Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: Dražby realít s.r.o.
Tri vody I 28
900 45 Malinovo

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa: 10.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

2/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na byte č. 12 na 2.p. bytového domu na ulici Mestská 3, súp.č. 270 na p.č. 11573/1 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 v k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 22 (9)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na byte č. 12 na 2.p. bytového domu na ulici Mestská 3, súp.č. 270 na p.č. 11573/1 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 v k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

3.1.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.1.2025 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 10.12.2024
Potvrdenie o veku budovy

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 3.1.2025
Výpis z listu vlastníctva č. 3468 pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 4.1.2025
Výpis z listu vlastníctva č. 3470 pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 4.1.2025
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 4.1.2025
Fotodokumentácia a zameranie

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 200/2022 Z.z. Zákon o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

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

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.
Nehnuteľnosť .- je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom
Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie
Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
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 štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.
V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe
k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu
k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v kV . 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.
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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

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

- Porovnávacia metóda (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).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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 v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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.
Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:
Použité sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 3468 a 3470 v k.ú. Nové Mesto. Listy vlastníctva č. 3468 a 3470 tvoria prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3468

A. Majetková podstata:
Stavby

Súp. č.	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
270	11573/1	9	Mestská 1,3,5, Osadná 10,12,14	1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 11573/1 pod stavbou s.č. 270 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3470.
9 - Bytový dom
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu
Byt
B. Vlastníci:
Vchod: Mestská 3 2.p. Byt č. 12
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve : 3493/351732
40 Blažeková Jarmila r. Blažeková, Mgr., Riazanská 681/62, Bratislava, PSČ 831 03
Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Titul nadobudnutia:
Uznesenie o dedičstve B3-30D/133/2011 zo dňa 27.02.2024, Z-5346/2024
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámky:
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca BLAHO-BYT, spol.s.ro., IČO: 35729 899 podľa oznámenia zo dňa 25.1.2024, P-156/24
C. Ťarchy:

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3470

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.číslo	výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
11573/1	1333	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 270 evidovanej na pozemku parcelné čislo 11573/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3468.

11573/2	609	Ostatná plocha	29	1	1
11573/3	275	Ostatná plocha	29	1	1

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
17 Blažeková Jarmila r. Blažeková, Mgr., Riazanská 681/62, Bratislava, PSČ 831 03, SR
Spoluvlastnícky podiel: 3493/703464
Titul nadobudnutia:
Uznesenie o dedičstve B3-30D/133/2011 zo dňa 27.02.2024, Z-5346/2024
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámy:
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca BLAHO-BYT, spol.s.ro., IČO: 35729 899 podľa oznámenia zo dňa 25.1.2024, P-156/24
C. Ťarchy:

Zákonné záložného právo v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so súp.č.270 a pozemkoch CKN parc.č.11573/1, 11573/2, 11573/3, Z-803/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 3.1.2024. Obhliadka nehnuteľnosti bola umožnená v plnom rozsahu.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola znalkyni poskytnutá, porovnanie nie je možné vykonať..

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Spoluvlastnícky podiel na byte č. 12, Mestská 3, s. č. 270, 2.p. na parc. č. 11573/1 okres Bratislava III, obec BA-m.č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, zapísaný na LV 3468

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, zapísaný na LV 3470

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

Neboli zistené.

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):

Podľa územného plánu mesta Bratislava je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkčnej plochy 102. Zdroj: https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 12, Mestská 3, k.ú. Nové Mesto

POPIS

Ohodnocovaný byt č. 12 sa nachádza v bytovom dome súp. č. 270 na parc. č. 11573/1 na 2. poschodí, k.ú. Nové Mesto. Bytový dom je tehlový, pozostáva z jedného podzemného, troch nadzemných podlaží a jedného podkrovného podlažia. Bytový dom je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí - vody, kanalizácie, elektriny a plynu. Prístupný je z mestskej komunikácie.
Dom je založený na železobetónových základoch. Zvislé nosné a nenosné konštrukcie sú murované. Strecha domu je sedlová s krytinou z pálenej škridly. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vo vchode je jedno schodisko so stupňami z liateho terazza. Výťah v dome nie je. Úpravu vonkajších povrchov zo strany od ulice tvorí omietka na báze minerálnych látok ako finálna vrstva kontaktného zatepľovacieho systému, zo strany dvora pôvodná brizolitová omietka. Úpravu vnútorných povrchov tvorí vápennocementová omietka hladká so soklom z olejového náteru. Okná v spoločných priestoroch aj v byte sú pôvodné drevené. Vstupná brána do domu je oceľová s nadsvetlíkom. Nášľapnú vrstvu podláh betónová mazanina a liate terazzo. Vykurovanie je samostatné pre každý byt. elektroinštalácia svetelná.
Ohodnocovaný byt dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a samostatné WC. Vstup do bytu je z otvorenej pavlače. Vstupné dvere do bytu sú pôvodné drevené osadené v oceľovej zárubni, interiérové dvere sú na báze dreva v oceľových zárubniach, dvere do izby sú drevené v obložkovej drevenej zárubni. Nášľapnú vrstvu podláh tvoria drevené parkety (izba), linoleum (kuchyňa) a keramická dlažba (predsieň, kúpeľňa a WC). Úpravu stien v byte tvorí hladká sádrová omietka. V kúpeľni a v kuchyni je keramický obklad. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva bez vstavaných spotrebičov. V kúpeľni je vaňa a keramické umývadlo. Vo WC je keramická WC misa s horným splachovaním. Vykurovanie je lokálne - plynovými gamatkami. Ohrev teplej vody je zabezpečený zásobníkovým ohrievačom v kúpeľni (ohrievač v čase konania obhliadky nebol funkčný). Byt je v zanedbanom pôvodnom technickom stave, strop v kuchyni bol v minulosti pravdepodobne zatečený. Byt je dlhodobo neobývaný.

Spoločnými časťami bytového domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Podľa zmluvy sú to: základy domu, strecha, chodby, chodby pred kobkami, obvodové múry,

vonkajšia omietka, priečelia, vchody, schodisko, vstupy, zádveria, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, markízy, vstupné haly.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Sú to: kočíkárne, bleskozvody, vodovodné a kanalizačné prípojky, areálový vodovod, areálová kanalizácia, verejné osvetlenie, elektrické zabezpečenie systému.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Predsieň 1,689*1,002	1,69
Kuchyňa 2,407*3,428+0,731*0,598	8,69
Izba 4,953*4,506	22,32
Kúpeľňa 1,432*1,681	2,41
WC 1,169*0,741	0,87
Vypočítaná podlahová plocha	**35,98**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,815
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15
Počet izieb: 1
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	4,92
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,05	18,90	17,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,50
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	7,03
6	Krytina strechy	2,00	1,25	2,50	2,34
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,63
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,75	0,88	0,82
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00

21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,81
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,75
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,88
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,34
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,88
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,75
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,75
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,34
	Spolu	**100,00**		**106,63**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 106,63 / 100 = 1,0663

Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [€/m²]

VH = 325,30 €/m² * 3,815 * 0,939 * 1,0663 * 1,15

VH = 1 428,96 €/m²

TECHNICKÝ STAV

Dom bol podľa predložených dokladov dokončený a daný do užívania v roku 1919. Údržba objektu bola dobrá. Vzhľadom na vek domu počítam životnosť kubickou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	15,00	15,00	85	12,75
Murivo	50,00	50,00	65	32,50
Stropy	15,00	15,00	50	7,50
Schodisko	5,00	5,00	60	3,00
Krov	15,00	15,00	90	13,50
Súčet	**100,00**			**69,25**

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 69,25 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{106^3}{2*120^2} - 106 \right] \approx 55$ rokov

Zostatková životnosť: T = 69,25 % z 55 rokov ≈ 38 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 106 + 38 = 144 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 12, Mestská 3, k.ú. Nové Mesto	1919	106	38	144	73,61	26,39

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 428,96 €/m² * 35,98m²	51 413,98
Technická hodnota	26,39% z 51 413,98 €	13 568,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocovaný byt sa nachádza na ulici Mestská 3 v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto. Bytový dom je priamo prístupný z verejných komunikácií. Nachádza sa v tesnej blízkosti Vajnorskej ulice po ktorej premáva viacero liniek MHD (električka, autobus) spájajúcich mestskú časť s centrom mesta. Zástavka MHD je dostupná do 5 minút. Dosiahnuteľnosť centra mesta prostriedkami MHD je v rozsahu cca 20 min. osobným autom do 10 minút. Záujem o byty v lokalite prevyšuje ponuku. Občianska vybavenosť je primeraná, zástavba v okolí zodpovedá strednému stupňu zástavby, dopravné spojenie s centrom mesta je dobré. Okolitú zástavbu tvoria prevažne bytové objekty, objekty služieb a stavby občianskej vybavenosti. V blízkosti sa nachádza viacero obchodných prevádzok. V lokalite sú základné školy, materské školy, zdravotné stredisko, viaceré lekárne, hotel, pobočky bánk.
Do vzdialenosti 1km je rekreačná oblasť Malé Karpaty. Životné prostredie v okolí je ovplyvňované len bežným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktné skupiny či už priamo alebo v bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. V budúcnosti nemožno očakávať výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali negatívny vplyv na existenciu stavby a jej hodnotu. Hustota obyvateľstva je vzhľadom k zástavbe a typu stavieb priemerná.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Predmetom ohodnotenia je bytová jednotka, slúžiaca na bytové účely a nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na LV č. 3468 a 3470 k.ú. Nové Mesto sú zapísané poznámky a evidované ťarchy viď. LV č. 3468 a 3470 v prílohe znaleckého posudku.
Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie použitého koeficientu polohovej diferenciácie:
Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 3,75. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota

I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,750 + 7,500)	11,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,500
III. trieda	Priemerný koeficient	3,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	2,063
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,750 - 3,375)	0,375

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	11,250	10	112,50
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	11,250	30	337,50
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	3,750	7	26,25
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	11,250	5	56,25
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	2,063	6	12,38
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	2,063	10	20,63
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	11,250	8	90,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	7,500	6	45,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	7,500	5	37,50
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	11,250	9	101,25
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	7,500	7	52,50
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	11,250	7	78,75
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	11,250	6	67,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	3,750	4	15,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,500	5	37,50
16	**Názor znalca**				
	dobrý byt	II.	7,500	20	150,00
	Spolu			**145**	**1240,51**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1240,51/ 145	8,555
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 13 568,15 € * 8,555	**116 075,52 €**

3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 situované v zastavanom území mesta Bratislava v k.ú. Nové Mesto. Pozemok parc. č. 11573/1 je zastavaný bytovým domom súp. č. 270, pozemok parc. č. 11573/2 tvorí dvor v átriu domu a pozemok 11573/3 je priľahlý pozemok. Pozemky sú rovinaté, prístupné z mestskej komunikácie a sú na nich k dispozícii všetky inžinierske siete.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m²]
11573/1	zastavaná plocha a nádvorie	1333,00	3493/703464	6,62
11573/2	ostatná plocha	609,00	3493/703464	3,02
11573/3	ostatná plocha	275,00	3493/703464	1,37
Spolu výmera				**11,01**

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
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	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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,65 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00	6,0811
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 6,0811	**403,72 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11573/1	1 333,00 m² * 403,72 €/m² * 3493/703464	2 672,19
parcela č. 11573/2	609,00 m² * 403,72 €/m² * 3493/703464	1 220,83
parcela č. 11573/3	275,00 m² * 403,72 €/m² * 3493/703464	551,28
Spolu		**4 444,30**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na byte č. 12 na 2.p. bytového domu na ulici Mestská 3, súp.č. 270 na p.č. 11573/1 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 v k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.
Rekapitulácia:
Stavby:
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 58 037,76 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.
Pozemky:
Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. diferenciácie: 4 444,30 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

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 obhliadky, 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, obvykle uvádzaná vrátane DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 12, Mestská 3, k.ú. Nové Mesto	**1/2**	**58 037,76**
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 11573/1 (6,62 m²)	3493/703464	2 672,19
Pozemok - parc. č. 11573/2 (3,02 m²)	3493/703464	1 220,83
Pozemok - parc. č. 11573/3 (1,37 m²)	3493/703464	551,28
Spolu pozemky (11,01 m²)		**4 444,30**
Všeobecná hodnota celkom		**62 482,06**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**62 500,00**
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdvatisícpäťsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 3468 a 3470 k.ú. Nové Mesto sú zapísané poznámky a evidované ťarchy viď. LV č. 3468 a 3470 v prílohe znaleckého posudku.
Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 05.01.2025 Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 3468 pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 3.1.2025
2. Výpis z listu vlastníctva č. 3470 pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 3.1.2025
3. Katastrálna mapa zo dňa 3.1.2025
4. Pôdorys bytu
5. Potvrdenie o veku budovy
6. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	:	4.1.2025
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	:	20:08:35
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	:	3.1.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3468 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
270	**11573/1**	**9**	**Mestská 1, 3, 5, Osadná 10, 12, 14**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 11573/1 pod stavbou s.č. 270 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3470.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
9 Bytový dom

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Mestská 3	**2**	**12**	**3493/351732**
Súpisné číslo **270**	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
40	**Blažeková Jarmila r. Blažeková, Mgr., Riazanská 681/62, Bratislava, PSČ 831 03, SR, Dátum narodenia: 19.06.1956**	**1/2**
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve B3-30D/133/2011 zo dňa 27.02.2024, Z-5346/2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca BLAHO-BYT, spol.s.ro., IČO: 35729 899 podľa oznámenia zo dňa 25.1.2024, P-156/24	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	:	4.1.2025
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	:	20:05:41
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	:	3.1.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3470 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11573/1	**1333**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 270 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11573/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3468.							
Iné údaje: Bez zápisu							
11573/2	**609**	**Ostatná plocha**	**29**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
11573/3	**275**	**Ostatná plocha**	**29**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
17	**Blažeková Jarmila r. Blažeková, Mgr., Riazanská 681/62, Bratislava, PSČ 831 03, SR, Dátum narodenia: 19.06.1956**	**3493/703464**
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve B3-30D/133/2011 zo dňa 27.02.2024, Z-5346/2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca BLAHO-BYT, spol.s.ro., IČO: 35729 899 podľa oznámenia zo dňa 25.1.2024, P-156/24	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

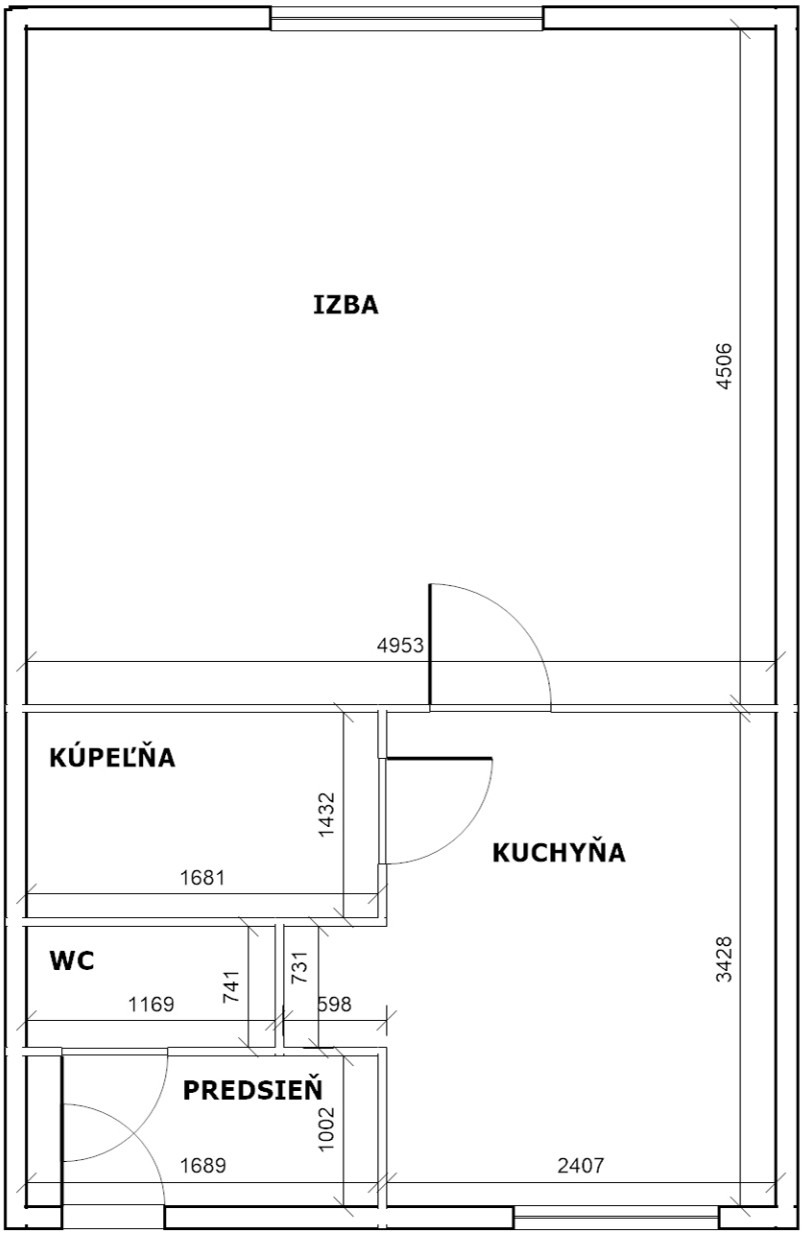
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložného právo v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so súp.č.270 a pozemkoch CKN parc.č.11573/1, 11573/2, 11573/3, Z-803/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 11573/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 4.1.2025 20:07:53 Údaje platné k 3.1.2025 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Schématický pôdorys bytu č. 12, Mestská 3, k.ú. Nové Mesto



POTVRDENIE O VEKU BUDOVY

Na základe žiadosti vlastníka

titul.	
meno	**Ondrej**
priezvisko	**Blažek**
číslo bytu	**12**
Poschodie	
na ulici, číslo vchodu:	**Mestská 3**

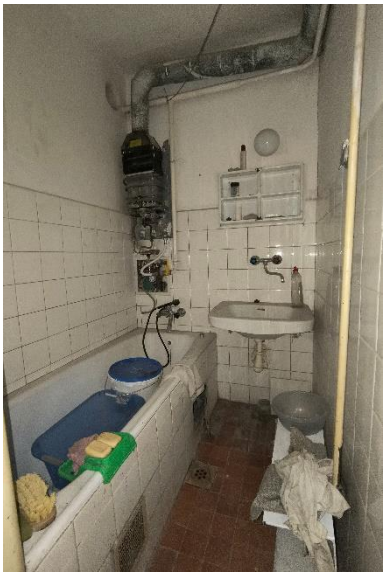
ako správca objektu potvrdzujeme existenciu a vek domu: Mestská 1,3,5 a Osadná 10,12,14

názov ulice, číslo vchodu:	**Mestská 3**
číslo bytu:	**8**
súpisné číslo objektu:	**270**
číslo parcely:	**11573/1**
katastrálne územie:	**Nové Mesto**
zapísaný na Liste vlastníctva č.:	**3468**
rok dokončenia výstavby:	**1919**
kolaudačné rozhodnutie:	kolaudačné rozhodnutie nebolo odovzdané predchádzajúcim správcom objektu.

Bratislava 18.12.2024

BLAHO-BYT, s.r.o.
Prokopa Veľkého 51
811 01 Bratislava
IČO: 35 729 899
IČ DPH: SK2020354468

Branislav Klimko
technické oddelenie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.
Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 2/2025.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: Dražby realít s.r.o.
Tri vody I 28
900 45 Malinovo

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa: 10.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

3/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na byte č. 12 na 2.p. bytového domu na ulici Mestská 3, súp.č. 270 na p.č. 11573/1 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 v k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 23 (9)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na byte č. 12 na 2.p. bytového domu na ulici Mestská 3, súp.č. 270 na p.č. 11573/1 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 v k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

3.1.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.1.2025 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 10.12.2024
Potvrdenie o veku budovy

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 3.1.2025
Výpis z listu vlastníctva č. 3468 pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 4.1.2025
Výpis z listu vlastníctva č. 3470 pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 4.1.2025
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 4.1.2025
Fotodokumentácia a zameranie

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 200/2022 Z.z. Zákon o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

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

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.
Nehnuteľnosť .- je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom
Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie
Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
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 štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.
V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe
k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu
k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v kV . 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.
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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

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

- Porovnávacia metóda (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).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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 v platnom znení.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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.
Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:
Použité sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 3468 a 3470 v k.ú. Nové Mesto. Listy vlastníctva č. 3468 a 3470 tvoria prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3468

A. Majetková podstata:
Stavby

Súp. č.	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
270	11573/1	9	Mestská 1,3,5, Osadná 10,12,14	1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 11573/1 pod stavbou s.č. 270 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3470.
9 - Bytový dom
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu
Byt
B. Vlastníci:
Vchod: Mestská 3 2.p. Byt č. 12
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve : 3493/351732
93 Blažek Vladimír r. Blažek, Kadnárova 2540/106, Bratislava, PSČ 831 06, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Titul nadobudnutia:
Uznesenie o dedičstve B3-30D/133/2011 zo dňa 27.02.2024, Z-5346/2024
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámky:
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca BLAHO-BYT, spol.s.ro., IČO: 35729 899 podľa oznámenia zo dňa 25.1.2024, P-156/24
Poznamenáva sa prebiehajúce konkurzné konanie sp.zn. B1-27OdK/38/2023 na nehnuteľnosť byt č. 12 na 2. p., Mestská 3, správca Ing. Eduard Hyránek, PhD, P-650/2024
C. Ťarchy:

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3470

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.číslo	výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
11573/1	1333	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 270 evidovanej na pozemku parcelné čislo 11573/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3468.

11573/2	609	Ostatná plocha	29	1	1
11573/3	275	Ostatná plocha	29	1	1

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
83 Blažek Vladimír r. Blažek, Kadnárova 2540/106, Bratislava, PSČ 831 06, SR
Spoluvlastnícky podiel: 3493/703464
Titul nadobudnutia:
Uznesenie o dedičstve B3-30D/133/2011 zo dňa 27.02.2024, Z-5346/2024
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámy:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca BLAHO-BYT, spol.s.ro., IČO: 35729 899 podľa oznámenia zo dňa 25.1.2024, P-156/24
Poznamenáva sa prebiehajúce konkurzné konanie sp.zn. B1-27OdK/38/2023 na nehnuteľnosť, pozemky registra C KN parc.č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 v podiele 3493/703464, správca Ing. Eduard Hyránek, PhD, P-650/2024C.
Ťarchy:

Zákonné záložného právo v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so súp.č.270 a pozemkoch CKN parc.č.11573/1, 11573/2, 11573/3, Z-803/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 3.1.2024. Obhliadka nehnuteľnosti bola umožnená v plnom rozsahu.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola znalkyni poskytnutá, porovnanie nie je možné vykonať..

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Spoluvlastnícky podiel na byte č. 12, Mestská 3, s. č. 270, 2.p. na parc. č. 11573/1 okres Bratislava III, obec BA-m.č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, zapísaný na LV 3468
Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, zapísaný na LV 3470

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

Neboli zistené.

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):

Podľa územného plánu mesta Bratislava je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkčnej plochy 102. Zdroj: https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 12, Mestská 3, k.ú. Nové Mesto

POPIS

Ohodnocovaný byt č. 12 sa nachádza v bytovom dome súp. č. 270 na parc. č. 11573/1 na 2. poschodí, k.ú. Nové Mesto. Bytový dom je tehlový, pozostáva z jedného podzemného, troch nadzemných podlaží a jedného podkrovného podlažia. Bytový dom je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí - vody, kanalizácie, elektriny a plynu. Prístupný je z mestskej komunikácie.
Dom je založený na železobetónových základoch. Zvislé nosné a nenosné konštrukcie sú murované. Strecha domu je sedlová s krytinou z pálenej škridly. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vo vchode je jedno schodisko so stupňami z liateho terazza. Výťah v dome nie je. Úpravu vonkajších povrchov zo strany od ulice tvorí omietka na báze minerálnych látok ako finálna vrstva kontaktného zatepľovacieho systému, zo strany dvora pôvodná brizolitová omietka. Úpravu vnútorných povrchov tvorí vápennocementová omietka hladká so soklom z olejového náteru. Okná v spoločných priestoroch aj v byte sú pôvodné drevené. Vstupná brána do domu je oceľová s nadsvetlíkom. Nášľapnú vrstvu podláh betónová mazanina a liate terazzo. Vykurovanie je samostatné pre každý byt. elektroinštalácia svetelná.
Ohodnocovaný byt dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a samostatné WC. Vstup do bytu je z otvorenej pavlače. Vstupné dvere do bytu sú pôvodné drevené osadené v oceľovej zárubni, interiérové dvere sú na báze dreva v oceľových zárubniach, dvere do izby sú drevené v obložkovej drevenej zárubni. Nášľapnú vrstvu podláh tvoria drevené parkety (izba), linoleum (kuchyňa) a keramická dlažba (predsieň, kúpeľňa a WC). Úpravu stien v byte tvorí hladká sádrová omietka. V kúpeľni a v kuchyni je keramický obklad. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva bez vstavaných

spotrebičov. V kúpeľni je vaňa a keramické umývadlo. Vo WC je keramická WC misa s horným splachovaním. Vykurovanie je lokálne - plynovými gamatkami. Ohrev teplej vody je zabezpečený zásobníkovým ohrievačom v kúpeľni (ohrievač v čase konania obhliadky nebol funkčný). Byt je v zanedbanom pôvodnom technickom stave, strop v kuchyni bol v minulosti pravdepodobne zatečený. Byt je dlhodobo neobývaný.

Spoločnými časťami bytového domu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené pre spoločné užívanie. Podľa zmluvy sú to: základy domu, strecha, chodby, chodby pred kobkami, obvodové múry, vonkajšia omietka, priečelia, vchody, schodisko, vstupy, zádveria, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, markízy, vstupné haly.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Sú to: kočíkárne, bleskozvody, vodovodné a kanalizačné prípojky, areálový vodovod, areálová kanalizácia, verejné osvetlenie, elektrické zabezpečenie systému.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Predsieň 1,689*1,002	1,69
Kuchyňa 2,407*3,428+0,731*0,598	8,69
Izba 4,953*4,506	22,32
Kúpeľňa 1,432*1,681	2,41
WC 1,169*0,741	0,87
Vypočítaná podlahová plocha	**35,98**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,815
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,15
Počet izieb: 1
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	4,92
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,05	18,90	17,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,50
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	7,03
6	Krytina strechy	2,00	1,25	2,50	2,34
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,63
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,88
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,75	0,88	0,82
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,69
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,88

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,88
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,88
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,81
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,75
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,88
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,34
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,88
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,88
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,75
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,75
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,34
	Spolu	**100,00**		**106,63**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 106,63 / 100 = 1,0663

Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [€/m²]

VH = 325,30 €/m² * 3,815 * 0,939 * 1,0663 * 1,15

VH = 1 428,96 €/m²

TECHNICKÝ STAV

Dom bol podľa predložených dokladov dokončený a daný do užívania v roku 1919. Údržba objektu bola dobrá. Vzhľadom na vek domu počítam životnosť kubickou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	15,00	15,00	85	12,75
Murivo	50,00	50,00	65	32,50
Stropy	15,00	15,00	50	7,50
Schodisko	5,00	5,00	60	3,00
Krov	15,00	15,00	90	13,50
Súčet	**100,00**			**69,25**

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 69,25 %

Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{106^3}{2*120^2} - 106 \right] \approx 55$ rokov

Zostatková životnosť: T = 69,25 % z 55 rokov ≈ 38 rokov

Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 106 + 38 = 144 rokov

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 12, Mestská 3, k.ú. Nové Mesto	1919	106	38	144	73,61	26,39

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 428,96 €/m² * 35,98m²	51 413,98
Technická hodnota	26,39% z 51 413,98 €	13 568,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocovaný byt sa nachádza na ulici Mestská 3 v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto. Bytový dom je priamo prístupný z verejných komunikácií. Nachádza sa v tesnej blízkosti Vajnorskej ulice po ktorej premáva viacero liniek MHD (električka, autobus) spájajúcich mestskú časť s centrom mesta. Zástavka MHD je dostupná do 5 minút. Dosiahnuteľnosť centra mesta prostriedkami MHD je v rozsahu cca 20 min. osobným autom do 10 minút. Záujem o byty v lokalite prevyšuje ponuku. Občianska vybavenosť je primeraná, zástavba v okolí zodpovedá strednému stupňu zástavby, dopravné spojenie s centrom mesta je dobré. Okolitú zástavbu tvoria prevažne bytové objekty, objekty služieb a stavby občianskej vybavenosti. V blízkosti sa nachádza viacero obchodných prevádzok. V lokalite sú základné školy, materské školy, zdravotné stredisko, viaceré lekárne, hotel, pobočky bánk.
Do vzdialenosti 1km je rekreačná oblasť Malé Karpaty. Životné prostredie v okolí je ovplyvňované len bežným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktné skupiny či už priamo alebo v bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. V budúcnosti nemožno očakávať výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali negatívny vplyv na existenciu stavby a jej hodnotu. Hustota obyvateľstva je vzhľadom k zástavbe a typu stavieb priemerná.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Predmetom ohodnotenia je bytová jednotka, slúžiaca na bytové účely a nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Na LV č. 3468 a 3470 k.ú. Nové Mesto sú zapísané poznámky a evidované ťarchy viď. LV č. 3468 a 3470 v prílohe znaleckého posudku.
Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie použitého koeficientu polohovej diferenciácie:
Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 3,75. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 3,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (3,750 + 7,500)	11,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	7,500
III. trieda	Priemerný koeficient	3,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	2,063
V. trieda	III. trieda - 90 % = (3,750 - 3,375)	0,375

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	11,250	10	112,50
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	11,250	30	337,50
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	3,750	7	26,25
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	11,250	5	56,25
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	2,063	6	12,38
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	2,063	10	20,63
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	11,250	8	90,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	7,500	6	45,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	7,500	5	37,50
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	11,250	9	101,25
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	7,500	7	52,50
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	11,250	7	78,75
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	11,250	6	67,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	3,750	4	15,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	7,500	5	37,50
16	**Názor znalca**				
	dobrý byt	II.	7,500	20	150,00
	Spolu			**145**	**1240,51**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1240,51/ 145	8,555
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 13 568,15 € * 8,555	**116 075,52 €**

3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 situované v zastavanom území mesta Bratislava v k.ú. Nové Mesto. Pozemok parc. č. 11573/1 je zastavaný bytovým domom súp. č. 270, pozemok parc. č. 11573/2 tvorí dvor v átriu domu a pozemok 11573/3 je priľahlý pozemok. Pozemky sú rovinaté, prístupné z mestskej komunikácie a sú na nich k dispozícii všetky inžinierske siete.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m²]
11573/1	zastavaná plocha a nádvorie	1333,00	3493/703464	6,62
11573/2	ostatná plocha	609,00	3493/703464	3,02
11573/3	ostatná plocha	275,00	3493/703464	1,37
Spolu výmera				**11,01**

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
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	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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,65 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00	6,0811
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m² * 6,0811	**403,72 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11573/1	1 333,00 m² * 403,72 €/m² * 3493/703464	2 672,19
parcela č. 11573/2	609,00 m² * 403,72 €/m² * 3493/703464	1 220,83
parcela č. 11573/3	275,00 m² * 403,72 €/m² * 3493/703464	551,28
Spolu		**4 444,30**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na byte č. 12 na 2.p. bytového domu na ulici Mestská 3, súp.č. 270 na p.č. 11573/1 vrátane príslušenstva a príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 v k.ú. Nové Mesto, obec BA-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.
Rekapitulácia:
Stavby:
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 58 037,76 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.
Pozemky:
Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. diferenciácie: 4 444,30 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

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 obhliadky, 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, obvykle uvádzaná vrátane DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 12, Mestská 3, k.ú. Nové Mesto	**1/2**	**58 037,76**
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 11573/1 (6,62 m²)	3493/703464	2 672,19
Pozemok - parc. č. 11573/2 (3,02 m²)	3493/703464	1 220,83
Pozemok - parc. č. 11573/3 (1,37 m²)	3493/703464	551,28
Spolu pozemky (11,01 m²)		**4 444,30**
Všeobecná hodnota celkom		**62 482,06**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**62 500,00**
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatdvatisícpäťsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 3468 a 3470 k.ú. Nové Mesto sú zapísané poznámky a evidované ťarchy viď. LV č. 3468 a 3470 v prílohe znaleckého posudku.
Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 06.01.2025 Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 3468 pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 3.1.2025
2. Výpis z listu vlastníctva č. 3470 pre k.ú. Nové Mesto zo dňa 3.1.2025
3. Katastrálna mapa zo dňa 3.1.2025
4. Pôdorys bytu
5. Potvrdenie o veku budovy
6. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	:	4.1.2025
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	:	20:08:59
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	:	3.1.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3468 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
270	**11573/1**	**9**	**Mestská 1, 3, 5, Osadná 10, 12, 14**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 11573/1 pod stavbou s.č. 270 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3470.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
9 Bytový dom

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Mestská 3	**2**	**12**	**3493/351732**
Súpisné číslo **270**	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
93	**Blažek Vladimír r. Blažek, Kadnárova 2540/106, Bratislava, PSČ 831 06, SR, Dátum narodenia: 20.05.1958**	**1/2**
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve B3-30D/133/2011 zo dňa 27.02.2024, Z-5346/2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca BLAHO-BYT, spol.s.ro., IČO: 35729 899 podľa oznámenia zo dňa 25.1.2024, P-156/24	-
	Poznamenáva sa prebiehajúce konkurzné konanie sp.zn. B1-27OdK/38/2023 na nehnuteľnosť byt č. 12 na 2. p., Mestská 3, správca Ing. Eduard Hyránek, PhD, P-650/2024	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	:	4.1.2025
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	:	20:06:31
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	:	3.1.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3470 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11573/1	**1333**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 270 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11573/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3468.							
Iné údaje: Bez zápisu							
11573/2	**609**	**Ostatná plocha**	**29**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
11573/3	**275**	**Ostatná plocha**	**29**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
83	**Blažek Vladimír r. Blažek, Kadnárova 2540/106, Bratislava, PSČ 831 06, SR, Dátum narodenia: 20.05.1958**	**3493/703464**
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve B3-30D/133/2011 zo dňa 27.02.2024, Z-5346/2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca BLAHO-BYT, spol.s.ro., IČO: 35729 899 podľa oznámenia zo dňa 25.1.2024, P-156/24	-

	Poznamenáva sa prebiehajúce konkurzné konanie sp.zn. B1-27OdK/38/2023 na nehnuteľnosť, pozemky registra C KN parc.č. 11573/1, 11573/2, 11573/3 v podiele 3493/703464, správca Ing. Eduard Hyránek, PhD, P-650/2024	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

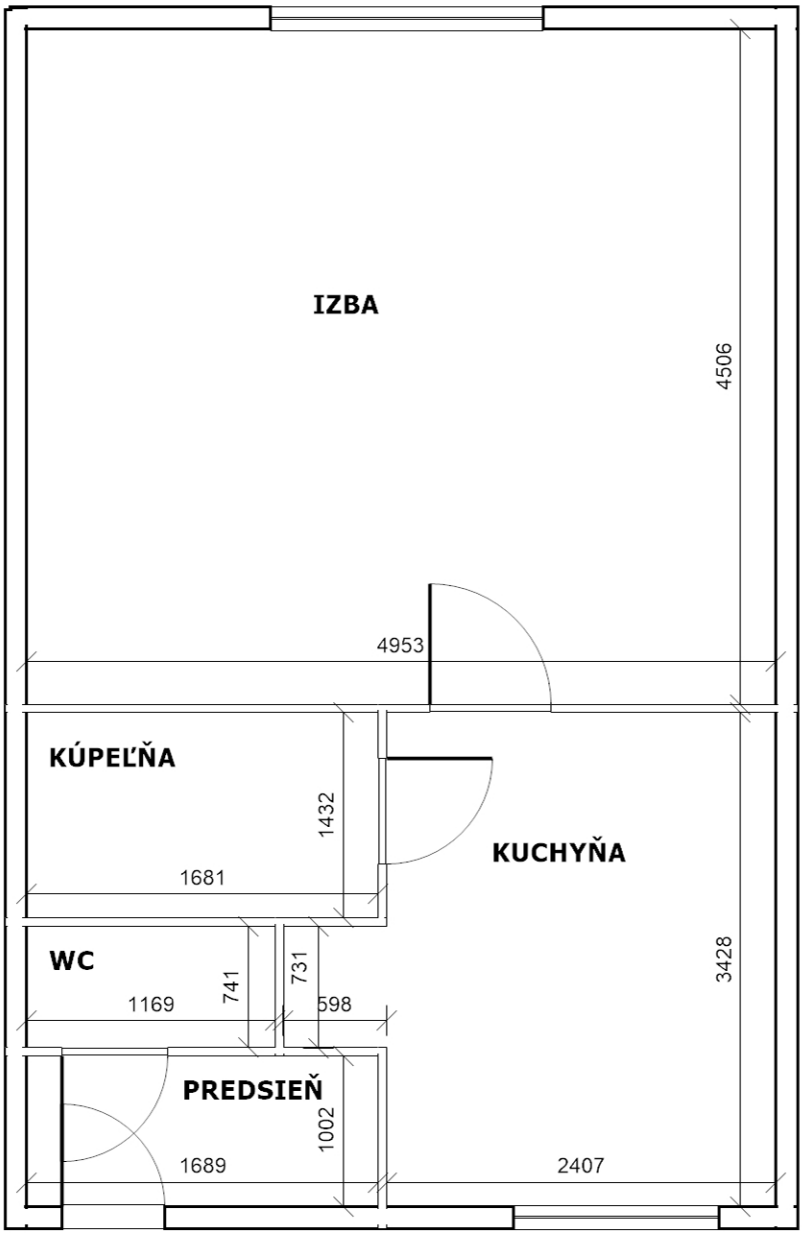
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložného právo v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so súp.č.270 a pozemkoch CKN parc.č.11573/1, 11573/2, 11573/3, Z-803/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 11573/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 4.1.2025 20:07:53 Údaje platné k 3.1.2025 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Schématický pôdorys bytu č. 12, Mestská 3, k.ú. Nové Mesto



POTVRDENIE O VEKU BUDOVY

Na základe žiadosti vlastníka

titul.	
meno	**Ondrej**
priezvisko	**Blažek**
číslo bytu	**12**
Poschodie	
na ulici, číslo vchodu:	**Mestská 3**

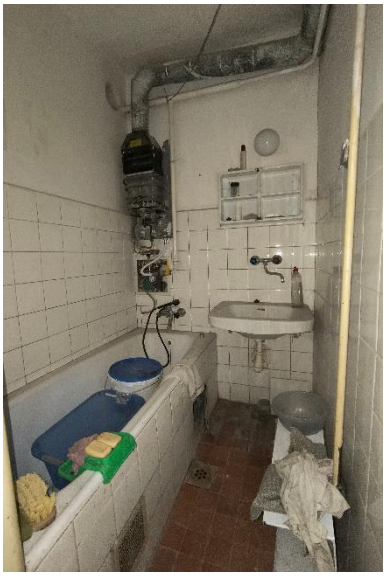
ako správca objektu potvrdzujeme existenciu a vek domu: Mestská 1,3,5 a Osadná 10,12,14

názov ulice, číslo vchodu:	**Mestská 3**
číslo bytu:	**8**
súpisné číslo objektu:	**270**
číslo parcely:	**11573/1**
katastrálne územie:	**Nové Mesto**
zapísaný na Liste vlastníctva č.:	**3468**
rok dokončenia výstavby:	**1919**
kolaudačné rozhodnutie:	kolaudačné rozhodnutie nebolo odovzdané predchádzajúcim správcom objektu.

Bratislava 18.12.2024

BLAHO-BYT, s.r.o.
Prokopa Veľkého 51
811 01 Bratislava
IČO: 35 729 899
IČ DPH: SK2020354468

Branislav Klimko
technické oddelenie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.
Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 3/2025.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec