

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

Zadávatel: LICITOR group a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 900125)

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 48/2025

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba (administratívna budova) súpisné číslo 10100, postavená na pozemku parcelné číslo 2145/54, zapísaná na liste vlastníctva číslo 3475, obec Bratislava-Vajnory, katastrálne územie Vajnory,

pozemok parcelné číslo 2145/54, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3475, obec Bratislava- Vajnory, katastrálne územie Vajnory,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 21 (z toho 7 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavba (administratívna budova) súpisné číslo 10100, postavená na pozemku parcelné číslo 2145/54, zapísaná na liste vlastníctva číslo 3475, obec Bratislava-Vajnory, katastrálne územie Vajnory,
- pozemok parcelné číslo 2145/54, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3475, obec Bratislava- Vajnory, katastrálne územie Vajnory.

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 nehnuteľností tvoriacich 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 23.06.2025. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 23.06.2025 od 11:00 hod. nebol predmet dražby prístupný súdnemu 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. Znalec mal k dispozícii dokumenty (vymenované v bode č. 5a), ktoré bude považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku, nakoľko podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetných nehnuteľností počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

09.07.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 900125) zo dňa 30.06.2025 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 6/2024, zo dňa 06.06.2025, vypracovala Ing. Ingrid Ščepková (sken vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3475, zo dňa 09.07.2025, kat. územie Vajnory, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 09.07.2025, kat. územie Vajnory (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 23.06.2025.

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 čašu 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 neprimeranou pohnútkou. 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 zaisť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia 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 tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je predpokladám bez výnosu- nevyužívaná, 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 m² 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. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu-celoplošne zastavaný stavbou, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich 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 vplývajúcich 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 I. štvrt'rok 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3475**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe V-9954/2025 (Zmluva o zriadení záložného práva)

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
2145/54	511	Zast. plocha a nádvorie	99	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
10100	2145/54	10	administr. budova	1	

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 18437/65 pod stavbou s. č. 13418 je evidovaný. na liste vlastníctva č. 5234.

Legenda:

Druh stavby:

20 – Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 – stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 A3 Company s.r.o., Rybníčná 10100, Bratislava, PSČ 831 07, Sr, IČO: 51448963

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, podľa V-30128/2018 zo dna 16.10.2018

Poznámky

Poznamenáva sa: Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na pozemku registra C KN parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.100928262/2021 zo dňa 28.05.2021, P-1144/21

Poznamenáva sa daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia c.101902078/2021 zo dňa 8.10.2021, P-2017/2021

Poznamenáva sa daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.100200953/2022 zo dňa 31.01.2022, P-398/2022

Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č. 100876434/2022 zo dňa 13.04.2022, P-608/2022

Poznamenáva sa: Daňové záložné právo v prospech oprávneného : Hlavné mesto SR Bratislava (IČO: 00603481) a zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s nehnuteľnosťami bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane k pozemku registra C KN parc.

č. 2145/54 a stavbe administratívna budova so súp. č. 10100 na pozemku registra C KN parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č. 8/24/000116-22/95/132242 zo dňa 12.01.2024, vykonateľné dňa 02.02.2024, P-185/2024

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod c. V-30126/18,v prospech Fiobanka,a.s., IČO: 61858374,na pozemok registra CKN parc. č. 2145/54 a stavbu súp. č. 10100 na pozemku registra CKN parc. č. 2145/54,zo dna 12.05.2025,P-536/25

ČASŤ C: ŤARCHY

- 1 Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO:618 58 374 na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a stavbu - administr. budova so súpisným číslom 10100 na parc. č. 2145/54, podľa V- 30126/18 zo dna 11.10.2018
- 1 Vlastník poradové číslo 1 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia c. 100928262/2021 zo dňa 28.05.2021, právoplatné dňa 17.06.2021, Z-10744/21.
- 1 Vlastník poradové číslo 1 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.101902078/2021 zo dňa 8.10.2021, právoplatné dňa 29.10.2021, Z-20852/2021
- 1 Vlastník poradové číslo 1 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.100200953/2022 zo dňa 31.01.2022, právoplatné 04.03.2022, Z-5282/2022
- 1 Vlastník poradové číslo 1 Daňové záložné právo v prospech Daňový úrad Bratislava na pozemok registra C KN parc. č. 2145/54 a na stavbu so súp. č. 10100 na parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č. 100876434/2022 zo dňa 13.04.2022, právoplatné 16.05.2022, Z-8984/2022
- 1 Vlastník poradové číslo 1 Daňové záložné právo v prospech oprávneného : Hlavné mesto SR Bratislava (IČO: 00603481) a zákaz daňovému dlžníkovi nakladať s nehnuteľnosťami bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane k pozemku registra C KN parc. č. 2145/54 a stavbe- administratívna budova so súp. č.10100 na pozemku registra C KN parc. č. 2145/54, podľa rozhodnutia č.8/24/000116- 22/95/132242 zo dňa 12.01.2024, vykonateľné dňa 02.02.2024, právoplatné dňa 19.02.2024, Z-1707/2024

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. V deň miestnej obhliadky, dňa 23.06.2025 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností z exteriéru (z okolitých obslužných komunikácií) a jej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

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

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá z predložených dokumentov) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Údaje o položkách pre tvorbu rozpočtového ukazovateľa jednotlivých stavieb a príslušenstva boli prevzaté zo znaleckého posudku číslo 6/2024, rovnako aj stavebnotechnický popis stavby. Aktuálny stavebnotechnický stav stavby pri miestnej čiastočnej obhliadke vystihuje fotodokumentácia z exteriéru, ktorá sa nachádza v prílohe.

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 katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbe je usporiadané- vo vlastníctve spoločnosti s ručením obmedzeným.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 2145/54, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3475, obec Bratislava- Vajnory, katastrálne územie Vajnory.

Stavby:

- administratívna budova súpisné číslo 10100, postavená na pozemku parcelné číslo 2145/54, zapísaná na liste vlastníctva číslo 3475, obec Bratislava-Vajnory, katastrálne územie Vajnory.

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

- príslušenstvo stavby.

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

Predmetom posúdenia je existujúca stavba a celoplošne zastavaný pozemok touto stavbou v zastavanom území obce, ktorý sa nachádza na území s funkčným využitím 301- priemyselná výroba.

Územný plán hl. mesta Bratislavy sa nachádza na internetovej stránke: <https://data.bratislava.sk/pages/sprava-mesta-a-vystavba>.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba: Stavba s. č. 10100 na p. č. 2145/54, k. ú. Vajnory

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 6/2024:

Stavba administratívnej budovy s.č. 10100 sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava - mestská časť Vajnory, k.ú. Vajnory, okres Bratislava III. Ide o polovicu samostatne stojaceho objektu na p.č. KN-C 2145/54 k.ú. Vajnory. Budova sa nachádza v uzavretom areáli BEZ Transformátory na ul. Rybničná č. 40. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú priemyselné, administratívne budovy. Objekt bol daný do užívania v roku 1977 (údaj bol prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 64/2010 zo dňa 16.12.2010 - znalca Ing. Ivan Pukan) vlastník nevedel predložiť žiadny doklad o veku stavby. Bolo predložené len čestné prehlásenie o veku stavby. V súčasnosti je objekt administratívnej budovy s.č. 3475 k.ú. Vajnory. Životnosť predmetnej stavby stanovujem na max. 80 rokov.

Administratívna budova s.č. 10100 je čiastočne podpivničená pri schodiskovom priestore, trojpodlažný objekt s plochou strechou. Nosný systém je prefabrikovaný montovaný želez. bet. skelet typ Priemstav Bratislava. Skelet je trojtraktový v priečnom module 6m+3m+6m, v pozdĺžnom profile budova má 5 polí po 6m. Základy sú na pilótach, v suteréne a na základovej doske. Stĺpy sú železobetónové prierezu 50x50 cm v suteréne, v nadzemných podlažiach sú stĺpy 40x40 cm. Stúženie objektu okrem skeletu zabezpečujú stužujúce steny v schodiskovom trakte. Schodisko je prefabrikované železobetónové s povrchom - terazzo. Stropy sú zo železobetónových prefabrikovaných nepredpätých dutinových panelov s rovným podhľadom. Štítová stena a pozdĺžne steny prízemia sú montované z pórobetónových

Strana 8

predsadených panelov, na II.NP a III.NP je fasáda vytvorená zo závesných panelov s tepelnou izoláciou. Fasáda na pórobetónových častiach je z omietok na báze umelých hmôt kombinovaná s keramickým obkladom, závesné panely majú definitívnu úpravu fasády od 2.NP. Strecha budovy je jednoplášťová plochá s hydroizoláciou z ťažkých navarovných pásov. Budova bola z interiérovej časti zateplená, časť okien na 1.NP boli vymenené za plastové a ostatné okenné otvory zamurované. V rámci rekonštrukcie boli zosilnené stropy, v rámci modernizácie boli prebudované a modernizované sociálne zariadenia. Budova bola rozdelená na viac požiarnych úsekov s proti požiarnymi dverami. Elektroinštalácia je 220/380V. Vykurovanie je z vlastnej kotolne plynovým kotlom Buderus aj s prípravou TÚV elektrickým zásobníkovým ohrievačom vody umiestnenými v suteréne budovy. V budove sa nenachádza osobný ani nákladný výťah.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
31,00*16,40*0,40	203,36
Spodná stavba	
(16,00*7,00+6,00*7,00)*3,60	554,40
Vrchná stavba	
31,00*16,40*3,60	1 830,24
31,00*16,40*3,30	1 677,72
31,00*16,40*3,30	1 677,72
Zastrešenie	
31,00*16,40*0,20	101,68
Obstavaný priestor stavby celkom	6 045,12

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné		116,00*7,00	112	Repr.3,60		3,6
Nadzemné		131,00*16,40	508,4	Repr.3,60		3,6
Nadzemné		231,00*16,40	508,4	Repr.3,30		3,3
Nadzemné		331,00*16,40	508,4	Repr.3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(112 + 508,4 + 508,4 + 508,4) / 4 = 409,30 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(112 * 3,6 + 508,4 * 3,6 + 508,4 * 3,3 + 508,4 * 3,3) / (112 + 508,4 + 508,4 + 508,4) = 3,41 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 409,3) = 0,9786$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,41) = 0,9158$$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,06	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,13	0	0,00
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,06	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,05	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,05	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02	10	0,30
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	3,32	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,04	25	1,26
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,03	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,04	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,02	0	0,00
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,04	0	0,00
	Spolu	100,00		99,30	100,00		1,56

Poškodenosť stavby: 1,56 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,30 / 100 = 0,9930$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 €/m^3 * 3,954 * 0,9930 * 0,9786 * 0,9158 * 0,993 * 1,05$$

$$VH = 341,2400 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba je v podpriemernom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti nie je zabezpečovaná, stavba sa javí ako dlhodobo nevyužívaná, neudržiavaná. Z exteriéru je zrejmä čiastočná poškodenosť fasády ako aj zasklení výplní okenných otvorov, čo je zohľadnené vo výpočte technickej hodnoty. Opatrebovanie vykonám pomocou lineárnej metódy s uvažovaním životnosti stavby 80 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba s. č. 10100 na p. č. 2145/54, k. ú. Vajnory	1977	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$341,2400 €/m^3 * 6045,12 m^3$	2 062 836,75
Poškodenosť	-1,56 % z 2 062 836,75	-32 221,51
Východisková hodnota		2 030 615,24
Technická hodnota	40,00 % z 2 030 615,24 €	812 246,10

Poškodenosť stavby: $(2\,062\,836,75€ - 2\,030\,615,24€) / 2\,062\,836,75€ * 100\% = 1,56\%$

VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Administratívna budova sa nachádza na severovýchodnom okraji mestskej časti Vajnory v Bratislava, miestna časť Šprinclov Majer. Jedná sa o lokalitu, kde prevládajú nebytové stavby- haly, sklady, administratíva, v uzatvorenom areáli BEZ Transformátory. V priamom okolí sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť. Zastávka MHD- autobus je dostupná pre areálom na prístupovej miestnej komunikácii- Rybníchej ulici.

Centrum Vajnôr sa nachádza asi 2,50 km juhovýchodne (do 5 minút autom), kde je vybavenosť mestskej časti. Rovnako v smere na západ sa nachádza do 5 minút autom vybavenosť mestskej časti Rača. Historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 15 km juhozápadne, kde je kompletná vybavenosť hlavného mesta SR.



Obr. 1: Výrez z ortofotomapy s označením stavby a pozemku- zelený obdĺžnik (Zdroj: zbgis.skgeodesy.sk)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Stavba administratívnej budovy s. č. 10100, bola predpokladám povolená na užívanie pre účel administratívy (kolaudačné rozhodnutie nebolo predložené). Podľa dostupných informácií bola v ostatných rokoch využívaná ako archív. Iné možnosti jej využitia by predpokladám neboli vhodné ani efektívne, vzhľadom na samotnú polohu ani vzhľadom na jej dispozičné riešenie zrejme z predloženej projektovej dokumentácie. V čase čiastočnej miestnej obhliadky predpokladám, že budova nebola využívaná. V budúcnosti by po potrebnej modernizácii bola možné využívať budovu na administratívu alebo skladové priestory a logistika a podobne.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 3475, katastrálne územie Vajnory, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo, daňové záložné práva, oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

Nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie- uzatvorený areál a prístupové spevnené plochy okolo budovy sú vo vlastníctve inej súkromnej spoločnosti, rovnako ako aj prípojky inžinierskych sietí.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, celkový technický stav stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,50, ktorá hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných nebytových stavieb v predmetnej lokalite Bratislava - Vajnory k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené nižšie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	13	0,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,275	30	8,25
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste,	I.	1,500	9	13,50

	nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	105,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 105,55 / 180$	0,586
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 812\ 246,10 \text{ €} * 0,586$	475 976,21 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok sú geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Vajnory. Je rovinný, obdĺžnikového tvaru a celoplošne zastavaný stavbou administratívnej budovy. Zo severozápadnej strany priamo nadväzuje na stavbu na p. č. 2145/4 rovnakého charakteru s ktorou tvoria jeden celok. Z ostatných strán je obklopená prístupovými spevnenými plochami a zeleňou na p. č. 2145/49 vo vlastníctve tretej osoby, kde sú aj areálové inžinierske siete.

Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý vo výške 2,00 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,75- nezabezpečený prístup- len cez pozemky vo vlastníctve tretích osôb a uzatvorenom areáli, okolitá zástavba.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2145/54	zastavané plochy a nádvoria	511	511,00	1/1	511,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 2,00 * 0,75$	2,7300
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,7300$	181,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 511,00 \text{ m}^2 * 181,24 \text{ €/m}^2$	92 613,64 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba (administratívna budova) súpisné číslo 10100, postavená na pozemku parcelné číslo 2145/54, zapísaná na liste vlastníctva číslo 3475, obec Bratislava-Vajnory, katastrálne územie Vajnory,

pozemok parcelné číslo 2145/54, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3475, obec Bratislava- Vajnory, katastrálne územie Vajnory,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 09.07.2025 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

569 000,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 23.06.2025 neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku sprístupnené súdnemu znalcovi 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 zo dňa 23.06.2025 a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 09.07.2025, 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	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Stavba s. č. 10100 na p. č. 2145/54, k. ú. Vajnory	475 976,21
Pozemky	
LV č. 3475, k. ú. Vajnory - parc. č. 2145/54 (511 m ²)	92 613,64
Všeobecná hodnota celkom	568 589,85
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	569 000,00

Slovom: Päťstošestdesiatdeväťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne základy 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 nie sú tarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie- uzatvorený areál a prístupové spevnené plochy okolo budovy sú vo vlastníctve inej súkromnej spoločnosti, rovnako ako aj prípojky inžinierskych sietí.

Ťarchy- daňové záložné práva, záložné právo v prospech Fio banka a.s., začatie výkonu záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 9.7.2025

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 900125)(1xA4) | Strana č. 14 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3475 (1xA4) | Strana č. 15 |
| 3. Kópia katastrálnej mapy na p. č. 2145/54 (1xA4) | Strana č. 16 |
| 4. Čestné prehlásenie vo veci „Vek stavby“ - prevzaté zo ZP č. 6/2024 (1xA4) | Strana č. 17 |
| 5. Výkresová dokumentácia- prevzaté zo ZP č. 6/2024 (2xA4) | Strana č. 18 - 19 |
| 6. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 20 |

SPOLU PRÍLOHY: 7xA4

STRANA č. 14 - 20