

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

**Zadávateľ:** Dom Dražieb, s.r.o.  
Podzámska 37, 920 01 Hlohovec  
zapísaná Okresným súdom Trnava, oddiel: Sro, vložka č. 26178/T

**Číslo objednávky:** Objednávka na znalecký posudok zo dňa 07.08.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 56/2023

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 1-02 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 132, postavený na pozemku parcelné číslo 11276/4, na ulici Pri starej prachárni 14 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 5863/398051), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemky parcelné číslo 11276/4, 11276/70, 11276/80, 11276/81, 11276/82, 11276/83, 11276/84, 11276/85, v spoluvlastníckom podiele 5863/398051, zapísané na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

nebytový priestor bez označenia číslom, na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 132, v spoluvlastníckom podiele 1287/39934, ktorému prislúcha garážové stojisko č. 18, postavený na pozemku parcelné číslo 11276/4, na ulici Pri starej prachárni 14 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 12787/39934 z podielu 39934/398051), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemky parcelné číslo 11276/4, 11276/70, 11276/80, 11276/81, 11276/82, 11276/83, 11276/84, 11276/85, v spoluvlastníckom podiele 12787/39934 z podielu 39934/398051, zapísané na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 25 (z toho 14 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 1-02 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 132, postavený na pozemku parcelné číslo 11276/4, na ulici Pri starej prachárni 14 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 5863/398051), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,
- pozemky parcelné číslo 11276/4, 11276/70, 11276/80, 11276/81, 11276/82, 11276/83, 11276/84, 11276/85, v spoluvlastníckom podiele 5863/398051, zapísané na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,
- nebytový priestor bez označenia číslom, na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 132, v spoluvlastníckom podiele 1287/39934, ktorému prislúcha garážové stojisko č. 18, postavený na pozemku parcelné číslo 11276/4, na ulici Pri starej prachárni 14 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 12787/39934 z podielu 39934/398051), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,
- pozemky parcelné číslo 11276/4, 11276/70, 11276/80, 11276/81, 11276/82, 11276/83, 11276/84, 11276/85, v spoluvlastníckom podiele 12787/39934 z podielu 39934/398051, zapísané na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto

## 2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 04.09.2023. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne 04.09.2023 od 11:15 hod. nebol predmet dražby sprístupnený súdному znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

24.09.2023

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na znalecký posudok zo dňa 07.08.2023, Sp. zn. Dr. 007/2023 (vo formáte PDF);
- Projekt: Rekonštrukcia a prestavba objektu Pri starej prachárni 14, Bratislava, zodp. projektant: Ing. arch. Karol Kállay, stupeň: projekt skutočného vyhotovenia, výkres: Pôdorys 1. NP, č. výkresu D1.3, dátum 09/2018 (vo formáte PDF);
- Projekt: Rekonštrukcia a prestavba objektu Pri starej prachárni 14, Bratislava, zodp. projektant: Ing. arch. Karol Kállay, stupeň: projekt skutočného vyhotovenia, Technická správa, dátum 09/2018 (vo formáte PDF);
- HOUSE SERVICES s.r.o, Talichova 2, 841 02 Bratislava, list zo dňa 07.08.2023 vo veci „Vek stavby“ (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 96/2018 zo dňa 27.08.2018, vypracoval Ing. Jozef Blanár, časť- 33 listov zo 76 (vo formáte PDF).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočne výpisy z listu vlastníctva č. 1402, zo dňa 24.09.2023, kat. územie Nové Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 24.09.2023, kat. územie Nové Mesto (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka, zameranie bytu a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 04.09.2023.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

### 7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 pohútkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12. odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávací cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby (bytu) tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavby (byt a garážové státie) tvoriace predmet znaleckého posudku sú predpokladám bez výnosu, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú bez výnosu- celoplošne zastavané stavbou bytového domu alebo jeho príslušenstvom, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrtrok 2023 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1402**  
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

**PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
11276/4	655	Zast. plochy a nádv.	15	1		
11276/70	17	Zast. plochy a nádv.	18	1		
11276/80	150	Zast. plochy a nádv.	18	1		
11276/81	315	Zast. plochy a nádv.	18	1		
11276/82	85	Zast. plochy a nádv.	18	1		
11276/83	292	Zast. plochy a nádv.	18	1		
11276/84	32	Zast. plochy a nádv.	18	1		
11276/85	236	Zast. plochy a nádv.	18	1		

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
132	11276/4	9	Pri starej prachárni 14		

1

## Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskej povrchu

**Byty a nebytové priestory****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

**Byt**

Vchod: Pri starej prachárni 14 prízemie Byt č. 1-02  
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 5863/398051

Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
 2 Hajdu Adam r. Hajdu, Na stráni 4126/12, Bratislava, PSC 811 04, SR  
 Dátum narodenia: 07.11.1995  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1  
 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-18618/2020 zo dna 28.07.2020  
 Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech BPT LEASING, a.s, ICO: 31357814, na byt c.1-02, prízemie, Pri starej prachárni 14, P-1751/22

**Nebytový priestor**

Vchod: Pri starej prachárni 14 -1 suterén  
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 39934/398051

Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
 64 Hajdu Adam r. Hajdu, Na stráni 4126/12, Bratislava, PSC 811 04, SR  
 Dátum narodenia: 07.11.1995  
 Spoluvlastnícky podiel: 1287/39934  
 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-18618/2020 zo dna 28.07.2020  
 Iné údaje: garážové stojisko č. 18  
 Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech BPT LEASING, a.s, ICO: 31357814, na byt c.1-02, prízemie, Pri starej prachárni 14, P-1751/22

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Vecné bremeno na parc. č. 11276/80,81 spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, užívania, prevádzkovania, držby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v rozsahu GP c. 51/2017, č. over. 806/2017 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (36361518) podľa V-12533/17 zo dna 9. 5. 2017 (GP c. 94/2018, radne over. c. 2002/2018, Z-1720/2019)

- 2,64 Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s, ICO: 31357814, na byt č. 1-02, prízemie, Pri starej prachárni 14, podľa V-21543/2020 zo dna 6.8.2020  
 2, 64 Záložné právo v prospech Ing. arch. Karol Kállay, nar. 01.07.1978 a Ing. Martina Kállayová, nar. 28.10.1984 na byt č. 1-02/pr.zemie, Pri starej prachárni 14 podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava I č.k. 12C/67/2021 zo dna 02.03.2022, Z-4664/2022

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. Čiastočná obhliadka bola vykonaná bez zástupcu zadávateľa- z okolitých prístupových plôch. V deň miestnej obhliadky, dňa 04.09.2023 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná nižšie.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Stavebná a technická dokumentácia bola prevzatá z dokumentov predložených zadávateľom a nachádza sa v prílohe. Na základe predloženého pôdorysu je podlahová plochy bytu č. 1-02: 58,63 m<sup>2</sup>. V zmysle podloženého potvrdenia o veku stavby (nachádza sa v prílohe) stavba bytového domu bola po kompletnej prestavbe a modernizácie tavby z roku 1965 daná do užívania v roku 2018. Podľa porovnania polohy garážového státia č. 18 v predložennom pôdoryse bol zistený nesúlad s katastrálnou mapou, podľa ktorej parkovacie státie sa nachádza na parcele číslo 11276/4, ktorá je vo vlastníctve tretej osoby- spoločnosti s ručením obmedzeným.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočných výpisov z listu vlastníctva č. 1402 a informatívnej kópie z mapy).

Vlastníctvo k bytu č. 1-02 a garážovému státiu č. 18 v bytovom dome súp. číslo 132 ako aj k spoluvlastníckym podielom na pozemkoch je usporiadané vo vlastníctve fyzickej osoby. Na základe informácie z listu vlastníctva, nehnuteľnosti boli nadobudnuté na základe kúpnej zmluvy (nebola predložená).

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

Stavby:

- byt číslo 1-02 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 132, postavený na pozemku parcelné číslo 11276/4, na ulici Pri starej prachárni 14 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 5863/398051), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,
- nebytový priestor bez označenia číslom, na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 132, v spoluvlastníckom podiele 1287/39934, ktorému prislúcha garážové stojisko č. 18, postavený na pozemku parcelné číslo 11276/4, na ulici Pri starej prachárni 14 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 12787/39934 z podielu 39934/398051), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto.

Pozemky:

- parcelné číslo 11276/4, 11276/70, 11276/80, 11276/81, 11276/82, 11276/83, 11276/84, 11276/85, v spoluvlastníckom podiele 5863/398051, zapísané na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,
- parcelné číslo 11276/4, 11276/70, 11276/80, 11276/81, 11276/82, 11276/83, 11276/84, 11276/85, v spoluvlastníckom podiele 12787/39934 z podielu 39934/398051, zapísané na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto.

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

-

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

Predmetom posúdenia je byt a nebytový priestor v existujúcom bytovom dome a príslušené zastavané pozemky pod bytovým domom, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 BYTY****2.1.1 Byt: Byt č. 1-02, s. č. 132, k. ú. Nové Mesto**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 1-02 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 132 na ulici Pri starej prachárni číslo 14 v Bratislave, mestská časť Nove Mesto. Bytový dom má osem nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie.

Na podzemnom podlaží sa nachádzajú nebytové priestory- garážové státi a sklady, popr. iné technické priestory. Na prvom nadzemnom podlaží je vstupná hala, výťahové šachty, technická miestnosť, inštalačná nika a sedem bytov. Na 2. až 7. Nadzemnom podlaží sa nachádza po osem bytov, na 8. ustúpenom nadzemnom podlaží dva veľkometrážne byty. Celkom v bytovom dome ja 57 bytov.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 1-02 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 132 na ulici Pri starej prachárni číslo 14 v Bratislave, mestská časť Nove Mesto. Bytový dom má osem nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie.

Na podzemnom podlaží sa nachádzajú nebytové priestory- garážové státi a sklady, popr. iné technické priestory. Na prvom nadzemnom podlaží je vstupná hala, výťahové šachty, technická miestnosť, inštalačná nika a sedem bytov. Na 2. až 7. Nadzemnom podlaží sa nachádza po osem bytov, na 8. ustúpenom nadzemnom podlaží dva veľkometrážne byty. Celkom v bytovom dome ja 57 bytov.

Byt podľa podkladov pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva- chodba, kúpeľňa s WC, kuchyňa priamo prepojená s obývacou izbou a k bytu prislúcha aj balkón prístupný z obývacej izby.

1.02.01	CHODBA	7,90	2,800	P5b	DREVENÁ PLÁV. PODLAHA	DREV.LIŠTA V=50MM	SADROVÁ OMIETKA	PD1 - SDK PODHLAD + MALOVKA
1.02.02	KÚPEĽŇA + WC	5,42	2,800	P5a	KERAM.DLAŽBA	KERAMICKÝ SOKEL	SADR. OM.+ KERAM. OBKLAD, v = 2000mm	PD1 - SDK PODHLAD + MALOVKA
1.02.03	SPÁĽŇA	15,79	3,220	P5b	DREVENÁ PLÁV. PODLAHA	DREV.LIŠTA V=50MM	SADROVÁ OMIETKA	PD1 - SDK PODHLAD + MALOVKA
1.02.04	OBÝVACIA M.+ KUCHYŇA	29,52	3,220	P5b	DREVENÁ PLÁV. PODLAHA	DREV.LIŠTA V=50MM	SADROVÁ OMIETKA	PD1 - SDK PODHLAD + MALOVKA
1.02.05	BALKÓN	4,65	-	P10	DREVOPLASTOVÁ PODLAHA	-	-	-
	<b>ÚŽITKOVÁ PLOCHA BEZ BALKÓNA</b>	<b>58,63</b>				<b>1.02</b>		

Obr. 1. Legenda miestností pre byt č. 1-02, výrez z pôdorysu 1. NP

Kompletný stavebnotechnický popis domu sa nachádza v technickej správe, ktorej časť sa nachádza v prílohe. Byt uvažujem v štandardnom prevedení.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Chodba 7,90	7,90
Kúpeľňa s WC 5,42	5,42
Spáľňa 15,79	15,79
Obývacia izba a kuchyňa 29,52	29,52
Vypočítaná podlahová plocha	58,63
Balkón 4,65	4,65

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,594$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

### 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	1,00	5,00	4,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	18,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,40
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,62
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,85
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,33
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,55
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	1,85
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,85
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,70
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,31
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,77
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,81
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,47
	Spolu	100,00		108,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 108,15 / 100 = 1,0815$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,594 * 1,158 * 1,0815 * 1,10$$

$$VH = 1\,610,61 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je predpokladám tiež dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Opotrebovanie stanovujem pomocou lineárnej metódy s uvažovaním životnosti stavby ako celku 80 rokov a to od roku 2018, kedy bola po komplexnej prestavbe a modernizácií daná do užívania.



Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1-02, s. č. 132, k. ú. Nové Mesto	2018	5	75	80	6,25	93,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,610,61 \text{ €/m}^2 * 58,63\text{m}^2$	94 430,06
Technická hodnota	93,75% z 94 430,06 €	88 528,18

## 2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.2.1 Nebytový priestor: Gar. stojisko č. 18, v byt. dome s. č. 132, k. ú. Nové Mesto

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Garážové státie 12,87	12,87
Vypočítaná podlahová plocha	12,87

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,594$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$

#### 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	1,00	5,00	6,56
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	25,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,49
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,56
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,62
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	4,72
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,62
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,66

11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,79
12	Okná	5,00	1,20	6,00	7,87
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,66
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,28
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,62
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,31
17	Vnútorý vodovod	2,00	1,00	2,00	2,62
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,62
19	Vnútorý plynovod	1,00	1,00	1,00	1,31
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,62
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,62
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,52
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,28
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,20	0,60	0,79
28	Vnútorý vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,64
	Spolu	100,00		76,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 76,25 / 100 = 0,7625$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,594 * 1,158 * 0,7625 * 1,10$$

$$VH = 1\,135,54 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Gar. stojisko č. 18, v byt. dome s. č. 132, k. ú. Nové Mesto	2018	5	75	80	6,25	93,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 135,54 €/m <sup>2</sup> * 12,87m <sup>2</sup>	14 614,40
Technická hodnota	93,75% z 14 614,40 €	13 701,00

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 1-02, s. č. 132, k. ú. Nové Mesto	94 430,06	88 528,18
Spolu pre skupinu: Byt	94 430,06	88 528,18
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garážové stojisko		
Gar. stojisko č. 18, v byt. dome s. č. 132, k. ú. Nové Mesto	14 614,40	13 701,00
Spolu pre skupinu: Garážové stojisko	14 614,40	13 701,00
Celkom:	109 044,46	102 229,18

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Bytový dom sa nachádza v mestskej časti Nové Mesto, hl. mesta SR Bratislavy, asi 100 metrov od frekventovanej Račianskej ulice Trnavská cesta, kde je dostupná mestská hromadná doprava- autobus, trolejbus. Asi 300 metrov západne sa nachádza Trnavské mýto, kde je dostupná aj električka. V priamom okolí sa nachádzajú prevažne stavby na bývanie- bytové domy ako aj nebytové budovy občianskej vybavenosti- v tesnej blízkosti je farmaceutická fakulta, do 5 minút pešo Zimný štadión Ondreja Nepelu, letné kúpalisko Tehelné pole, za ním národný futbalový štadión. Do 7 minút pešo je dostupné obchodné centrum Centrál. Dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti mesta je do 15 minút MHD, historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 3,0 km juhozápadne.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Byt sa nachádza v bytovom dome a je predpokladám využívaný na bývanie. Z hľadiska konštrukčného riešenia je len malá možnosť dispozičných zmien oproti súčasnému dispozičnému riešeniu. Iné využitie ako na bývanie je možné vylúčiť. Ohodnocované pozemky sú bez iného využitia, nakoľko sú celoplošne zastavané bytovým domom alebo príslušenstvom.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 2919, katastrálne územie Vrakuňa, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo, poznámka o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealizovanie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie= 1,30 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,300	10	13,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,600	30	78,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,600	5	13,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,600	10	26,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,130	7	0,91
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo,	I.	3,900	6	23,40

	kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,300	4	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,600	20	52,00
	Spolu			145	335,01

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 335,01 / 145$	2,31
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 88\,528,18 \text{ €} * 2,310$	<b>204 500,10 €</b>

### 3.2 POZEMKY

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie obec Bratislava, k. ú. Nové Mesto. Sú celoplošne zastavané stavbou bytového domu alebo príslušenstvo. V danom mieste sa nachádzajú predpokladám všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, plynovod, teplovod, telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia sú príslušne spoluvlastnícke podiely.

Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,2 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku výstavbu na území hlavného mesta SR. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
11276/4	zastavané plochy a nádvoria	655	655,00	5863/398051	9,65
11276/70	zastavané plochy a nádvoria	17	17,00	5863/398051	0,25
11276/80	zastavané plochy a nádvoria	150	150,00	5863/398051	2,21
11276/81	zastavané plochy a nádvoria	315	315,00	5863/398051	4,64
11276/82	zastavané plochy a nádvoria	85	85,00	5863/398051	1,25
11276/83	zastavané plochy a nádvoria	292	292,00	5863/398051	4,30
11276/84	zastavané plochy a nádvoria	32	32,00	5863/398051	0,47
11276/85	zastavané plochy a nádvoria	236	236,00	5863/398051	3,48
Spolu výmera			1 782,00		26,25

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_V$ 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	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	2,20
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 0,50$	3,0030
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0030$	199,37 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,782,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2$	<b>355 277,34 €</b>

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 11276/4	$655,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 5863 / 398051$	1 923,46
parcela č. 11276/70	$17,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 5863 / 398051$	49,92
parcela č. 11276/80	$150,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 5863 / 398051$	440,49
parcela č. 11276/81	$315,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 5863 / 398051$	925,02
parcela č. 11276/82	$85,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 5863 / 398051$	249,61
parcela č. 11276/83	$292,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 5863 / 398051$	857,48
parcela č. 11276/84	$32,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 5863 / 398051$	93,97
parcela č. 11276/85	$236,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 5863 / 398051$	693,03
Spolu		5 232,98

#### 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garážové stojisko

##### 4.1 STAVBY

##### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealenie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie = 0,90 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení nebytových priestorov (hromadných garáží) v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,800	10	18,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40

9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,495	9	4,46
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,090	7	0,63
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,700	6	16,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	237,29

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 237,29 / 145$	1,636
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 13\,701,00 \text{ €} * 1,636$	<b>22 414,84 €</b>

#### 4.2 POZEMKY

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie obec Bratislava, k. ú. Nové Mesto. Sú celoplošne zastavané stavbou bytového domu alebo príslušenstvo. V danom mieste sa nachádzajú predpokladám všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, plynovod, teplovod, telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia sú príslušne spoluvlastnícke podiely.

Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,2 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku výstavbu na území hlavného mesta SR. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

##### 4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 4.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
11276/4	zastavané plochy a nádvorcia	655	655,00	51395058/15895768634	2,12
11276/70	zastavané plochy a nádvorcia	17	17,00	51395058/15895768634	0,05
11276/80	zastavané plochy a nádvorcia	150	150,00	51395058/15895768634	0,48



11276/81	zastavané plochy a nádvoría	315	315,00	51395058/15895768634	1,02
11276/82	zastavané plochy a nádvoría	85	85,00	51395058/15895768634	0,27
11276/83	zastavané plochy a nádvoría	292	292,00	51395058/15895768634	0,94
11276/84	zastavané plochy a nádvoría	32	32,00	51395058/15895768634	0,10
11276/85	zastavané plochy a nádvoría	236	236,00	51395058/15895768634	0,76
Spolu výmera			1 782,00		5,74

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k <sub>R</sub> 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.)	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 0,50$	3,0030
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0030$	199,37 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,782,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2$	<b>355 277,34 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 11276/4	$655,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 51395058 / 15895768634$	422,22
parcelsa č. 11276/70	$17,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 51395058 / 15895768634$	10,96
parcelsa č. 11276/80	$150,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 51395058 / 15895768634$	96,69
parcelsa č. 11276/81	$315,00 \text{ m}^2 * 199,37 \text{ €/m}^2 * 51395058 / 15895768634$	203,05

parcelsa č. 11276/82	85,00 m <sup>2</sup> * 199,37 €/m <sup>2</sup> * 51395058 / 15895768634	54,79
parcelsa č. 11276/83	292,00 m <sup>2</sup> * 199,37 €/m <sup>2</sup> * 51395058 / 15895768634	188,23
parcelsa č. 11276/84	32,00 m <sup>2</sup> * 199,37 €/m <sup>2</sup> * 51395058 / 15895768634	20,63
parcelsa č. 11276/85	236,00 m <sup>2</sup> * 199,37 €/m <sup>2</sup> * 51395058 / 15895768634	152,13
Spolu		1 148,70

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 1-02 na 1. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 132, postavený na pozemku parcelné číslo 11276/4, na ulici Pri starej prachárni 14 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 5863/398051), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemky parcelné číslo 11276/4, 11276/70, 11276/80, 11276/81, 11276/82, 11276/83, 11276/84, 11276/85, v spoluvlastníckom podiele 5863/398051, zapísané na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

nebytový priestor bez označenia číslom, na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 132, v spoluvlastníckom podiele 1287/39934, ktorému prislúcha garážové stojisko č. 18, postavený na pozemku parcelné číslo 11276/4, na ulici Pri starej prachárni 14 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 12787/39934 z podielu 39934/398051), zapísaný na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto,

pozemky parcelné číslo 11276/4, 11276/70, 11276/80, 11276/81, 11276/82, 11276/83, 11276/84, 11276/85, v spoluvlastníckom podiele 12787/39934 z podielu 39934/398051, zapísané na liste vlastníctva číslo 1402, obec Bratislava, katastrálne územie Nové Mesto

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 24.09.2023 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

**233 000,00 Eur**

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 04.09.2023 neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené znalcomi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 24.09.2023, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 1-02, s. č. 132, k. ú. Nové Mesto	1/1	204 500,10
Pozemky		
LV č. 1402, k bytu č. 1-02, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/4 (9,65 m <sup>2</sup> )	5863/398051	1 923,46
LV č. 1402, k bytu č. 1-02, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/70 (0,25 m <sup>2</sup> )	5863/398051	49,92
LV č. 1402, k bytu č. 1-02, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/80 (2,21 m <sup>2</sup> )	5863/398051	440,49
LV č. 1402, k bytu č. 1-02, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/81 (4,64 m <sup>2</sup> )	5863/398051	925,02
LV č. 1402, k bytu č. 1-02, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/82 (1,25 m <sup>2</sup> )	5863/398051	249,61
LV č. 1402, k bytu č. 1-02, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/83 (4,3 m <sup>2</sup> )	5863/398051	857,48
LV č. 1402, k bytu č. 1-02, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/84 (0,47 m <sup>2</sup> )	5863/398051	93,97
LV č. 1402, k bytu č. 1-02, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/85 (3,48 m <sup>2</sup> )	5863/398051	693,03
Spolu pozemky (26,25 m <sup>2</sup> )		5 232,98
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt		209 733,08
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garážové stojisko		
Gar. stojisko č. 18, v byt. dome s. č. 132, k. ú. Nové Mesto	1/1	22 414,84
Pozemky		
LV č. 1402, k stojisku č. 18, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/4 (2,12 m <sup>2</sup> )	51395058/15895768634	422,22
LV č. 1402, k stojisku č. 18, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/70 (0,05 m <sup>2</sup> )	51395058/15895768634	10,96
LV č. 1402, k stojisku č. 18, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/80 (0,48 m <sup>2</sup> )	51395058/15895768634	96,69
LV č. 1402, k stojisku č. 18, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/81 (1,02 m <sup>2</sup> )	51395058/15895768634	203,05
LV č. 1402, k stojisku č. 18, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/82 (0,27 m <sup>2</sup> )	51395058/15895768634	54,79
LV č. 1402, k stojisku č. 18, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/83 (0,94 m <sup>2</sup> )	51395058/15895768634	188,23
LV č. 1402, k stojisku č. 18, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/84 (0,1 m <sup>2</sup> )	51395058/15895768634	20,63
LV č. 1402, k stojisku č. 18, k. ú. Nové Mesto - parc. č. 11276/85 (0,76 m <sup>2</sup> )	51395058/15895768634	152,13
Spolu pozemky (5,74 m <sup>2</sup> )		1 148,70
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garážové stojisko		23 563,54
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		233 296,62
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		233 000,00

Slovom: Dvestotridsaťtritisíc Eur

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

#### Závady viaznuce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

#### Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

#### Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

#### Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neviazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu.

#### Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Na nehnuteľnostiach viaznu ťarcha- záložné právo v prospech fyzickej aj právnickej osoby osoby. Predmetné parkovacie státie č. 18 sa nachádza na parcele vo vlastníctve tretej osoby.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 24.9.2023

Ing. Juraj Talian, PhD.

## IV. PRÍLOHY

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Objednávka na znalecký posudok zo dňa 07.08.2023 (1xA4)                                   | Strana č. 21      |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1402, byt (2xA4)   | Strana č. 22 - 23 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1402, garáž (2xA4) | Strana č. 24 - 25 |
| 4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)   | Strana č. 26      |
| 5. List zo dňa 07.08.2023 vo veci „Vek stavby“ (1xA4)  | Strana č. 27      |
| 6. Pôdorys bytu č. 1-02- prevzaté zo ZP č. 96/2018 (1xA4)                                    | Strana č. 28      |
| 7. Pôdorys podzemného podlažia, časť - prevzaté zo ZP č. 96/2018 (1xA4)                      | Strana č. 29      |
| 8. Technická správa, strany č. 7 až 13 (4xA4)  | Strana č. 30 - 33 |
| 9. Fotodokumentácia (1xA4)   | Strana č. 34      |

**SPOLU PRÍLOHY: 14xA4**

**STRANA č. 21 - 34**