

**Znalec:** Ing. Igor Niko, Ul. ČSLA 566/2, 972 17 Kanianka, tel. 0902 914455  
**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava, Slovenská republika

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. OTS2300138 SNM/23/004/VH zo dňa 16.01.2023 (doručená dňa 30.01.2023 elektronicky)

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 2 /2023**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, pozemky KN C 2875/52, 2875/56, 2875/57, 2875/64, 2875/65 a 2875/72, k. ú. Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III.

Počet listov (z toho príloh): 41 (24 listov príloh )  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x v písomnej forme pre zadávateľa  
1 x v elektronickej podobe pre zadávateľa ( CD nosič )  
1 x v písomnej forme pre znalca

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, pozemky KN C 2875/52, 2875/56, 2875/57, 2875/64, 2875/65 a 2875/72, k. ú. Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III, za účelom vysporiadania vlastníckych práv k pozemkom medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.01.2023

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu miestnej obhliadky 31.01.2023

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu miestnej obhliadky 31.01.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2300138 SNM/23/004/VH zo dňa 16.01.2023
- Snímky mapy na predmetné pozemky
- Situácia s vyznačením predmetných parciel
- UPI - List č. MAGS OUIČ 53720/2022-383678 zo dňa 08.06.2022

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 1248 k.ú. Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 31.01.2023, zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk>
- Kópia z katastrálnej mapy na parcely registra "C" KN parc.č. 2875/52, 2875/56, 2875/57, 2875/64, 2875/65a 2875/72 k.ú. Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III. zo dňa 31.01.2023, zdroj: <https://kataster.skgeodesy.sk>
- Obhliadka predmetu ohodnotenia, dňa 31.01.2023 bez prítomnosti zástupcu objednávateľa
- Fotodokumentácia predmetu ohodnotenia zo dňa 31.01.2023
- Ponukové ceny porovnateľných nehnuteľností v Bratislave k.ú. Rača, Zdroj: [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) a [www.trh.sk/statistiky-cien-nehnuteľnosti/bratislava-iii.html](http://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnuteľnosti/bratislava-iii.html)
- Verejne dostupné dokumenty mesta Bratislava na stránke <https://zverejnovanie.bratislava.sk> a stránke <https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778:0>:

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, v zmysle prílohy č. 3 k vyhláške 492/2004 Z. z.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 neskorších predpisov, v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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. a vyhlášky č. 33/2009Z. z. v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.
- Vyhláška MSSR č. č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z. geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v platnom znení.
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, v platnom znení.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006.
- [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk), [zbgis.sk](http://zbgis.sk), [geodesy.sk](http://geodesy.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk), - [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.e-obce.sk](http://www.e-obce.sk), <https://www.google.sk/maps>, atď

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod nehnuteľnosti.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metodiky:

Hodnotenie nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou číslo 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z , vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené 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. štvrt'rok 2023. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie a porovnávacia metóda.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri stanovení nájmu stavby nebytového priestoru je použitá porovnávacia metóda, vzhľadom k tomu, že iná metóda nie je a nemôže byť aplikovaná pri stanovení trhového nájmu rezidenčnej nehnuteľnosti.

### Definície základných pojmov

**a1)** Všeobecná hodnota (VŠH) Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami · porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností), · výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom 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) alebo metódou polohovej diferenciacie.

### Metóda polohovej diferenciacie

Základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvaru a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplývajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami,

resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$kPD = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z [-],$$

### Porovnávací metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$V\dot{S}H POZ = M \cdot V\dot{S}HMJ [€]$$

kde M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Výber vhodného postupu vykoná znalec.

### Výnosová metóda

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

$$V\dot{S}HPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Výpočet je vykonaný podľa metodiky programu HYPO 20. 50. 001

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť pozemky KN C 2875/52, 2875/56, 2875/57, 2875/64, 2875/65a 2875/72 k.ú. Rača, sú evidované na liste vlastníctva číslo 1248.

#### Vlastník:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR podiel 1/1  
IČO: 603481

#### Ťarchy:

Bez ťarchy k posudzovaným pozemkom

Výpis z listu vlastníctva tvorí prílohu znaleckého posudku.

### c) Údaje o obhliadke a zameraní nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.01.2023.

### d) Technická dokumentácia:

Vzhľadom ku skutočnosti, že predmetom ohodnotenia je pozemok, nebola technická dokumentácia znalcom k vypracovaniu posudku požadovaná. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

**e) Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností:**

Objednávateľ zabezpečil právnu dokumentáciu, ktorú tvoria UPI - Územno plánová informácia zo dňa 08.06.2022 objasňujúca pomery v okolí dotknutých pozemkov. Dokumentácia zo súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom.

Znalcom získaná právna dokumentácia, ktorú tvorí list vlastníctva č. 1248 a kópia katastrálnej mapy na hodnotené pozemky bola porovnaná so skutkovým stavom. Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Dokumentácia zo súboru popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom.

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

- pozemok KN C 2875/52 katastrálne územie Rača
- pozemok KN C 2875/56 katastrálne územie Rača
- pozemok KN C 2875/57 katastrálne územie Rača
- pozemok KN C 2875/64 katastrálne územie Rača
- pozemok KN C 2875/65 katastrálne územie Rača
- pozemok KN C 2875/72 katastrálne územie Rača

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

- Jednotlivé garáže postavené na pozemkoch

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

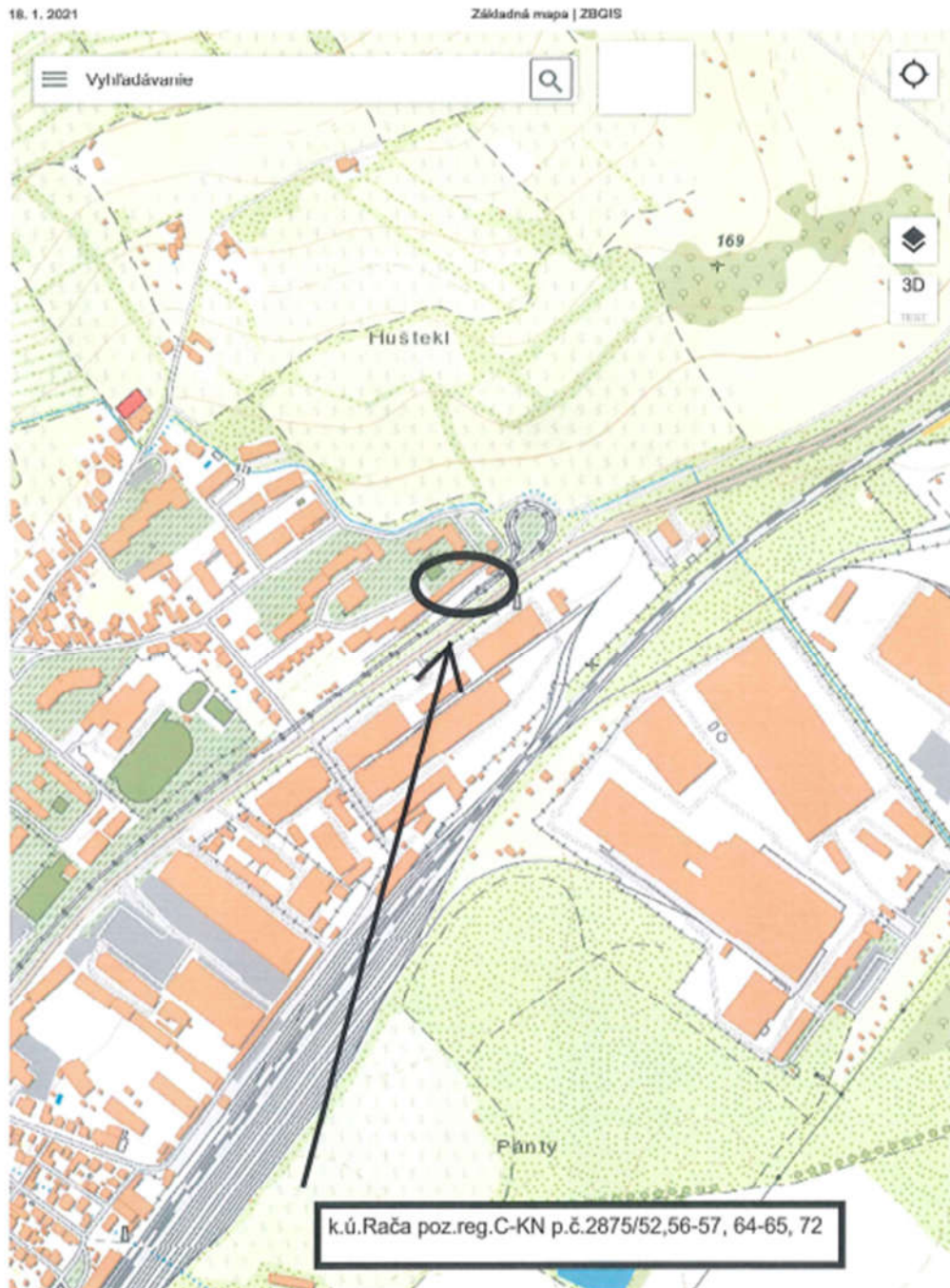
### 2.1 POZEMKY

**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v Bratislave, (do roku 1919 slov. Prešporok/Prešporek), v hlavnom meste Slovenskej republiky s rozlohou i počtom obyvateľov najväčšie mesto Slovenska. Má rozlohu 367,661 km<sup>2</sup>, žije tu cca 420 000 obyvateľov, v bratislavskej aglomerácii s rozlohou 853,15 km<sup>2</sup> žije 546 300 ľudí, v Bratislavskom kraji približne 618 000. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla). Jedným z okresov je aj **Bratislava III**. Má rozlohu 74,67 km<sup>2</sup>, žije tu 76 694 obyvateľov a priemerná hustota zaľudnenia je 1 027,11 obyvateľov na km<sup>2</sup> (údaje k 31. 12. 2021). Nachádza sa v severo - východnej časti Bratislavy a svojou veľkosťou a počtom obyvateľov je druhým najmenším bratislavským okresom. Má 3 mestské časti - Nové Mesto, Rača, Vajnory.



Rača sa delí na miestne časti Krasňany, Východné, Rača a Žabí majer. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v miestnej časti Rača na ulici Púchovská v blízkosti ulice Karpatské námestie. Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta v lokalite s vybudovanými inžinierskymi sieťami. V najbližšom okolí sa nachádza zástavba bytových domov, občianska vybavenosť a dobrá dopravná infraštruktúra. Lokalita je rušná s priemernou hustotou obyvateľov. V dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností

Ohodnocovaná nehnuteľnosť pozemky KN C 2875/52, 2875/56, 2875/57, 2875/64, 2875/65 a 2875/72 sú identifikované ako zastavaná plocha a nádvorie. Jedná sa o pozemky zastavané garážami s priamym prístupom po asfaltovej komunikácii.

Posudzované pozemky sa nachádzajú v zastavaného územia MČ Bratislava - Rača na ulici Púchovská a sú prístupné z Karpatského námestia po miestnej asfaltovej komunikácii. Podľa Územnoplánovacej informácie Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, Sekcie územného plánovania č.j. MAGS OUIC 53720/2022- 383678 zo dňa 08.06.2022 sú dotknuté pozemky súčasťou územia, ktoré je v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR

Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov určené na funkčné využitie(číslo funkcie 101- stabilizované územie): OBYTNÉ ÚZEMIE

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia



**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou**

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 Pozemky KN C

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra "C" KN parc. č. 2875/52, 2875/56, 2875/57 každý o výmere 21 m<sup>2</sup>, pozemky KN C 2875/64, 2875/65 každý o výmere 22 m<sup>2</sup> a pozemok KN C 2875/72 o výmere 21m<sup>2</sup>, ktoré sú situované v obci Bratislava, okres Bratislava III, k.ú. Rača. Pozemky sa podľa listu vlastníctva nachádzajú v zastavanom území obce. V zmysle LV č. 1248 sú pozemky identifikované ako zastavané plochy a nádvoria - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Podľa skutkového stavu sa pozemok nachádzajú v zástavbe prevažne štandardných bytových domov a občianskej vybavenosti, v okrajovej časti, na ulici Púchovská v tesnej blízkosti električkovej trate a hlavného dopravného spojenia s centrom mesta. Parcely majú pravidelný obdĺžnikový tvar a sú rovinné a plne zastavané a neopložené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2875/52	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2875/56	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2875/57	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2875/64	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
2875/65	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
2875/72	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>128,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľ'ov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľ'ov	1,50
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľ'ov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00



k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,80
	<i>Pozemky sú menšej výmery a plne zastavané stavbami garáží samostatne nevyužiteľné na výstavbu</i>	

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,05 * 1,40 * 1,40 * 2,00 * 0,80$	5,1862
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,1862$	<b>344,31 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2875/52	$21,00 \text{ m}^2 * 344,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 230,51
parcela č. 2875/56	$21,00 \text{ m}^2 * 344,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 230,51
parcela č. 2875/57	$21,00 \text{ m}^2 * 344,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 230,51
parcela č. 2875/64	$22,00 \text{ m}^2 * 344,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 574,82
parcela č. 2875/65	$22,00 \text{ m}^2 * 344,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 574,82
parcela č. 2875/72	$21,00 \text{ m}^2 * 344,31 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 230,51
<b>Spolu</b>		<b>44 071,68</b>

## 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

### 2.1.2.1 Pozemky KN C

#### POPIS

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase získané ponuky na predaj obdobných pozemkov prostredníctvom internetového portálu - ponuky realitných kancelárií a dostupné verejné informácie o predaji nehnuteľností. Ponuky tvorí súbor piatich pozemkov, ktoré boli upravené o polohové a fyzikálne faktory. V polohových faktoroch je zohľadnená dostupnosť do centra obce, vybavenosť objektov, príslušenstvo a ich účelové využitie. Mernou jednotkou porovnávania je zastavaná plocha. Porovnanie je vykonané prirážkami a zrážkami z ponúkanej ceny na mernú jednotku a podiel pozemku v rámci domu v ponukovej cene nie je uvažovaný, nakoľko realitné kancelárie ho uvažujú v cene domu.

Možný postup úpravy všetkých druhov faktorov hodnotenej nehnuteľnosti percentuálnou formou je nasledovný: faktor je z intervalu (1% a menej), hodnotená nehnuteľnosť má horšie podmienky oproti porovnateľnej nehnuteľnosti ( odporúčaná hodnota 0% až -100%, v prípade -101% je vhodné nájsť vhodnejšiu porovnávanú nehnuteľnosť)

faktor je o hodnote =0%, hodnotený pozemok má rovnaké podmienky oproti porovnateľným nehnuteľnostiam faktor je v intervale (0% a viac), hodnotená nehnuteľnosť má lepšie podmienky oproti porovnateľným nehnuteľnostiam(odporúčaná hodnota intervalu 0% až + 100%, v prípade hodnoty +101% a viac je treba nájsť vhodnejšiu porovnávaciu nehnuteľnosť)

Ekonomický faktor: Získané ponuky boli znížené jednotne o 5% vzhľadom k tomu, že sa jedná o ponuky realitných kancelárií( ceny bývajú čiastočne nadsadené z titulu možného dohadovacieho konania).

Infraštruktúra: ( inžinierske siete, prístup k pozemku, vzdialenosť komunikácie, tvar a výmera)

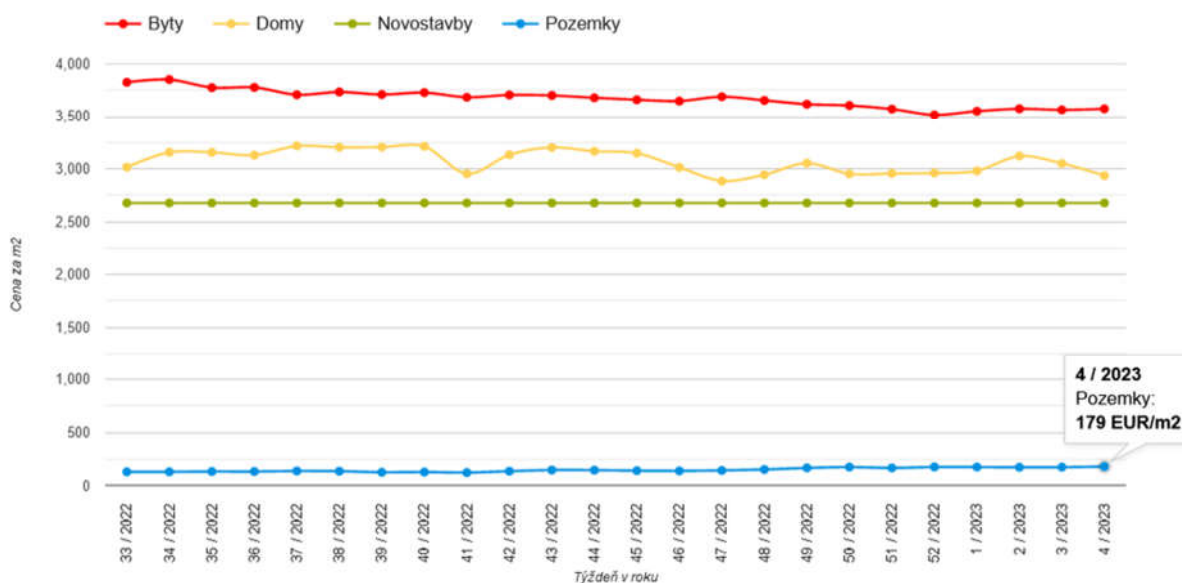
Podstatnými kritériami posudzovanými v rámci fyzikálnych faktorov je vzdialenosť a dostupnosť inžinierskych sietí, verejnej komunikácie a možný prístup na pozemok)

Atraktivita polohy: (poloha nehnuteľnosti, okolité prostredie) Ponúkané pozemky sú na voľnej ploche, nenarušené existujúcou zástavbou

Vzťah k centru: (poloha voči obci )Porovnávané pozemky sú v rôznych lokalitách mestskej časti

Tvar a výmera: ( druh možnej zástavby)Porovnávané pozemky sú nepomerne väčšie rozlohou ako hodnotené pozemky.

## Prehľad cien Bratislava III



Z analýzy priemerných ponukových cien pozemkov v Bratislave – III. v období 33. týždeň 2022 - 4. týždeň 2023 vyplýva, priemerná ponuková cena pozemkov v danom mieste bola v 4. týždni 2023 na úrovni 179 €/m<sup>2</sup>. V tejto hodnote sú započítané všetky v danom období inzerované voľné (nezastavané) pozemky bez ohľadu na ich polohu v rámci okresu Bratislava III, výmeru, prípadnú svahovitosť a orientáciu na svetové strany a pod. Predmetom ohodnotenia sú však pozemky ktoré sú zastavané a podľa UPI je funkčné využitie územia Obytné územie. Na hodnotené pozemky treba nazerať ako na voľný stavebný pozemok. Napriek tejto skutočnosti a skutočnosti, že ide o ponukové ceny však možno konštatovať, že o pozemky ktoré sú predmetom ohodnotenia, je k rozhodnému dátumu zvýšený záujem o kúpu, vyplývajúci predovšetkým z ich polohy a nedostatku pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2875/52	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2875/56	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2875/57	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
2875/64	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
2875/65	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
2875/72	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	21,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>128,00</b>

Počet MJ pozemku: 128,00 m<sup>2</sup>

Zoznam porovnávaných pozemkov

## Ponuka 1



**EXKLUZÍVNE: POZEMOK priamo pri hlavn...**

Bojnická, Bratislava III - Rača, okres Bratislava  
 Priemyselná zóna • 1106 m<sup>2</sup>

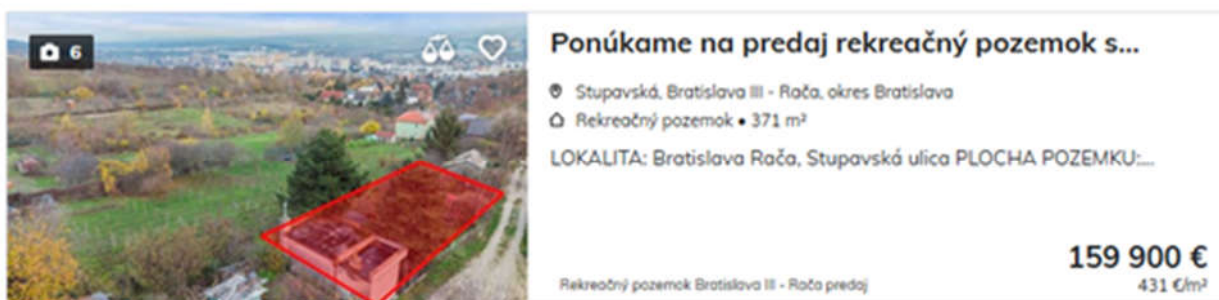
Centrum realit ponúka na predaj pozemok - záhradu v záhradkárskej zóne na Žabom majeri. Je bezproblémovo dostupná autom priamo z hlavnej cesty. Pozemok ponúka možnosť rôzneho využitia. Výmera...

**214 990 €**  
 194,39 €/m<sup>2</sup>

Priemyselná zóna Bratislava III - Rača predaj

**Druh dokladu:** Ponuka realitnej kancelárie  
**Identifikácia dokladu:** <https://www.nehnutenosti.sk/4953875/exkluzivne-pozemok-priamo-pri-hlavnej-ceste-bojnicka-ul/>  
**Dátum k dokladu:** 1. 2. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 1 106,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 214 990,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 194,39 €/m<sup>2</sup>

## Ponuka 2



**Ponúkame na predaj rekreačný pozemok s...**

Stupavská, Bratislava III - Rača, okres Bratislava  
 Rekreačný pozemok • 371 m<sup>2</sup>

LOKALITA: Bratislava Rača, Stupavská ulica PLOCHA POZEMKU...

**159 900 €**  
 431 €/m<sup>2</sup>

Rekreačný pozemok Bratislava III - Rača predaj

**Druh dokladu:** Ponuka realitnej kancelárie  
**Identifikácia dokladu:** <https://www.nehnutenosti.sk/4940209/ponukame-na-predaj-rekreačný-pozemok-s-chatkou-v-povodnom-stave-stupavska-ul/>  
**Dátum k dokladu:** 1. 2. 2023  
**Počet MJ pozemkov:** 371,00 m<sup>2</sup>  
**Cena pozemku podľa dokladu:** 159 900,00 €  
**Cena pozemku na MJ:** 431,00 €/m<sup>2</sup>

## Ponuka 3



**Pozemok Bratislava III. Rača**

Východná, Bratislava III - Rača, okres Bratislava  
 Iný stavebný pozemok • 5920 m<sup>2</sup>

Ponúkame Vám na predaj pozemok v Bratislave III. , kat. územie Rača....

**740 000 €**  
 125 €/m<sup>2</sup>

Iný stavebný pozemok Bratislava III - Rača predaj

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka realitnej kancelárie
<b>Identifikácia dokladu:</b>	<a href="https://www.nehnutenosti.sk/4969354/pozemok-bratislava-iii-raca/">https://www.nehnutenosti.sk/4969354/pozemok-bratislava-iii-raca/</a>
<b>Dátum k dokladu:</b>	1. 2. 2023
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	5 920,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	740 000,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	125,00 €/m <sup>2</sup>

## Ponuka 4

### Čl. I.

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom v podiele 1/1, pozemkov registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 429/15 – ostatná plocha vo výmere 14 m<sup>2</sup> a pozemku parc. reg. „C“ KN, parc. č. 429/14 – ostatná plocha, o výmere 39 m<sup>2</sup>, oba zapísané na LV č. 1248. Pozemok sa nachádza v okrese Bratislava III, v obci Bratislava-Rača, k. ú. Rača.

2. Predávajúci predáva a kupujúca kupuje pozemok registra „C“ KN, k. ú. Rača, parc. č. 429/15 – ostatná plocha vo výmere 14 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 1248 a novovzniknutý pozemok, parc. reg. „C“ KN, parc. č. 429/23 – ostatná plocha, vo výmere 9 m<sup>2</sup>, oddelený geometrickým plánom č. 03/2021, zo dňa 13.04.2021, úradne overeným pod č. G1-848/2021, od pozemku parc. reg. „C“ KN, parc. č. 429/14 – ostatná plocha, o výmere 39 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 1248, do výlučného vlastníctva.

3. Predaj pozemkov sa uskutočňuje v súlade s ust. § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že pozemky parc. č. 429/15 a novovzniknutý pozemok 429/23 sú susednými pozemkami k nehnuteľnostiam vo vlastníctve kupujúcej. Predmetné pozemky sú v súčasnosti oplotené a tvoria celok s nehnuteľnosťami vo vlastníctve kupujúcej. Predajom pozemkov parc. č. 429/15 a novovzniknutého pozemku 429/23 kupujúcej, sa zosúladi užívaci stav s právnym stavom a príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov. Predaj bol schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

<b>Druh dokladu:</b>	Kúpna zmluva
<b>Identifikácia dokladu:</b>	č. 04 88 0154 22 00
<b>Dátum k dokladu:</b>	17. 3. 2022
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	7 125,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	309,78 €/m <sup>2</sup>

## Ponuka 5

### Čl. I Predmet Zmluvy

1.1 Predávajúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

1.1.1 pozemku evidovaného v katastri nehnuteľností na LV č.: 4164, pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava-Rača, okres Bratislava III, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ako parcela registra „C“, číslo: 1606/22, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 12 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel vyjadrený zlomkom k celku: 1/1,

1.1.2 pozemku evidovaného v katastri nehnuteľností na LV č.: 4164, pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava-Rača, okres Bratislava III, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ako parcela registra „C“, číslo: 1606/23, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 12 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel vyjadrený zlomkom k celku: 1/1

(ďalej pozemok uvedený v bode 1.1.1 aj ako „Pozemok 1“, pozemok uvedený v bode 1.1.2 aj ako „Pozemok 2“, Pozemok 1 a Pozemok 2 spolu ako „Predmet Zmluvy“).

- 2.1 Podľa § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Predávajúci vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce (Mestskej časti).
- 2.2 Prevod vlastníctva Predmetu Zmluvy sa uskutočňuje na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 08.11.2022, podmienky ktorej schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti na svojom zasadnutí dňa 29.03.2022 uznesením č. UZN 513/29/03/22/P, ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy a uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti č. UZN 578/27/09/22/P zo dňa 27.09.2022, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy. Zriadenie vecného bremena schválilo Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti na zasadnutí dňa 28.06.2022 uznesením č. UZN 551/28/06/22/P, ktoré tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
- 2.3 Prevod Predmetu Zmluvy a zriadenie vecného bremena touto Zmluvou sa uskutočňuje v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

### Čl. 3 Kúpna cena a podmienky jej zaplataenia

- 3.1. Predávajúci predáva a Kupujúci kupuje Predmet Zmluvy za kúpnu cenu stanovenú dohodou zmluvných strán spolu vo výške 24 400,- EUR (slovom: dvadsaťštyritisícštyristo eur).

<b>Druh dokladu:</b>	Kúpna zmluva
<b>Identifikácia dokladu:</b>	<a href="https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778:0">https://egov.raca.sk/default.aspx?NavigationState=778:0</a>
<b>Dátum k dokladu:</b>	8. 12. 2022
<b>Počet MJ pozemkov:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena pozemku podľa dokladu:</b>	24 400,00 €
<b>Cena pozemku na MJ:</b>	1 016,67 €/m <sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Ponuka 1	Ponuka 2	Ponuka 3
Cena porovnateľného majetku [€]	214 990,00 (ponuková cena)	159 900,00 (ponuková cena)	740 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	194,39	431,00	125,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Polohové faktory - pozemky sú z tej istej mestskej časti	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - porovnávané pozemky majú nepomerne väčšiu rozlohu aj možnosť využitia ako hodnotené pozemky	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
<b>Spolu:</b>	<b>- 25,00 %</b>	<b>- 25,00 %</b>	<b>- 25,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	145,79	323,25	93,75

Názov	Ponuka 4	Ponuka 5
Cena porovnateľného majetku [€]	7 125,00 (realizovaná cena)	24 400,00 (realizovaná cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	309,78	1 016,67
<b>Hodnotenie faktorov</b>		
Ekonomické faktory - aktuálnosť porovnateľnej ceny	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory - pozemky sú z tej istej mestskej časti	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda

Fyzické faktory - porovnávané pozemky majú nepomerne väčšiu rozlohu aj možnosť využitia ako hodnotené pozemky	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>± 0,00 %</b>	<b>± 0,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>		
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	309,78	1 016,67
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>		<b>377,85 €/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

**Ponuka 1:**  $194,39 + 194,39 * (-0,1000 - 0,0500 - 0,1000) = 145,79 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 2:**  $431,00 + 431,00 * (-0,1000 - 0,0500 - 0,1000) = 323,25 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 3:**  $125,00 + 125,00 * (-0,1000 - 0,0500 - 0,1000) = 93,75 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 4:**  $309,78 + 309,78 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000) = 309,78 \text{ €/m}^2$

**Ponuka 5:**  $1\,016,67 + 1\,016,67 * (+0,0000 + 0,0000 + 0,0000) = 1\,016,67 \text{ €/m}^2$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

$(145,79 + 323,25 + 93,75 + 309,78 + 1\,016,67) / 5 = 377,85 \text{ €/m}^2$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		377,85 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{\text{POZ}} = 128 \text{ m}^2 * 377,85 \text{ €/m}^2$	<b>48 364,80 €</b>

**2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	<b>44 071,68</b>
Porovnávacia metóda	48 364,80

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujú jednotlivé faktory, ktoré majú vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti. Pre porovnávaciu metódu boli použité ako vstupné údaje ponuky z realitných portálov a údaje v nich uvedené nie vždy dostatočne obsahujú všetky skutočnosti potrebné na porovnanie. Vzhľadom na tieto skutočnosti boli výsledky dosiahnuté porovnávacou metódou použité na overenie výsledkov dosiahnutých metódou polohovej diferenciacie.

**VŠH pozemkov = 44 071,68 €**

**VŠH na MJ = 344,31 €/m<sup>2</sup>**

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KN C 2875/52, 2875/56, 2875/57, 2875/64, 2875/65 a 2875/72, k. ú. Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III, podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti za účelom vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Odpoveď na úlohu znalca:

Všeobecná hodnota nehnuteľností - pozemky KN C 2875/52, 2875/56, 2875/57, 2875/64, 2875/65 a 2875/72, k. ú. Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III, podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ku dňu 31.01.2023 je:

Všeobecná hodnota je zaokrúhlene: **44 100,00€**

Slovom: **Štyridsaťštyritisícsto** Eur

## PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	-	-	-	<b>44 071,68</b>	-	48 364,80

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky KN C - parc. č. 2875/52 (21 m <sup>2</sup> )	7 230,51
Pozemky KN C - parc. č. 2875/56 (21 m <sup>2</sup> )	7 230,51
Pozemky KN C - parc. č. 2875/57 (21 m <sup>2</sup> )	7 230,51
Pozemky KN C - parc. č. 2875/64 (22 m <sup>2</sup> )	7 574,82
Pozemky KN C - parc. č. 2875/65 (22 m <sup>2</sup> )	7 574,82
Pozemky KN C - parc. č. 2875/72 (21 m <sup>2</sup> )	7 230,51
<b>Spolu pozemky (128,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>44 071,68</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>44 071,68</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>44 100,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťštyritisícsto</b> Eur	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

V Prievidzi, dňa 02.02.2023

Ing. Igor Niko

## IV. PRÍLOHY

1. Kópia z katastrálnej mapy na parcely registra "C" KN parc.č. 2875/52, 2875/56, 2875/57, 2875/64, 2875/65, 2875/72 k.ú. Rača, obec BA- m.č. Rača, okres Bratislava III. zo dňa 31.01.2023- 1 x A4.
2. Výpis z listu vlastníctva č. 1248 k.ú. Rača, obec BA- m.č.Rača, okres Bratislava III, zo dňa 31.01.2023 - 17 x A4
3. UPI - List č. MAGS OUIIC 53720/2022-383678 zo dňa 08.06.2022 - 3 x A4
4. Objednávka č. OTS2300138 SNM/23/004/VH zo dňa 16.01.2023 - 1 x A4
5. Fotodokumentácia predmetu ohodnotenia - 2 x A4

Spolu 24 strán príloh



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 stavebníctvo a odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností, 37 06 00 Stavebná fyzika, 37 102 00 Odhad hodnoty stavebných prác evidovaný pod číslom znalca 915090.

V súlade s ustanovením §209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 2/2023.