

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříkova č. 16  
821 07 Bratislava  
' 0905 868 663  
e-mail: znalecdagmar@gmail.com  
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: U9, a.s.,  
Zelinárska ul.č. 9,  
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 12.07.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 123/2024**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 5, na 2.posch. polyfunkčného objektu súp. č. 7116, **Vysoká ulica vchod č. 16, postavenom na pozemku parc.č. 8359/1 v k.ú. Staré Mesto a pozemok parc.č. 8359/1 so spoluvlastníckym podielom 14024/165386 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 4127 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.**

Počet strán (z toho príloh) : (41) 18

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 5, na 2.posch. polyfunkčného objektu súp. č. 7116, Vysoká ulica vchod č. 16, postavenom na pozemku parc.č. 8359/1 v k.ú. Staré Mesto a pozemok parc.č. 8359/1 so spoluvlastníckym podielom 14024/165386 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 4127 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

## 2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.07.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.07.2024

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 12.07.2024 - kópia
- Rozhodnutie o povolení zmeny a povolenie užívania č.:SU-2005/04/30529-H/30-KI, vydané MČ Bratislava - Staré Mesto, zo dňa 15.02.2005 s právoplatnosťou zo dňa 17.02.2005 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Spoločenstvo vlastníkov bytov a NP, zo dňa 15.07.2024 - kópia
- Pôdorys bytu č. 5, 2.p., Vysoká ul.č.16, Bratislava - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4127 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, dňa 22.07.2024, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, dňa 22.07.2024.
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu - pôdorys bytu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

## a) Definície pojmov

## Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

## Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

## Technická hodnota stavieb (TH)

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

## b) Definície použitých postupov

## Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

## Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

## Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet vychodiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
 TH – technická hodnota stavieb [€],  
 a – váha výnosovej hodnoty [–],  
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde:

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $VŠH_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde:
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
  - $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku
  - $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,
- $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 4127-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.07.2024

Okres - Bratislava I, obec - BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie - Staré Mesto.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. poz.	Práv. vz.	Druh ch.n.
8359/1	490	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		

**Legenda:****Spôsob využívania pozemku:**

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

**Umiestnenie pozemku:**

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
7116	8359/1	20	Polyfunkčný objekt	1

**Legenda:****Druh stavby:**

20 - Iná budova

**Kód umiestnenia stavby:**

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory****ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

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

**Byty**

Vchod: Vysoká 16 2.p byt č. 5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
14024/165386

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

10 MSK Company s.r.o., Preseľany 55, Preseľany, PSČ 959 12, SR,  
IČO: 51915138

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

**Nebytový priestor**

Vchod: Vysoká 16 -1 suterén NP2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
28210/165386

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

10 MSK Company s.r.o., Preseľany 55, Preseľany, PSČ 959 12, SR,  
IČO: 51915138

Spoluvlastnícky podiel:

2332/28210

**Titul nadobudnutia:**

- Zmluva o predaji časti podniku, podľa V-37832/2018 zo dňa 24.01.2019

**ČASŤ C. Ďalšie:**

- Záložné právo v prospech FDMT, s.r.o., Česká republika, IČO 29316162, na byt č. 5, 2.p., vchod Vysoká 16, podľa V-20181/2023 zo dňa 18.9.2023.

- Záložné právo v prospech FDMT, s.r.o., Česká republika, IČO 29316162, na nebytový priestor garáž č. NP2, -1.p., vchod Vysoká 16 v podiele 2332/28210, podľa V-20181/2023 zo dňa 18.9.2023.

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Začatie výkonu záložného práva V-20181/2023 záložným veriteľom FDMT, s.r.o., Česká republika, IČO 29316162, k bytu č. 5, 2.p., vchod Vysoká 16 formou dobrovoľnej dražby, podľa oznámenia zo dňa 21.5.2024, P-761/2024

- Začatie výkonu záložného práva V-20181/2023 záložným veriteľom FDMT, s.r.o., Česká republika, IČO 29316162, k nebytovému priestoru-garáž č. NP2, -1.p., vchod Vysoká 16 v podiele 2332/28210 formou dobrovoľnej dražby, podľa oznámenia zo dňa 21.5.2024, P761/2024

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.07.2024 za účasti vlastníka bytu. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 23.07.2024 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 23.07.2024.

**d) Technická dokumentácia:**

Vlastníkom nehnuteľností bolo predložené Kolaudačné rozhodnutie, potvrdenie o veku stavby a pôdorys bytu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku. Predmetom ohodnocovania je aj garážové státie č. 3 v suteréne polyfunkčného domu.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Ohodnocovaný byt a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch sú evidované v katastri nehnuteľností a na listu vlastníctva č. 4127 vo výlučnom vlastníctve MSK Company s.r.o., Preseľany 55, Preseľany, PSČ 959 12, SR, IČO: 51915138, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Zmluva o predaji časti podniku, podľa V-37832/2018 zo dňa 24.01.2019

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 5 a nachádza sa na 2.p., - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Predmetom ohodnocovania je aj garážové státie v suteréne polyfunkčného objektu. Objekt má pridelené súp.č. 7116 a postavený je na pozemku parc.č. 8359/1 v k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I. - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii – Vysoká ulica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech FDMT, s.r.o., Česká republika,

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

Byt č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku

NP2, -1 suterén, súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto, obec BA - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku

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

- žiadne

**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):**

Mestská časť a k.ú. - Staré Mesto - Bratislava I.

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- prevládajúce - - polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti
- kód funkčnej plochy - 501
- Územný plán z roku - 2007

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.

##### POPIS

###### Popis bytového domu:

Ohodnocovaný polyfunkčný dom súp.č. 7116, je postavený na pozemku parc.č. 8359/1 v k.ú. Staré Mesto na Vysokéj ulici vchod č. 16 v Bratislave. Objekt bol daný do užívania v roku 2005 a je v dobrom udržiavanom stave. Pozostáva z jedného vchodu zo vstupom od ulice, od ulice z 2.NP a podkrovia s vikierom. Z dvora pozostáva z 5.NP, kde na 4.a 5.NP sa nachádzajú mezonetové byty. V 1.PP suteréne objektu sa nachádza garáž s garážovými státiami, prislúchajúce k bytom. Na prízemí je vstup do objektu, garážová elektricky ovládaná brána a obchodné priestory. Na každom poschodí sa nachádzajú 3 b.j. Zvislé nosné konštrukcie murované z tehál, stropné konštrukcie monolitické s rovným podhľadom, strechu od ulice, tvorí drevený krov s tepelnou izoláciou s vikierom, strešná krytina pálená škridla, zastrešenie objektu vo dvore rovnou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, bleskozvody. Schodisko, vstupné a spoločné priestory s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Povrchová úprava vonkajších stien so zatepľovacím systémom s omietkou na báze umelých látok, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom. Okná plastové, vstupné dvere drevené plastové, bezpečnostné, v dome sa nenachádza osobný výťah. Napojený je na verejný rozvod vody, kanalizácie, elektriny, plynu, elektroinštalácia svetelná a motorická, vykurovanie a rozvod teplej vody je pre každý byt samostatne. Bytový dom je v dobrom stave – udržiavaný s pravidelnou údržbou.

###### Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 5 sa nachádza na 2.p. (3.NP) vo vnútrobloku s orientáciou obytných miestností na východnú stranu. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubne a uzávermi prívodu vody, plynu a vypínača elektrickej inštalácie. Dispozične pozostáva: zo štyroch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú kuchyňa, predsieň, chodba, zimná záhrada, kúpeľňa spolu s WC, samostatné WC, komora, šatník, technická miestnosť. Z obývacej miestnosti výstup do zimnej záhrady s balkónom a z jednej izby výstup na balkón. Obývacia miestnosť prepojená s kuchyňou. Byt je v pôvodnom udržiavanom stave. V obývacej miestnosti osadená klimatizačná jednotka v každej izbe osadená stropná klimatizácia, ktorá v čas šetrenia bola nefunkčná, v jednej izbe osadená vstavaná skriňa, predpríprava na zabezpečovacie zariadenie. Podlahy v obytných miestnostiach a chodbe sú veľkoplošné drevené v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Povrchová úprava stien a sadrokartónových stropov vápenno cementová omietka s náterom, okná plastové s vnútornými žalúziami, radiátory panelové plechové, vstupné dvere bezpečnostné, protipožiarne, interiérové dvere plné osadené v drevených zárubniach, bytové jadro je murované, vykurovanie ústredné vlastným plynovým kotlom aj na ohrev teplej vody, osadené panelové plechové radiátory v kúpeľni rebríkový radiátor. Elektroinštalácia je svetelná, elektrický rozvádzač s istením v predsieni, v byte je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácia napojená na stupačku, telefónna linky, televízny rozvod. Byt je v dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou a v čase šetrenia sa plne využíval.

**Vybavenie kuchyne:** - nachádza sa tu rohová kuchynská linka v dĺžke 4,10bm so zabudovanými spotrebičmi, plynový sporák, elektrická rúra, nerezovým drezom s pákovou batériou, nerezový digestor, umývačka riadu, podlaha z keramickej dlažby.

**Vybavenie kúpeľne:** - nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, sprchový kút, 2x umývadlo, pákové batérie, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, podlaha z keramickej dlažby, keramický obklad stien.

V samostatnom WC osadený splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, umývadlo s pákovou batériou.

V technickej miestnosti osadený plynový kotol.



Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého Kolaudačného rozhodnutia. Na základe toho bol objekt daný do užívania v roku 2005 z čoho vyplýva, že vek domu je  $2024-2005=19$  rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

	Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
obývacia miestnosť	7,60*5,70	43,32
kuchyňa	2,75*3,75-0,70*1,30	9,40
izba	3,20*4,40	14,08
izba	3,20*4,40	14,08
izba	3,30*6,50	21,45
zimná záhrada	5,50	5,50
kúpeľňa spolu s WC	4,60*1,80+0,20*3,30	8,94
samostatné WC	2,25*1,55	3,49
predsieň	2,75*1,80+0,40*1,30	5,47
chodba	1,20*6,50	7,80
komora	1,20*1,20	1,44
šatník	1,55*1,80	2,79
technická miestnosť	1,55*1,55	2,40
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>140,16</b>
balkón	5,30	5,30
balkón	1,30	1,30

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,777$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$   
**Počet izieb:** 4

## 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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,54
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,34
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,26
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,72
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,54
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,36
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,54

9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,00
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,59
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,90
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,82
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,82
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,82
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,36
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,63
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,63
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,09
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,36
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,95
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,95
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,72
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,10	2,20	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,18
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,72
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,99
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,54
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>110,15</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 110,15 / 100 = 1,1015$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,777 * 0,939 * 1,1015 * 1,15$$

$$VH = 1\,461,43 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.	2005	19	81	100	19,00	81,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,461,43 \text{ €/m}^2 * 140,16 \text{ m}^2$	204 834,03
Technická hodnota	81,00% z 204 834,03 €	165 915,56

## 2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.2.1 NP - garážové státie č. 3, -1.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.

#### POPIS

Ohodnocované garážové státie č. 3 evidované na LV č. 4127, pre k.ú. Staré Mesto sa nachádza v 1.PP (suteréne) polyfunkčného objektu súp.č. 7116, na Vysokaj ulici vo vchode č. 16 v Bratislave. Vstup s motorovým vozidlom do garáže je od ulice cez elektronicky ovládateľnú bránu, podlaha je betónový poter s náterom, povrchová úprava stien vápenno cementová hrubá. Garážové státie je ohraničené na podlahe vodorovným značením (bielym náterom jeho ohraničenia)

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to  
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
garážové státie 282,10*(2332/28210)	23,33
Vypočítaná podlahová plocha	23,33

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,777$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$   
 Počet miestností: 1

#### 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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,85
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,10
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,37
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,85
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	3,04
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,29
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	4,57
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,58
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,76
12	Okná	5,00	1,30	6,50	7,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,59
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,34

16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,29
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,34
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,34
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,17
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	3,04
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	4,68
	<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,68
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,34
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,93
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,51
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný 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	Vnút.hyg.zariad.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	1,10	2,75	3,22
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>85,40</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 85,40 / 100 = 0,854$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,777 * 0,939 * 0,8540 * 1,15$$

$$VH = 1\,133,06 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP - garážové státie č. 3, -1.p. ,súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.	2005	19	81	100	19,00	81,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,133,06 \text{ €/m}^2 * 23,33 \text{ m}^2$	26 434,29
Technická hodnota	81,00% z 26 434,29 €	21 411,77

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.</b>		
Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.	204 834,03	165 915,56
<b>Spolu pre skupinu: Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.</b>	<b>204 834,03</b>	<b>165 915,56</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: NP - garážové státie č. 3, -1.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.</b>		
NP - garážové státie č. 3, -1.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.	26 434,29	21 411,77
<b>Spolu pre skupinu: NP - garážové státie č. 3, -1.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.</b>	<b>26 434,29</b>	<b>21 411,77</b>
<b>Celkom:</b>	<b>231 268,32</b>	<b>187 327,33</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Polyfunkčný dom je situovaný intraviláne Hlavného mesta SR, na Vysokej ulici v obchodnej, administratívnej a obytnej polohe. Vzdialenosť do centra mesta na námestie SNP je cca 500m. Zastávka električiek na Obchodnej ulici. Vstup do bytového domu je zo severnej strany. Okolie domu je zaťažované bežným hlukom z dopravy, parkovanie v suteréne objektu. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. V blízkosti sa nachádza materská škola, základná škola a gymnázium na Vazovovej ulici, zdravotné stredisko na Americkom námestí.

Hlavné mesto SR Bratislava je správnym centrom VÚC, sídlom vládnych, okresných a krajských inštitúcií s mestskou a prímestskou dopravou, prípojkami na diaľnice. Mesto má priame spojenie s Rakúskom, Maďarskom a Českom. Mesto má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné a vysoké školy. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.5 nachádzajúci sa na 2.p. polyfunkčného domu, Vysoká ulica č. 16, Bratislava.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

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

Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. Nie sú známe riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech FDMT, s.r.o., Česká republika,

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Byt sa nachádza v úzkom centre hlavného mesta Bratislava v k.ú Staré Mesto. Stav bytového domu je v dobrom udržiavanom stave, nakoľko ide o novostavbu danú do užívania v roku 2005. Samotný byt je v pôvodnom udržiavanom stave. Dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší, orientácia obytných miestností je na východnú stranu, prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a obchody, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je problematické, k bytu prislúcha parkovacie státie v suteréne objektu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - priemerná hustota, byt sa nachádza na 2.p. (3.NP) polyfunkčného domu, stredná sekcia. Mestská doprava v okolí objektu je v blízkosti (trolejbusy, autobusy), vlaková stanica vzdialená 5min. a autobusová stanica vzdialená 10min., občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, nákupné centrum Tatracentrum, Tesco Kamenné námestie, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Bežný hluk od ulice. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,35**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	4,050	10	40,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,050	30	121,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,050	7	28,35
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,700	6	16,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	4,050	10	40,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,700	6	16,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,700	5	13,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				

	byť v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,050	9	36,45
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,350	7	9,45
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,050	7	28,35
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,050	6	24,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,743	4	2,97
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,700	20	54,00
	Spolu			145	491,67

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 491,67 / 145$	3,391
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * K_{PD} = 165\,915,56 \text{ €} * 3,391$	562 619,66 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Staré Mesto, Bratislava I.

#### POPIS

Ohodnocovaný pozemok reg. "C" parcela č.8359/1, evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria, na LV č. 4127 sa nachádzajú v k.ú. Staré Mesto, m.č. Staré Mesto, Bratislava I., na Vysokej ulici v zastavanom území, osadené v rovinnom teréne. Prístup k pozemkom je po spevnenej verejnej komunikácii - Vysoká ulica v tesnej blízkosti sa nachádza dostupnosť MHD. K ohodnocovanému bytu prislúcha spoluvlastnícky podiel 14024/165386 na pozemku pod polyfunkčným objektom a spoluvlastnícky podiel k pozemku prislúchajúci pre garážové státie č.3.

Územie, v ktorom sa pozemky nachádzajú sú rovinné, charakterizované prevažne zástavbou bytových budov a obchodných priestorov a je považované za centrum mesta Bratislavy. V okolí je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra a vybavenosť mesta Bratislavy, ide o pozemok už zastavaný stavbou, alebo ich príslušenstvom a nebude sa meniť ich využitie, dlhodobý zvýšený záujem o kúpu pozemkov v centre mesta. Východisková jednotková hodnota pozemkov pre okresné mesto je v zmysle platnej vyhlášky 66,39 €/m<sup>2</sup>.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
8359/1	zastavané plochy a nádvoria	490	490,00	14024/165386	41,55

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
$k_I$ 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	1,45
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,45 * 1,00$	8,1824
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 8,1824$	543,23 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 490,00 \text{ m}^2 * 543,23 \text{ €/m}^2$	266 182,70 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 14024/165386 * 266 182,70 \text{ €}$	22 571,11 €

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: NP - garážové státie č. 3, -1.p. ,súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,85.



Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

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 výrazne vyšší	I.	2,550	10	25,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,550	30	76,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,550	7	17,85
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,700	5	8,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotoľňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,700	6	10,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,550	10	25,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,085	5	0,43
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,468	9	4,21
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,085	7	0,60
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	6	15,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,468	4	1,87

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca				
	výborný nebytový priestor	I.	2,550	20	51,00
	Spolu			145	294,40

### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 294,4 / 145$	2,03
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 21\,411,77 \text{ €} * 2,030$	43 465,89 €

## 4.2 POZEMKY

### 4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 4.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Staré Mesto, Bratislava I.- pre garážové státie

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
8359/1	zastavané plochy a nádvorcia	$490 * (28210 / 165386)$	83,59	2332/28210	6,91

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
$k_I$ 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	1,45
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 1,45 * 1,00$	8,1824
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 8,1824$	543,23 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 83,59 \text{ m}^2 * 543,23 \text{ €/m}^2$	45 408,60 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 2332/28210 * 45 408,60 \text{ €}$	3 753,73 €

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 5, na 2.posch. polyfunkčného objektu súp. č. 7116, Vysoká ulica vchod č. 16, postavenom na pozemku parc.č. 8359/1 v k.ú. Staré Mesto a pozemok parc.č. 8359/1 so spoluvlastníckym podielom 14024/165386 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 4127 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

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

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

**VŠH pre skupinu objektov: Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.**

#### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 562 619,66 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 22 571,11 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**VŠH pre skupinu objektov: NP - garážové státie č. 3, -1.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.**

#### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 43 465,89 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 3 753,73 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.			
Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.	562 619,66	1/1	562 619,66
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Staré Mesto, Bratislava I. - parc. č. 8359/1 (41,55 m <sup>2</sup> )	266 182,70	14024/165386	22 571,11

Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt - č. 5, 2.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.			585 190,77
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: NP - garážové státie č. 3, -1.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.			
NP - garážové státie č. 3, -1.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I.	43 465,89	1/1	43 465,89
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Staré Mesto, Bratislava I.- pre garážové státie - parc. č. 8359/1 (6,91 m <sup>2</sup> )	45 408,60	2332/28210	3 753,73
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: NP - garážové státie č. 3, -1.p., súp.č. 7116, Vysoká ul. č. 16, k.ú. Staré Mesto Bratislava I. (spoluvlastnícky podiel ku garážovému státiu č. 3 je 2332/28210 s príslušnými podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve a spoluvlastníckym podielom na pozemku vo výške 28210/165386)			47 219,62
Spolu VŠH za všetky skupiny			632 410,39
Zaokrúhlená VŠH spolu			632 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 632 000,00 €

Slovom: Šesťstotridsaťdvatisíc Eur

#### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech FDMT, s.r.o., Česká republika,

V Bratislave dňa 29.7.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 12.07.2024 - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4127 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, dňa 22.07.2024, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, dňa 22.07.2024.
- Rozhodnutie o povolení zmeny a povolenie užívania č.:SU-2005/04/30529-H/30-KI, vydané MČ Bratislava - Staré Mesto, zo dňa 15.02.2005 s právoplatnosťou zo dňa 17.02.2005 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Spoločenstvo vlastníkov bytov a NP, zo dňa 15.07.2024 - kópia
- Pôdorys bytu č. 5, 2.p., Vysoká ul.č.16, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.  
Zelínárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříková 16  
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 12.07.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY A :			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 4127	Okres: Bratislava I Obec: Bratislava – Staré Mesto Katastrálne územie: Staré Mesto	Okresný úrad – katastrálny odbor: Bratislava	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1:			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – Polyfunkčný objekt):	Postavený na parc. reg. „C“	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku (parc. reg. „C“ 8359/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 490 m2)
Byt č.5, vchod: Vysoká 16, 2.p.	7116	8359/1	14024/165386

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY A (spoluvlastnícky podiel 1/1 - ina)	
Obchodné meno:	MSK Company s.r.o
Sídlo podľa LV:	Preseľany 55, 956 12 Preseľany
IČO/údaje o zápise v Obchodnom registri:	51 915 138 spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 48768/N

PREDMET DRAŽBY B:			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 4127	Okres: Bratislava I Obec: Bratislava – Staré Mesto Katastrálne územie: Staré Mesto	Okresný úrad – katastrálny odbor: Bratislava	
Nebytový priestor- spoluvlastnícky podiel 2332/28210			
Charakteristika (číslo nebytového priestoru, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – Polyfunkčný objekt):	Postavený na parc. reg. „C“	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku (parc. reg. „C“ 8359/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 490 m2)
Nebytový priestor číslo NP2, vchod: Vysoká 16, p. -1 suterén	7116	8359/1	28210/165386

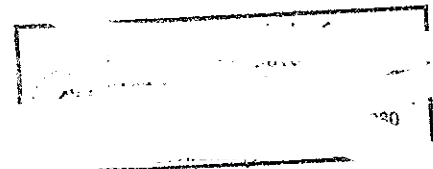
<b>VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY B (spoluvlastnícky podiel 2332/28210- in)</b>	
Obchodné meno:	MSK Company s.r.o
Sídlo podľa LV:	Preseľany 55, 956 12 Preseľany
IČO/údaje o zápise v Obchodnom registri:	51 915 138 spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 48768/N

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 23.07.2024 o 13:00 hod.**  
(pôvodný termín znaleckej obhliadky 16.07.2024 o 13:00 hod. sa ruší)

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu: zuzana.skublová@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.  
v z. JUDr. Zuzana Škublová

**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I  
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto  
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto

Dátum vyhotovenia : 22.7.2024  
 Čas vyhotovenia : 20:31:15  
 Údaje platné k : 19.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4127 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8359/1	490	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
7116	8359/1	20	polyfunkčný objekt		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

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) Vysoká 16	Poschodie 2	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 14024/165386
Súpisné číslo 7116	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
10	MSK Company s.r.o., Preseľany 55, Preseľany, PSČ 959 12, SR, IČO: 51915138	1/1
	Titul nadobudnutia: Zmluva o predaji časti podniku, podľa V-37832/2018 zo dňa 24.01.2019	
	Iné údaje: Zmena adresy, R-2305/2021	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva V-20181/2023 záložným veriteľom FDMT, s.r.o., Česká republika, IČO 29316162, k bytu č. 5, 2.p., vchod Vysoká 16 formou dobrovoľnej dražby, podľa oznámenia zo dňa 21.5.2024, P-761/2024	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 10	Záložné právo v prospech FDMT, s.r.o., Česká republika, IČO 29316162, na byt č. 5, 2.p., vchod Vysoká 16, podľa V-20181/2023 zo dňa 18.9.2023.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 22.7.2024  
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 20:31:56  
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 19.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4127 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
8359/1	490	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
7116	8359/1	20	polyfunkčný objekt		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Vysoká 16	-1 suterén	NP2	28210/165386
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
7116		2	

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
11	MSK Company s.r.o., Preseľany 55, Preseľany, PSČ 959 12, SR, IČO: 51915138	2332/28210
	Titul nadobudnutia: Zmluva o predaji časti podniku, podľa V-37832/2018 zo dňa 24.01.2019	
	Iné údaje: Zmena adresy, R-2305/2021	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Začatie výkonu záložného práva V-20181/2023 záložným veriteľom FDMT, s.r.o., Česká republika, IČO 29316162, k nebytovému priestoru-garáž č. NP2, -1.p., vchod Vysoká 16 v podiele 2332/28210 formou dobrovoľnej dražby, podľa oznámenia zo dňa 21.5.2024, P-761/2024	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

#### Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

#### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 11	Záložné právo v prospech FDMT, s.r.o., Česká republika, IČO 29316162, na nebytový priestor-garáž č. NP2, -1.p., vchod Vysoká 16 v podiele 2332/28210, podľa V-20181/2023 zo dňa 18.9.2023.

**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 I	Obec	Bratislava-Staré Mesto	Katastrálne územie	Staré Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 8359/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	22.7.2024 20:33:00		Bez autorizácie			
Údaje platné k	19.7.2024 18:00:00					



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-STARÉ MESTO

Č. SU-2005/04/30529-H/30-KI

Bratislava. 15.2.2005

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len "stavebný úrad") podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa §§ 2e a 4 zákona č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

Podľa § 81 ods.4 stavebného zákona

### p o v o ľ u j e z m e n u

stavby: „Polyfunkčný objekt – Vysoká 16, Bratislava“, na pozemku parc.č. 8359 v k.ú. Staré Mesto, pre stavebníka: P kontakt, s.r.o., Železničiarska 13, 811 04 Bratislava, v tomto rozsahu:

- vybudovanie vnútorného schodiska a prepojenie bytov v úrovni 1.NP a 2 NP za účelom vytvorenia dvoch mezonetových bytov
- dispozičné zmeny
- zmena funkčného využitia:
- priestor v časti prízemia pôvodne navrhovaný ako stravovacie zariadenie sa mení na vinotéku
- pôvodne navrhovaný byt II.b na 2.NP orientovaný do Vysokej ul. sa mení na kancelársky priestor

Podľa § 82 ods.1 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

### p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby: „Polyfunkčný objekt – Vysoká 16, Bratislava“, parcela č. 8359/1, v k.ú. Staré Mesto, vrátane prípojok inžinierskych sietí (vodovodná prípojka a NN prípojka z trafostanice na parc.č. 8375/4), pre stavebníka: P kontakt, s.r.o., Železničiarska 13, 811 04 Bratislava, v tomto rozsahu:

- 1.PP- schody, výtah, vetracia šachta, plynomerňa, kočíkareň, vjazd do garáže, garáž - 12 parkovacích boxov, sklad, predsieň + WC, výtahová plošina, pivničné boxy, nové pivnice, schody
- 1.NP- vstup-chodba, vrátnica, sklad odpadkov, schody, výtah, elektrorozvodňa, vetracia šachta, predsieň + WC, upratovačka, vjazd do garáže
- vinotéka: vstup-vinotéka, výtahová plošina, schody do suterénu
  - **Mezonetový 3-izbový byt (b):**  
Vstup-chodba, WC, kotel, kuchyňa, komora, obývacia izba, šatník, schodisko - prístup do časti bytu na 2.NP:  
hala, dve obytné miestnosti, kúpeľňa, balkón  
Podlahová plocha: 129,65 m<sup>2</sup>  
**Obytná plocha: 78,05 m<sup>2</sup>**  
Súčasťou bytu je dvor o ploche 68,77 m<sup>2</sup>
  - **1-izbový byt (c):**  
Vstup-predsieň, obývacia izba, kuchyňa, WC, kúpeľňa  
Podlahová plocha: 44,54 m<sup>2</sup>  
**Obytná plocha: 28,10 m<sup>2</sup>**  
Súčasťou bytu je dvor o ploche 31,40 m<sup>2</sup>
- 2.NP- chodba, schodisko, výtah
- kancelársky priestor: chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa, kancelária, balkón  
Podlahová plocha: 51,79 m<sup>2</sup>
  - **5-izbový byt (c):**  
Vstup-chodba, 2x šatník, WC, obývacia izba, 4 obytné miestnosti, kuchyňa, chodba, sprcha-WC, kúpeľňa, terasa, balkón  
Podlahová plocha: 150,33 m<sup>2</sup>  
**Obytná plocha: 104,48 m<sup>2</sup>**  
Plocha balkónu a terasy: 60,53 m<sup>2</sup>
  - **Mezonetový 3-izbový byt (a):**  
Vstup-chodba, WC, kotel, kuchyňa, komora, obývacia izba, zimná záhrada, schodisko - prístup do časti bytu na 1.NP:hala, dve obytné miestnosti, kúpeľňa, šatník  
Podlahová plocha: 135,33 m<sup>2</sup>  
**Obytná plocha: 78,05 m<sup>2</sup>**  
Súčasťou bytu je dvor o ploche 54,70 m<sup>2</sup>
- 3.NP- chodba, schodisko, výtah
- **4-izbový byt (a):**  
Vstup-chodba, WC, kotel, kuchyňa, komora, zimná záhrada, obývacia izba, chodba, 3x obytná miestnosť, kúpeľňa, šatník, balkón  
Podlahová plocha: 140,24 m<sup>2</sup>  
**Obytná plocha: 94,32 m<sup>2</sup>**  
Plocha balkónu: 4,38 m<sup>2</sup>
  - **2-izbový byt (b):**  
Vstup-chodba, WC, kúpeľňa+kotel, kuchyňa, dve obytné miestnosti  
Podlahová plocha: 53,74 m<sup>2</sup>  
**Obytná plocha: 31,41 m<sup>2</sup>**
  - **5-izbový byt (c):**  
Vstup-chodba, 2x šatník, WC, 4x obytná miestnosť, kuchyňa, obývacia izba, chodba, sprcha-WC, kúpeľňa, loggia  
Podlahová plocha: 150,57 m<sup>2</sup>  
**Obytná miestnosť: 104,48 m<sup>2</sup>**

Plocha loggie: 8,10 m<sup>2</sup>

4.NP- chodba-schodisko, výťah, vetracia šachta

- Mezonetový 4-izbový byt (a):

Vstup-chodba, WC, šatník, komora, kuchyňa, obývacia izba, zimná záhrada, terasa, balkón, schodisko – prístup do časti bytu na 5.NP: chodba, 3x obytná miestnosť, 2x šatník, kúpeľňa, kotol, 2x balkón, terasa

Podlahová plocha: 203,64 m<sup>2</sup>

Obytná plocha: 134,22 m<sup>2</sup>

Plocha balkónov a terás: 86,95 m<sup>2</sup>

- 4-izbový byt (c):

Vstup-chodba, kúpeľňa+kotol, pracovňa, 2x obytná miestnosť, kuchyňa, obývacia izba, kúpeľňa, komora, loggia, terasa

Podlahová plocha: 128,79 m<sup>2</sup>

Obytná plocha: 90,81 m<sup>2</sup>

Plocha terasy a loggie: 53,99 m<sup>2</sup>

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods.2 stavebného zákona tieto podmienky: Stavebník je povinný odstrániť nedostatky uvedené v „Zápise o prevzatí verejného priestranstva pred stavbou. Polyfunkčný dom na Vysokej ul.č.16 v Bratislave“, zo dňa 8.12.2004, v termíne do marca 2005.

Zmeny skutočného realizovania stavby oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii skutočného realizovania stavby.

## ODÔVODNENIE

Stavebník: P kontakt, s.r.o., Železničiarska 13, 811 04 Bratislava, podal dňa 6.10.2004 na stavebný úrad žiadosť o kolaudáciu stavby: „Polyfunkčný objekt – Vysoká 16, Bratislava“.

Pre stavbu bolo vydané stavebné povolenie Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto, pod č. SU-2003/14119-G/50-Kb, zo dňa 14.7.2003, právoplatné 8.8.2003.

Stavebný úrad preskúmal návrh na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 22.11.2004.

V konaní bolo zistené, že skutočné realizovanie stavby nie je v súlade s projektovou dokumentáciou overenou v stavebnom konaní. Konanie o tejto zmene - vybudovanie vnútorného schodiska a prepojenie bytov v úrovni 1.NP a 2.NP za účelom vytvorenia dvoch mezonetových bytov, dispozičné zmeny, zmena funkčného využitia (priestor v časti prízemí pôvodne navrhovaný ako stravovacie zariadenie sa mení na vinotéku a pôvodne navrhovaný byt II.b na 2.NP orientovaný do Vysokej ul. sa mení na kancelársky priestor), stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním podľa § 81 ods.4 stavebného zákona.

Stavebný úrad konštatuje, že stavba ako celok bola uskutočnená s nepodstatnými zmenami oproti projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktoré sú vyznačené v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby, ktorá tvorí súčasť tohto rozhodnutia a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení.

V konaní bolo zistené, že skutočné realizovanie stavby sa podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Zmeny oproti overenej PD v stavebnom konaní sú vyznačené v projektovej dokumentácii skutočného vyhotovenia stavby, ktorá tvorí súčasť tohto rozhodnutia.

Stavebný úrad preskúmal doklady preukazujúce vyhovujúce výsledky predpísaných skúšok a doklady o overení vhodných stavebných výrobkov v zmysle §17 a 18 vyhlášky MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa



vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a konštatoval, že revidované zariadenia sú schopné trvalej a bezpečnej prevádzky

K užívaniu stavby sa kladne vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy :

- Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, stanoviskom č. ORHZ-4576/OPP-2004 zo dňa 22.11.2004.
- Inšpektorát práce, stanoviskom č. 5062/2004-2.2/Ing.Hu zo dňa 8.12.2004
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, stanoviskom č.RÚVZ/21-759/2005 zo dňa 24.1.2005

K žiadosti boli predložené tieto ďalšie doklady:

- Geometrický plán na zameranie novostavby p.č. 8359/1, overený Správou katastra Bratislava I. 9.12.2004
- Záznam o prevzatí geodetickej dokumentácie skutočného vykonania stavby spravcom digitalnej technickej mapy mesta č. 148904
- Zmluva s OLO a.s. zo dňa 29.11.2004
- Potvrdenie o vykonaní preskúšania komínov zo dňa 30.11.2004

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

### POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábr.č.3, 814 21 Bratislava, ktorý rozhodnutie vydal.

Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

Poplatok: 2000.- Sk. do pokladne MiÚ

Prílohy : overený projekt skutočného vyhotovenia stavby

Ing. Peter ČIERNIK  
starosta mestskej časti

za Ing.arch. Andrej PETREK  
zástupca starostu

Doručí sa:

1. P kontakt. s.r.o., Železničarska 13, 811 04 Bratislava

SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

VYSOKÁ 16, 811 06 BRATISLAVA

IČO: 30798183

---

MSK COMPANY s.r.o.

Preseľany 55

959 12 Preseľany

V Bratislave, dňa 15.07.2024

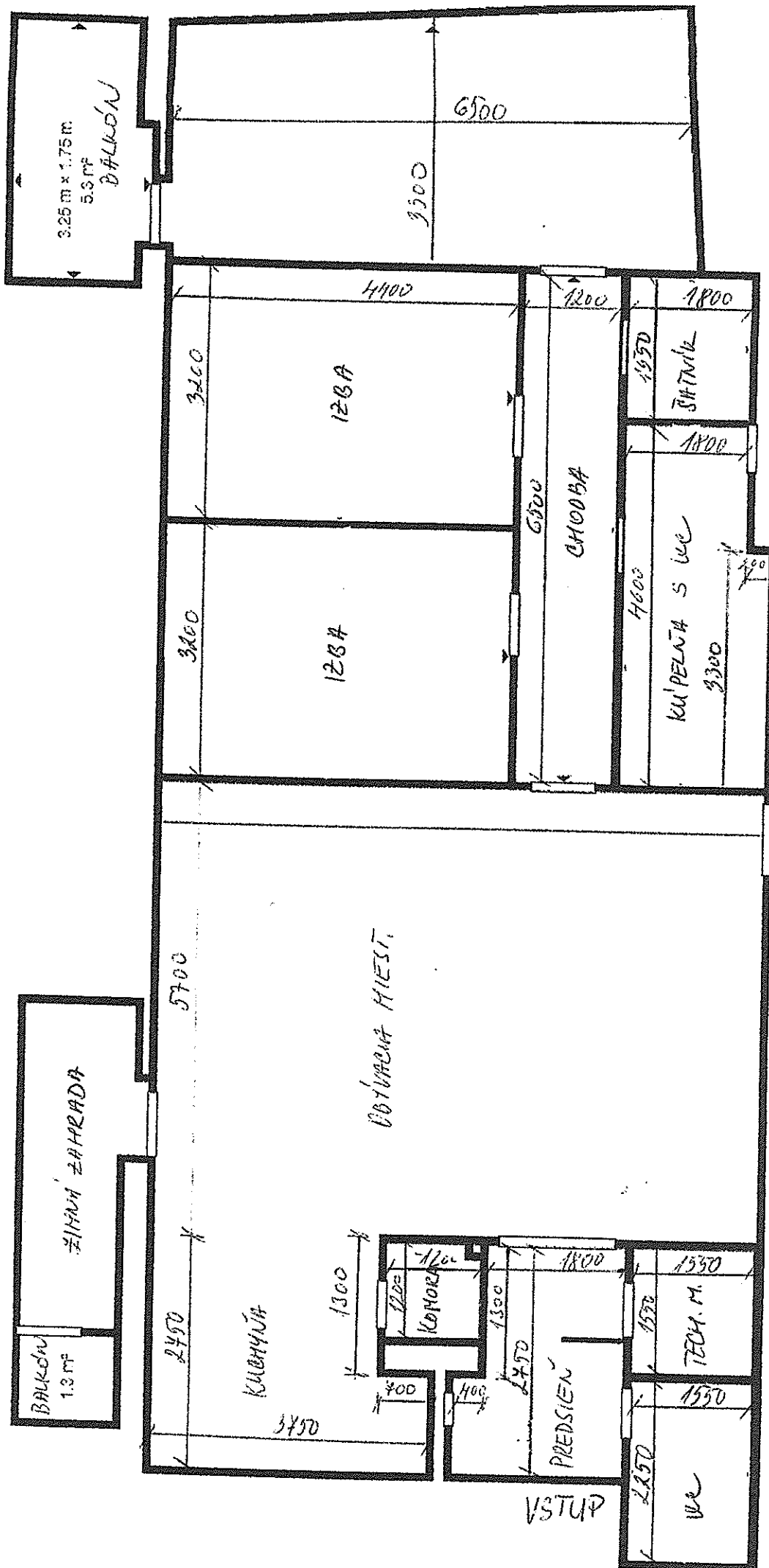
**VEC: Potvrdenie o veku stavby**

Na žiadosť MSK COMPANY s.r.o. so sídlom v Preseľany 55, 959 12 Preseľany, IČO: 51915138, vlastníka bytu č. 5 na 2. poschodí polyfunkčného domu Vysoká ul. 7116/16, 811 06 Bratislava, ktorý je zapísaný v Katastri nehnuteľností Okres Bratislava, obec BA-m. č. Staré mesto, parc. č. 8359/1 na liste vlastníctva č. 4127 vydávame toto potvrdenie o veku stavby:

Podľa priloženého kolaudačného rozhodnutia č. Č.SU-2005/04/30529-H/30KI zo dňa 17.2.2005 má stavba, v ktorej sa uvedený byt nachádza, **19 rokov a šesť mesiacov.**

S pozdravom

Mgr. Helena Poórová  
predseda Spoločenstva



Podnorys - Byt e: 5, 2.p. - Vysoká id. 16, Bratislava

**C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

<b>ZMIEŠANÉ ÚZEMIA</b>		<b>501</b>
<b>501</b>	<b>zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti</b>	
<b>502</b>	<b>zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných</b>	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH</b>		
<p>Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.</p> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p>		
<b>SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti</li> </ul>		
<b>prípustné</b>		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové domy</li> <li>- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia administratívy, správy a riadenia</li> <li>- zariadenia kultúry a zábavy</li> <li>- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- zariadenia verejného stravovania</li> <li>- zariadenia obchodu a služieb</li> <li>- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia školstva, vedy a výskumu</li> </ul> </li> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rodinné domy</li> <li>- zariadenia športu</li> <li>- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti</li> </ul>		

**nepripustné**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou



**Fotodokumentácia**  
**Byt č. 5, 2.p., Vysoká ul.č. 16, Bratislava I., zo dňa 23.07.2024**



Pohľad zo S-V strany



Pohľad zo severnej strany



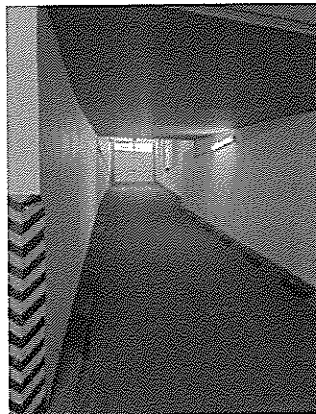
Pohľad zo západnej strany



Spoločné priestory



Výťah, schodisko



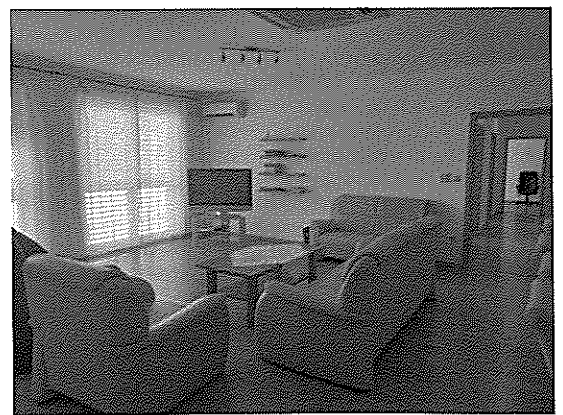
Garáž – garážové státie č.3



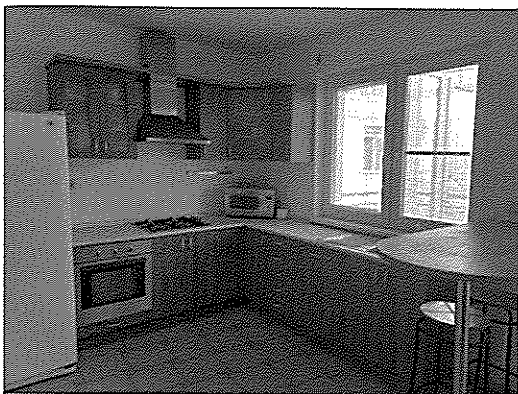
Predsieň



Chodba



Obývacia miestnosť



Kuchyňa



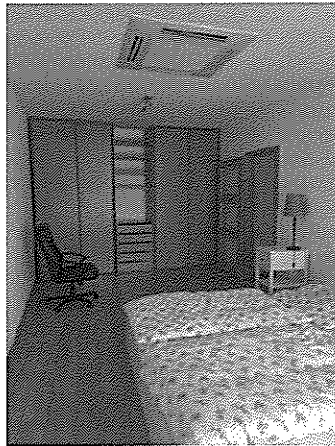
Komora



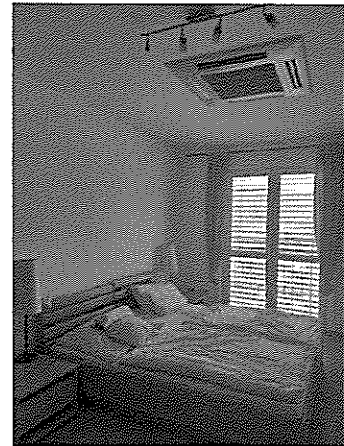
Balkón



Izba



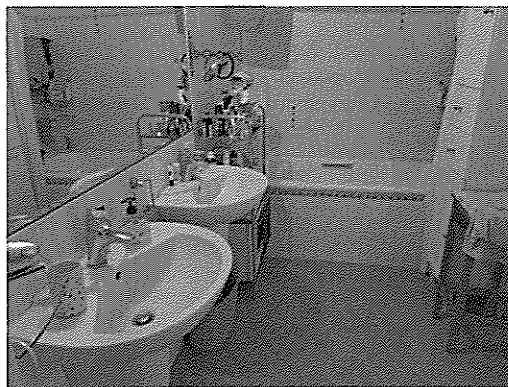
Izba



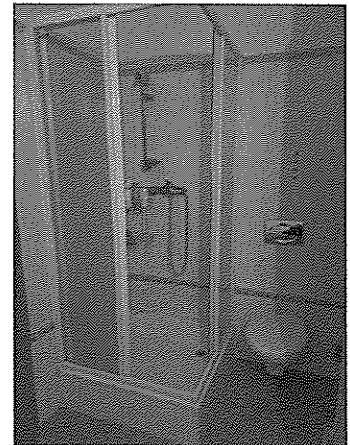
Izba



Balkón



Kúpeľňa spolu s WC



Samostatné WC



Technická miestnosť



Klimatizácia

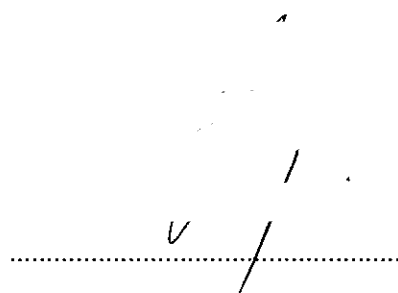


## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 123/2024

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

  
.....  
Ing . Dagmar Jančovičová

