listinu dostanú:

1. Gamart Bazalt s.r.o. Lučenec
2. Katastrálny úrad Banská Bystrica
Správa katastra Lučenec

Pohľad na oceňovanú nehnuteľnosť



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 25/2025.

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

