

- h) *počet odovzdaných vyhotovení* – zaužívané sú tri odovzdané vyhotovenia. Počet vyhotovení nie je legislatívne predpísaný a stanovuje ho zadávateľ posudku. Jedno vyhotovenie si v archíve uchová znalec.

Pozn.: *Ak je posudok veľmi rozsiahly, za titulnou stranou znalec uvedie „Obsah posudku“ s uvedením strán jednotlivých častí, kapitol a podkapitol. V prípade použitia väčšieho množstva skratiek ich znalec uvedie v ďalšej samostatnej kapitole „Použité skratky a symboly“.*

2.1 Osnova znaleckého posudku

Osnova znaleckého posudku je vymedzená v prílohe č. 6 danej vyhlášky.

Príloha č. 6 k vyhláške č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

OSNOVA ZNALECKÉHO POSUDKU

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania
2. Účel znaleckého posudku
3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný
4. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

II. POSUDOK

III. ZÁVER

Miesto a dátum Odtlačok úradnej pečiatky Podpis znalca

IV. PRÍLOHY

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Vysvetlenie k danej prílohe

I. ÚVOD – obsahuje nasledujúce kapitoly:

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania** – znalec „cituje“ všetky otázky z uznesenia (ak je znalecký posudok vypracovaný pre trestné, občianske alebo správne konanie a otázky boli zadané uznesením). Ak sa znalecký posudok vypracúva pre právnické osoby a fyzické osoby, znalec uvedie znenie úlohy totožné so znením v objednávke alebo v inom zmluvnom vzťahu.
2. **Účel znaleckého posudku** – cituje sa objednávka alebo uznesenie, pričom musí byť presne špecifikovaný a uvedený účel znaleckého posudku, t. j. na aký právny úkon je posudok vypracovaný. Znalec tak upozorní zadávateľa, že posudok je použiteľný

3 | ZNALEČNÉ A ZNALECKÝ DENNÍK

3.1 Vyúčtovanie znalečného

Problematika vyúčtovania znalečného je špecifikovaná v ďalej uvedených právnych predpisoch.

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

§ 3 Znalečné a tlmočné

(1) Znalec, tlmočník alebo prekladateľ sa môže dohodnúť so zadávateľom, ktorým nie je súd alebo iný orgán verejnej moci, na zmluvnej odmene alebo výške znalečného alebo tlmočného; ak sa nedohodnú, patrí mu tarifná odmena, náhrada hotových výdavkov a náhrada za stratu času.

(2) Výška tarifnej odmeny u znalcov sa určí

- a) časovým spôsobom s prihliadnutím na skutočný počet hodín, ktoré znalec vynaložil na svoju činnosť,
- b) podielovým spôsobom z východiskovej hodnoty predmetu úkonu znaleckej činnosti alebo
- c) paušálnym spôsobom podľa predmetu úkonu znaleckej činnosti v závislosti od počtu úkonov znaleckej činnosti.

(5) Tarifná odmena sa

- a) zvýši, ak zadávateľ vyžaduje vykonanie úkonu bezodkladne alebo za mimoriadne obtiažných okolností,
- b) zníži alebo neprizná, ak znalec, tlmočník alebo prekladateľ vykonal úkon oneskorene, neúčelne alebo nekvalitne.

(6) Za hotové výdavky sa považujú výdavky účelne a preukázateľne vynaložené v súvislosti s vykonávaním činnosti, najmä súdne poplatky, správne poplatky, cestovné výdavky a telekomunikačné výdavky, paušálne ustanovené náhrady, výdavky za kopírovacie a tlačiarenské služby, výdavky spojené s činnosťou konzultanta, výdavky spojené s činnosťou korektora a poradcu a výdavky za odborné podklady, preklady, odpisy alebo výpisy z verejných registrov.

5.2 Osnova znaleckého posudku

Osnove (štruktúre) znaleckého posudku v odbore *stavebníctvo*, odvetvie *odhad hodnoty nehnuteľností* sa bližšie venuje príloha č. 7 k vyhláške č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Príloha č. 7 k vyhláške č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

OSNOVA ZNALECKÉHO POSUDKU V ODBORE STAVEBNÍCTVO, ODVETVIE ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

V posudku sú vyjadrené odborné závery o skutočnostiach, ktoré objasňuje. Posudok sa vypracúva tak, aby bol preskúmateľný z hľadiska odbornosti a súladu so skutočným stavom veci.

Posudok sa vypracúva vždy v súlade s predpisom platným pre konkrétny právny úkon, pre ktorý je posudok podaný.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia a predmet znaleckého skúmania.
2. Účel znaleckého posudku.
3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu).
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje.
5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom.
6. Použité právne predpisy a literatúra.
7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov.
8. Osobitné požiadavky zadávateľa.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:
 - a) výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty,

Východisková a technická hodnota

Názov	Výpočet	Hodnota (€)
Východisková hodnota	$876,03 \text{ €/m}^2 \cdot 35,88 \text{ m}^2$	31 431,96
Technická hodnota	95,83 %z 31 431,96 €	30 121,25

II.3 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



Staré Mesto je jednak mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava 1 a jednak katastrálne územie v tejto mestskej časti, tvoriace centrum mesta. Mestská časť má rozlohu cca 10 km². Jadro Starého Mesta tvorí historické centrum Bratislavy, nachádzajúce sa medzi bývalými mestskými hradbami. Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú časť, severnú časť, východnú časť a na Bratislavské nábrežie. Západná časť Starého Mesta sa líši od jeho ostatných častí. Rozkladá sa na vrškoch malokarpatského predhoria, zastavaných najmä vilovou zástavbou. Bratislavské vršky od juhu ohraničuje strmý svah zvažujúci sa k Dunaju. Podobne výrazná je aj ich západná hranica, ktorou je Mlynská dolina. Severné ohraničenie Bratislavských vrškov tvorí dopravná komunikácia využívajúca Lamačskú bránu, zníženu južnej časti Malých Karpát. Na východe táto bratislavská vilová oblasť pozvoľne klesá k Palisádam a historickému centru Bratislavy. Na plochom vrchu na jej juhovýchodnom okraji sa nachádza Bratislavský hrad. Na východných a južných svahoch hradného kopca sa rozprestiera Podhradie.

Od centra mesta je obytná časť vzdialená približne 1 km a dopravné spojenie je mestskou autobusovou a električkovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 3 min, resp. pešo 5 až 6 min.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, trhovisko, v blízkosti sú detské jasle, na konci ulice je škola, škôlky, internáty, sieť obchodov, banky, kultúrne za-

Vyhodnotenie po parcelách

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti (€)
parcela č. 111/1	9 802 057,72
parcela č. 111/2	171 673,32
parcela č. 111/3	186 051,32
parcela č. 111/4	37 670,36
parcela č. 111/5	1 204 301,28
parcela č. 111/6	223 721,68
parcela č. 111/7	23 004,80
parcela č. 111/8	246 726,48
Spolu	11 895 206,96

2.1.2 Porovnávací metóda

V rámci znaleckého šetrenia boli preskúvané porovnateľné pozemky v danej lokalite. Identifikovali sme ďalej uvedené ponuky. Predovšetkým ide o pozemky určené na stavbu rodinných domov.

Počet MJ pozemku: *41 366,00 m²*

Zoznam porovnávaných pozemkov

Predaj krásneho pozemku s výmerou 2 264 m² blízko prírody neďaleko Bratislavy v projekte Záhorskej Sady, všetky IS k dispozícii.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: <https://www.topreality.sk/>
Dátum k dokladu: 19. 2. 201X
Počet MJ pozemkov: 2 264 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 532 040 €
Cena pozemku na MJ: 235 €/m²

Pozemok, Záhumenská, Záhorská Bystrica

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: https://www.topreality.sk
Dátum k dokladu: 19. 2. 201X
Počet MJ pozemkov: 850 m²

Cena pozemku podľa dokladu:	220 500 €
Cena pozemku na MJ:	259,41 €/m ²

Pozemok na výstavbu RD so stavebným povolením, Záhorská Bystrica

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.topreality.sk
Dátum k dokladu:	19. 2. 201X
Počet MJ pozemkov:	1 060 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	308 000 €
Cena pozemku na MJ:	290,57 €/m ²

Areté real, Predaj 912 m² stavebného pozemku na začiatku Záhorskej Bystrice v Bratislave

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.topreality.sk
Dátum k dokladu:	19. 2. 201X
Počet MJ pozemkov:	912 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	272 688 €
Cena pozemku na MJ:	299 €/m ²

BELLA Real Estate ponúka na predaj lukratívny stavebný pozemok na výstavbu rodinného domu

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	https://www.topreality.sk
Dátum k dokladu:	19. 2. 201X
Počet MJ pozemkov:	1 100 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	341 000 €
Cena pozemku na MJ:	310 €/m ²

I.5 Použitá literatúra a programy:

- AutoTax verzia 6.0 – výpočtový program na stanovenie všeobecnej hodnoty a výšky škody cestných vozidiel,
- vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
- softvérová aplikácia na ocenenie automobilu, ktorej vlastníkom a prevádzkovateľom na internetovej stránke: <https://shop.aad.sk> je AGENTURA AUTO DATA, spol. s r. o., Bojnická 3, 831 04 Bratislava.

II. POSUDOK

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty vozidla

1.1 Identifikácia vozidla

Identifikácia vozidla bola vykonaná z podkladov predloženého spisového materiálu.

Kategória vozidla:	3. Osobné motorové vozidlá, dodávkové vozidlá, mikrobusey a ich modifikácie (kategória M)
Podkategória vozidla:	3.3 vozidlá so zdvihovým objemom valcov motora $1100 < V \leq 1\,600 \text{ cm}^3$
Značka a typ vozidla:	Honda Jazz 1.2 LS
Výrobca:	Honda Motor Co. Ltd.
Dátum prvej evidencie (rok výroby):	2004
Zdvihový objem valcov motora:	1 246 cm ³
Maximálny výkon motora/otáčky:	57 kW
Predpísané palivo:	benzín
Prevádzková hmotnosť:	1 071 kg
Celková hmotnosť:	1 490 kg
Dátum prvej evidencie v SR:	2. 7. 2004
Dátum prvého uvedenia do prevádzky:	2. 7. 2004
Dátum, ku ktorému je vypočítaná hodnota:	14. 9. 201X
Evidenčné číslo:	KE123EK
Držiteľ:	Ivana Okradnutá Krásna 11, 040 01 Košice
Počet držiteľov vozidla:	3
Farba vozidla:	modrá
Osvedčenie o evidencii vozidla:	PA12345

B. POSTUP PRI VÝPOČTE HODNOTY

Všeobecná hodnota sa vypočíta týmto postupom:

B.1 Východisková hodnota (VH)

Východisková hodnota zložky majetku sa používa na výpočet hodnoty zložky majetku. Znalec východiskovú hodnotu stanoví buď ako obstarávaciu cenu zložky majetku pre dátum ohodnocovania zložky, alebo ako objektivizovanú cenu z pôvodnej obstarávacej ceny zložky majetku, pričom znalec zdôvodní postup tejto objektivizácie.

B.1.1 Východisková hodnota zložky majetku, ktorý má VC uvedenú v €

- a) Východisková hodnota VH zložky majetku bez ohľadu na krajinu jej obstarania, ak zložka majetku:
- bola obstaraná pred viac ako 10 rokmi (vzhľadom na dátum jej hodnotenia),
 - v súčasnosti sa už nevyrába, spravidla sa stanoví ako pôvodná VC, resp. porovnateľná hodnota PH:

$$VH = VC (\text{€}) \text{ alebo}$$

$$VH = PH (\text{€})$$

kde: *VC* je vstupná cena zložky majetku v roku obstarania zložky majetku (€),

PH – porovnateľná hodnota zložky majetku v roku obstarania zložky majetku, stanovená podľa časti A.18 (€).

V odôvodnených prípadoch znalec pri stanovení VH podľa tohto bodu môže sa od tohto pravidla odchýliť a môže aj pre zložku majetku obstaranú pred viac ako 10 rokmi (ak je jej predpokladaná životnosť \bar{Z} vyššia ako 10 rokov) a tiež pre zložku majetku, ktorej životnosť je nižšia ako 10 rokov a bola obstaraná pred viac rokmi, ako je jej životnosť, určiť VH podľa časti B.1.1 písmen b) a c) tejto kapitoly;

- b) východisková hodnota VH zložky majetku bez ohľadu na krajinu jej obstarania, ktorá má vstupnú cenu uvedenú v €, ak zložka majetku:
- bola obstaraná pred menej ako 10 rokmi (vrátane desiateho roku obstarania),
 - v súčasnosti sa bez významných zmien vyrába,
 - je známa jej VC, resp. PH platná pre rok jej hodnotenia, stanoví sa ako VC, resp. porovnateľná hodnota PH v roku hodnotenia:

$$VH = VC (\text{€}) \text{ alebo}$$

$$VH = PH (\text{€})$$

kde: *VC* je vstupná cena zložky majetku v roku hodnotenia zložky majetku (€),

PH – porovnateľná hodnota zložky majetku v roku hodnotenia zložky majetku, stanovená podľa časti A.18 (€);

8.1 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

Podklady, ktoré sú potrebné na spracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty elektrotechnických zariadení, sú:

- **nadobúdacie doklady** (kúpna zmluva, zmluva o prevode vlastníctva, darovacia zmluva, dedičské rozhodnutie, lízingová zmluva a pod.),
- **doklady, resp. informácie o poškodeniach a opravách**, ktoré boli na elektrotechnickom zariadení realizované,
- **fotodokumentácia z obhliadky zariadenia**.

8.2 Postup stanovenia všeobecnej hodnoty elektrotechnických zariadení

Postupu stanovenia všeobecnej hodnoty elektrotechnických zariadení sa venuje príloha č. 5 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorej znenie je v nasledujúcom texte.

Príloha č. 5 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Postup pri stanovení VŠH elektrotechnických zariadení

A. Základné pojmy

1. **Elektrotechnické zariadenie (EZ)** – akékoľvek zariadenie, ktoré sa používa na výrobu, premenu, prenos, akumulovanie, distribúciu alebo využitie elektrickej energie, ako sú stroje, transformátory, prístroje, meracie prístroje, ochranné prístroje, zariadenia pre elektrické rozvody, spotrebiče.
2. **Počet odpracovaných rokov EZ – doba prevádzky (r)** – skutočná doba, počas ktorej bolo EZ v prevádzke, stanovená v mesiacoch, prepočítaná na roky od dátumu jeho prvého uvedenia do prevádzky, prípadne od jeho uvedenia do prevádzky po vykonaní celkovej alebo generálnej opravy, rekonštrukcie alebo modernizácie po rozhodujúci dátum, t. j. dátum, ku ktorému sa elektrotechnické zariadenie hodnotí.

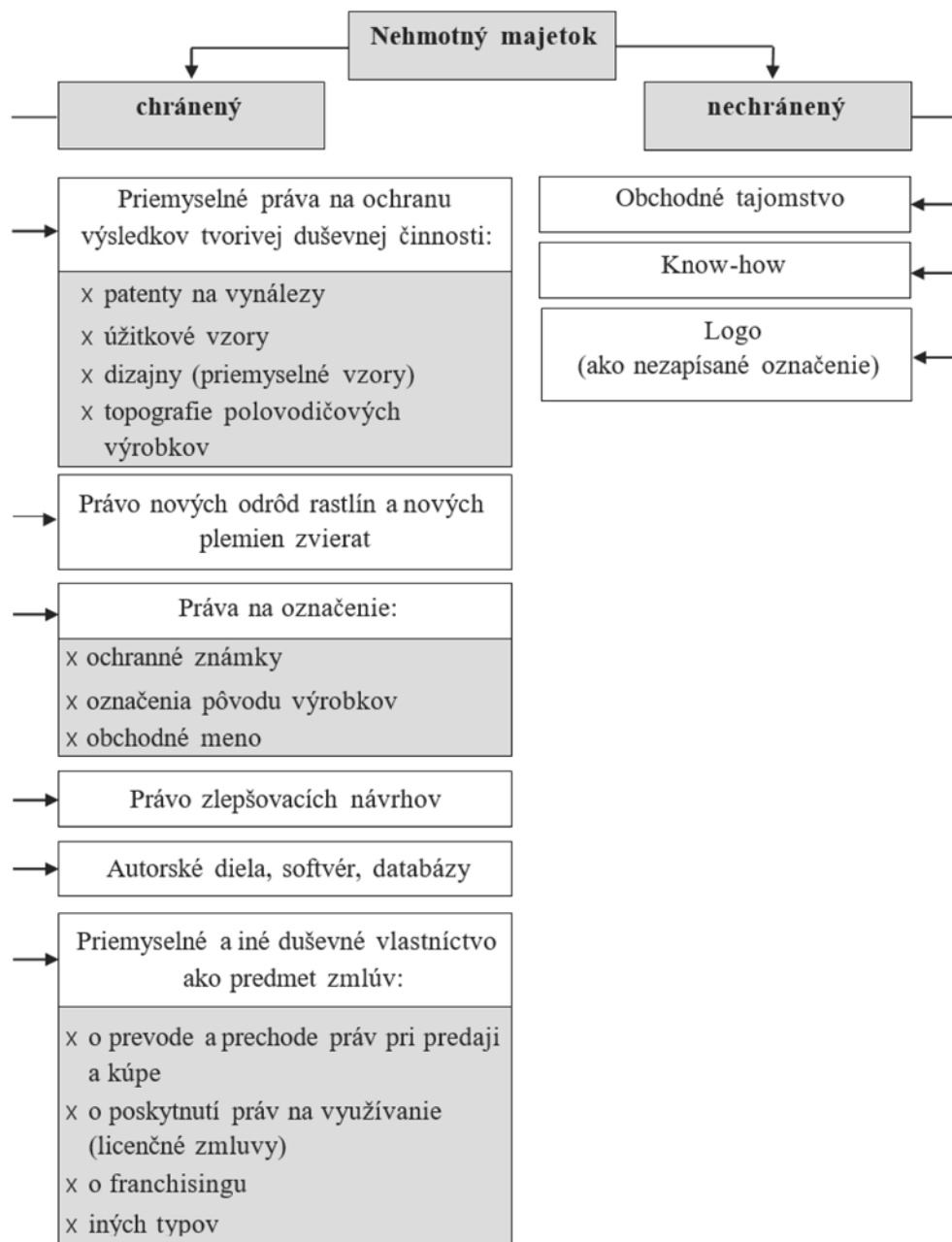
$$r = \text{počet mesiacov prevádzky} / 12 \text{ (rok)}$$

Vypočítaný údaj sa zaokrúhli na 3 desatinné miesta.

V prípade, že nie sú k dispozícii hodnoverné doklady, doba prevádzky sa stanoví podľa iných dostupných údajov alebo zdôvodneným odborným odhadom.

3. **Východisková hodnota (VH)** – cena zariadenia, za akú je možné obstarat' hodnotené zariadenie alebo zariadenie s rovnakými alebo porovnateľnými technickými pa-

tvorené členenie. Podľa platných právnych predpisov súvisiacich s ohodnotením sa v SR používa rozdelenie nehmotného majetku na chránený a nechránený (pozri obr. 11.1).



Obrázok 11.1 Členenie nehmotného majetku

Zdroj: JAKUBEC, M. – KARDOŠ, P. – KUBICA, M. 2005. *Riadenie hodnoty podniku*. Bratislava : Kartprint, 2005.