

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39,
010 04 Žilina, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu / objednávky: Objednávka zo dňa 6.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 3/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 4970/71 k.ú.Partizánske vo výške 10000/398532, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Claims Collection, s.r.o., so sídlom Národná 16A, 010 01 Žilina, IČO: 51 875 101

Počet strán (z toho príloh): 30(14)

Počet vyhotovení: 4+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 4970/71 k.ú.Partizánske vo výške 10000/398532.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Claims Collection, s.r.o., so sídlom Národná 16A, 010 01 Žilina, IČO: 51 875 101

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

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 9.1.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3341 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 10.5.2010
- Doklad o roku výstavby bytového domu vydaný Spoločným obecným úradom Partizánske dňa 20.2.2006
- Pôdorys bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Územnoplánovacie údaje z ÚPN mesta Partizánske
- Ponuky z realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 pohádzkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾ bez plochy lodžií, balkónov a terás, to neplatí pre terasy, ktoré nie sú spoločnými časťami bytového domu.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- 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 nehnuteľnosti, 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).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby 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. Použitý

priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda nemohla byť objektívne použitá, zadávateľom neboli predložené žiadne kúpne zmluvy pre porovnateľné nehnuteľnosti, taktiež prieskumom na realitných portáloch bola zistená len jedna ponuka štvorizbového bytu, v novostavby bytového domu, s cenou dohodou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, potrebných na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 vydaných za 3.štvrtrok 2024 - 3,815.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3341 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske vytvorený cez katastrálny portál:

Byt č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 4970/71 k.ú.Partizánske vo výške 10000/398532 je evidovaný vo vlastníctve:

103 Kopál Marián r. Kopál, Malinovského 1150/11, Partizánske, PSČ 958 06, SR
v spoluvlastníckom podiele 1/1

Poznámky, ťarchy, iné údaje:

Titul nadobudnutia
Kúpna zmluva V 660/10-676/10

Poznámka
Oznámenie Claims Collection s.r.o., Žilina, IČO: 51 875 101 o začatí výkonu záložného práva pri V 882/2023 P 153/2024-1218/24

*** Ostatné PRIESTORY nevziadané ***

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.: 103
Pod V 898/99 vzniká záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome na základe § 15 ods.1 zák.č.182/93 Zb.-946/99, Z 282/08-767/08, V 660/10-676/10

Pod V 882/2023 vzniká záložné právo zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehn.bytu č.57/XII.posch.(XIII.podlažie), byt.domu s.č.1278,or.č.1 so spoluvl.podielom 10 000/398532 na spol.častiach a zariadeniach domu a pozemku parc.CKN č.4970/71 v prospech : Claims Collection s.r.o., Národná 16A, 010 01 Žilina, IČO: 51875101-742/23, Z 1009/2024-1150/24

* * * Vlastník je bez ďalších ťarch * * *

Iné údaje

na LV sú evidované podlažia

Por.č.: 103
Výmaz záložného práva Z 223/11-268/11, Výmaz záložného práva Z 333/2011-435/11, Zrušenie obmedzenia P 146/2012-333/12, Zrušenie obmedzenia P 679/2012-1532/12
Zrušenie obmedzenia Z 542/2016 - 580/16, Zrušenie obmedzenia Z 1743/17 - 1502/17, Výmaz záložného práva Z 257/2022-220/22, Výmaz poznámky P 19/2022-295/22, Výmaz záložného práva Z 1145/2023-844/23, Zmena záložného veriteľa pri V 882/2023 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky Z 1009/2024-1150/24

* * * Ostatné iné údaje nevyžiadané * * *

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 9.1.2025 za účasti užívateľov bytu, ktorý sa v čase ohodnotenia nachádzali (vlastník bytu sa nedostavil na obhliadku)
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 9.1.2025
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 9.1.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom znaleckého posudku bola predložená dokumentácia bytu (nákres pôdorysu bytu), Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 10.5.2010, Doklad o roku výstavby bytového domu vydaný Spoločným obecným úradom Partizánske dňa 20.2.2006. Skutkový stav bol zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Ako doklad o roku postavenia bytového domu bol predložený Doklad o roku výstavby bytového domu vydaný Spoločným obecným úradom Partizánske dňa 20.2.2006, podľa ktorého bol bytový dom daný do užívania v roku 1987. Byt bol v čase obhliadky v pôvodnom stave, okrem vymenených častí okien a kuchynskej linky.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 4970/71 k.ú.Partizánske vo výške 10000/398532 a pozemok parc. KN č. 4970/71 k.ú.Partizánske sú evidované na liste vlastníctva č. 3341 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, súlade s ich skutočným využitím. Prístup k bytovému domu je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č.4970/206 a 4970/184 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske.

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

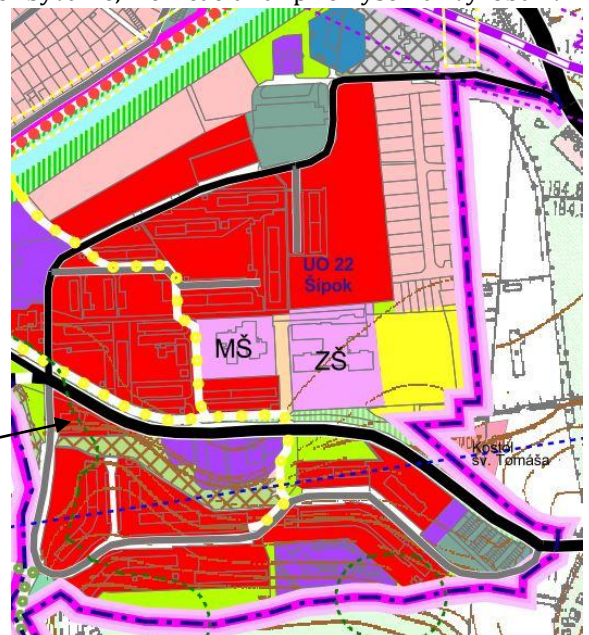
- Byt č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 4970/71 k.ú.Partizánske vo výške 10000/398532.

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

Neboli zistené

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

V súčasnosti platný územný plán Partizánske bol spracovaný v auguste 1994 ateliérom urbanizmu, architektúry a designu Future so sídlom v Banskej Bystrici. Regulatívy územného rozvoja boli prerokované a schválené uznesením Mestským zastupiteľstvom Partizánske 23/1994/III zo dňa 20.10.1994 všeobecne záväzným nariadením č. 13/95. Od schválenia územného plánu v roku 1994 sa prejavil záujem o rozvoj ďalších lokalít, ktoré presiahli pôvodné navrhované rozvojové plochy mesta. Tieto územia boli doplnené do územného plánu obstaraním jeho zmien a doplnkov. Celkovo boli prijaté 2 zmeny a 2 doplnky k územnému plánu mesta Partizánske zamerané na doplnenie rozvojových plôch pre bývanie, rekreáciu a priemyselnú výrobu v kontaktných územiach urbanistických obvodov Salaš, Šimonovany a Malé Bielice. Doplnok č. 1 Územného plánu mesta Partizánske bol spracovaný Ing. arch. Annou Kručayovou, autorizovanou architektkou, SAŽP stredisko Považská Bystrica v septembri 2003 a Doplnok č. 3/04 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Partizánske č. 13/95 o regulatívoch územného rozvoja mesta Partizánske boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Partizánskom č. 9/IV/2004/B/18 zo dňa 27.4.2004. Doplnok bol spracovaný v septembri 2011 Ing. arch. Kornelom Kobákom, autorizovaným architektom (autorizačné osvedčenie reg. č. 0708 AA) a bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Partizánske dňa 28. Februára 2012 v bode 4 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Doplnkom č. 4 k VZN mesta Partizánske č. 13/1995 o regulatívoch rozvoja mesta Partizánske. Hodnotený pozemok sa nachádza vo funkčnej zóne pre hromadnú bytovú výstavbu, viď výrez z grafickej časti ÚPN:



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1

Popis bytového domu:

Bytový dom č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, je situovaný v okresnom meste Partizánske, na č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, na ulici Horská, situovanej v rámci sídliska Šípok, vybudovaného v juhovýchodnej časti mesta, v dobrej dostupnej vzdialenosti do centrálnej časti mesta. Obytný dom má 1 vchod a 13 nadzemných podlaží. Na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory (vstupné priestory, kočíkáraň), pivnice. Na 2.-13. nadzemnom podlaží sú situované po 4 byty. V roku 2021 bola vykonaná rekonštrukcia počas ktorej boli vymenené vstupné dvere za dvere z hliníkových profilov, boli vymenené okná na spoločných priestoroch za okná z plastových profilov, výmena strešnej krytiny a zateplenie strechy, obvodové konštrukcie domu boli zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom na báze polystyrénov, boli vyhotovené nové fasádne omietky, boli vymenené výtahy, domáci vrátnik, boli rekonštruované vstupné priestory bytového domu, prístrešok nad vstupom.

Obvodové steny a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové, so zateplením, obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované, konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová s nástupnicami a podstupnicami z liateho terazzo, podestami z PVC. Väčšina výplní okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je vymenená za okná z plastových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri dyhované a hladké, osadené do ocel'ových zárubní, vchodové dvere sú z ocel'ohliníkových vystužených profilov, presklené. Podlahy na chodbách sú z dlažby terazzo, v priestore pivníc z cementového poteru. Strecha obytného domu je plochá, jednoplášťová, s krytinou na báze PVC, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety). Vnútorné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, do výšky 1,4 m latexový náter sokla, pri výtahoch a vo vstupe sú keramické obklady, vonkajšie omietky sú na báze silikátov. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, 2 výtahmi, domovým vrátnikom. Vykurovanie domu a dodávka TÚV je diaľková. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1987.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je štvorizbový byt č.57 situovaný na 13. nadzemnom podlaží, v krajnej sekcii. Byt pozostáva zo vstupnej predsieni, haly, štyroch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, šatníka, loggie, k bytu prislúcha pivnica na 1. NP bytového domu.

V čase obhliadky bol byt prevažne v pôvodnom stavebno-technickom stave, so zanedbanou bežnou údržbou, s pôvodnými konštrukčnými prvkami z roku 1987 (pôvodné nášlapné vrstvy podláh, pôvodné dvere, povrchové úpravy, pôvodné vybavenie hygienických zariadení okrem WC misy, pôvodné rozvody, byt odpojený od zemného plynu - demontovaný plynomer). Vymenená bola časť okien - z plastových profilov s izolačným sklom, pôvodné sú drevené zdvojené, pravdepodobne kuchynská linka s el. sporákom a keramickou platňou. Dvere sú hladké, niektoré presklené, osadené do ocel'ových zárubní. Omietky sú hladké vápenno-cementové. Podlahy sú v izbách, na chodbách, v kúpeľni a v kuchyni z PVC, vo WC je keramická dlažba. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, s nerezovým umývadlom, el. sporák s el. rúrou, pôvodný digestor. Bytové jadro je pôvodné, umakartové, vo WC je keramický obklad v nízkom kvalitatívnom štandarde, vybavenie kúpeľne tvorí keramické umývadlo, plechová vaňa, pákové batéria, v samostatnom WC je WC misa kombi.

Vykurovanie bytu je ústredné, ocel'ovými pôvodnými panelovými radiátormi s diaľkovou dodávkou tepla, dodávka TÚV je diaľková. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom a spoločnou televíznou anténou. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, spotreby teplej vody, zemného plynu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	3,45*3,63	12,52
Izba:	3,45*3,61	12,45
Izba:	3,45*3,65	12,59
Izba:	3,45*6,00	20,70
Kuchyňa:	3,80*3,45+1,90*0,80	14,63
Predsieň:	2,33*1,66	3,87
Hala:	3,10*3,45	10,70
Kúpeľňa:	1,60*1,80	2,88
WC:	0,85*1,10	0,94
Šatník:	1,80*3,45	6,21
Výmera bytu bez pivnice		97,49
Pivnica:	1,30*0,90	1,17
Vypočítaná podlahová plocha		98,66
Loggia:	0,90*3,44	3,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,22	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,82	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,36	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,22	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,45	0	0,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,50	0,25	0,26	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,74	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,61	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,18	0	0,00
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,30	0,30	0,31	0	0,00
24	Dvere	2,00	0,80	1,60	1,67	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	0,80	2,00	2,09	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,61	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,13	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00

30	Vnútorný plynovod <i>Demontovaný plynomer</i>	0,50	1,00	0,50	0,52	50	0,26
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,09	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,20	0,80	0,84	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,18	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,61	0	0,00
	Spolu	100,00		95,75	100,00		0,26

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 95,75 / 100 = 0,9575$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,815 * 1,037 * 0,9575 * 1,02$$

$$VH = 1\,256,89 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu niektorých prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti na bytovom dome a prevažne pôvodný technický stav bytu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	5,23	40,00	2,09
2	Zvislé konštrukcie	18,87	47,00	8,87
3	Stropy	8,38	47,00	3,94
4	Schody	3,14	47,00	1,48
5	Zastrešenie bez krytiny	5,23	40,00	2,09
6	Krytina strechy	2,10	15,00	0,32
7	Klmpiarske konštrukcie	1,04	25,00	0,26
8	Úpravy vonk. povrchov	3,46	5,00	0,17
9	Úpravy vnút. povrchov	2,10	47,00	0,99
10	Vnútorné ker. obklady	0,26	20,00	0,05
11	Dvere	0,52	30,00	0,16
12	Okná	5,75	30,00	1,73
13	Povrchy podláh	0,52	40,00	0,21
14	Vykurovanie	2,62	40,00	1,05
15	Elektroinštalácia	2,10	40,00	0,84
16	Bleskozvod	1,04	20,00	0,21
17	Vnútorný vodovod	2,10	20,00	0,42
18	Vnútorná kanalizácia	2,10	20,00	0,42
19	Vnútorný plynovod	1,04	47,00	0,49
20	Výťahy	2,10	15,00	0,32
21	Ostatné	2,10	20,00	0,42
22	Úpravy vnút. povrchov	4,19	50,00	2,10
23	Vnútorné ker. obklady	0,31	30,00	0,09
24	Dvere	1,67	60,00	1,00
25	Povrchy podláh	2,10	60,00	1,26
26	Vykurovanie	2,62	50,00	1,31
27	Elektroinštalácia	3,14	50,00	1,57
28	Vnútorný vodovod	1,04	50,00	0,52
29	Vnútorná kanalizácia	1,04	50,00	0,52
30	Vnútorný plynovod	0,26	50,00	0,13
31	Ohrev teplej vody	2,10	40,00	0,84
32	Vybavenie kuchýň	2,10	30,00	0,63
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,84	50,00	0,42
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,19	47,00	1,97
35	Ostatné	2,62	50,00	1,31
	Opotrebenie			40,20%
	Technický stav			59,80%

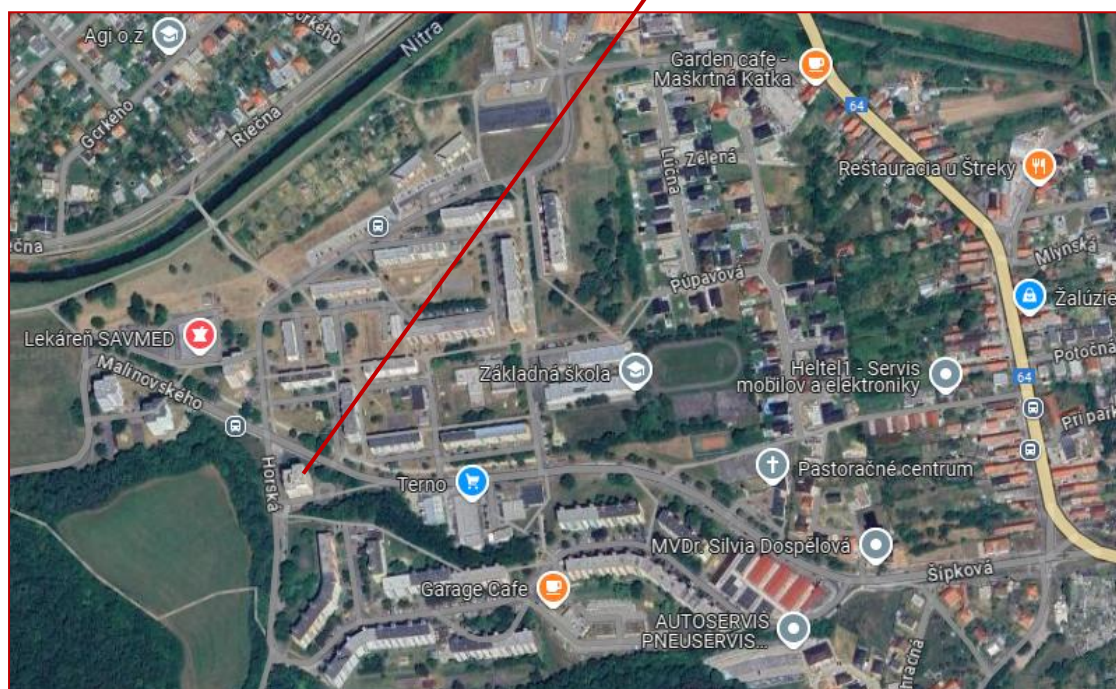
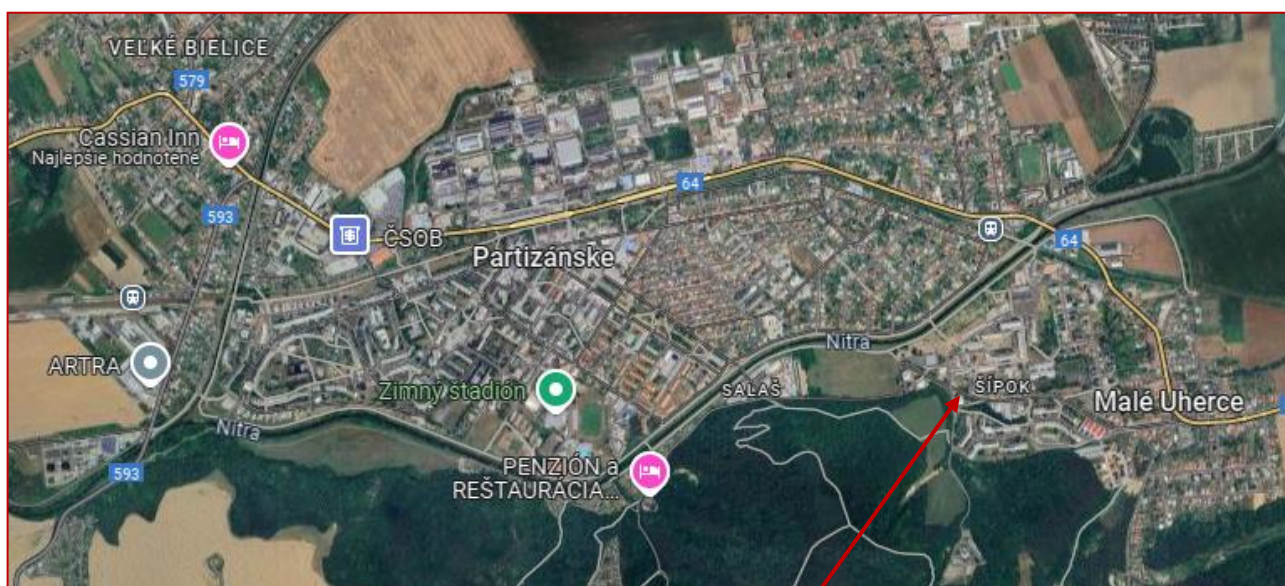
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	1 256,89 Eur/m ² * 98,66m ²	124 004,77
Poškodenosť	-0,26 % z 124 004,77 Eur	-322,41
Východisková hodnota		123 682,36
Technická hodnota	59,80% z 123 682,36 Eur	73 962,05

Poškodenosť stavby: $(124\ 004,77\text{Eur} - 123\ 682,36\text{Eur}) / 124\ 004,77\text{Eur} * 100\ \% = 0,26\ \%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, je situovaný v okresnom meste Partizánske s počtom obyvateľ'ov 20 607 (wikipedia 31. 12. 2023), na

ulici Horská, situovanej v rámci sídliska Šípok, vybudovaného v juhovýchodnej časti mesta, v dostupnej vzdialenosti do centrálnej časti mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému mestu, úradmi, bankovými subjektami, strednými školami, V meste Partizánske sa nachádza detašované pracovisko Ústav sv. Cyrila a Metoda – Partizánske, Vysokej školy zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety so sídlom v Bratislave, s objektami pre šport a kultúru, Nemocnica Penta Hospitals Partizánske, ordinácie lekárov, obchodné prevádzky obchodných reťazcov (Tesco, Lidl, Billa, Kaufland, Terno), vybudovanými v severnej a západnej časti mesta, množstvo podnikateľských subjektov. Okolitú zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, v lokalite sú menšie obchodné prevádzky a prevádzky služieb, objekt reťazca Terno, zastávky MHD, pošta, pobočka SLSP, lekáreň). V lokalite je bežný hluk od dopravy, cca 50 m je dostupný lesný porast, pozemok je svahovitý, po terénnych úpravách, v lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, el. energie, zemného plynu, diaľkového vykurovania. Byt sa nachádza na 13. nadzemnom podlaží (najvyššie podlažie), v krajnej sekcii. Miera evidovanej nezamestnanosti je v Trenčianskom kraji podľa posledných štatistických údajov z novembra 2024 na úrovni 3,52 %, štatistiky v okrese Partizánske tento typ údaju nie je v štatistických údajoch uvádzaný. V meste Partizánske je doprava zabezpečená mestskou hromadnou dopravou, dostupnosť okolitých sídelných útvarov je zabezpečená medzimestskou autobusovou (autobusová stanica je v severnej časti mesta) a železničnou dopravou (železničná stanica je na okraji západnej časti mesta).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je štvorizbový byt č.57 situovaný na 13. nadzemnom podlaží, v krajnej sekcii. Byt pozostáva zo vstupnej predsiene, haly, štyroch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, šatníka, loggie, k bytu prislúcha pivnica na 1. NP bytového domu. Byt bol v čase ohodnotenia prevažne v pôvodnom stave z roku 1987, vyžadujúci rekonštrukciu a modernizáciu, nezodpovedajúci ani priemerným požiadavkám na súčasné bývanie, ktorý je svojím dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci sídelného útvaru v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitia ako v čase ohodnotenia. Byt bol v čase ohodnotenia užívaný viacerými osobami, v minimálnom vybavení.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Zriadené záložné právo a poznámky o začatí výkonu záložného práva evidované na LV č. 3341 k.ú. Partizánske
- Technický stav vyžadujúci vyššie finančné prostriedky na jeho rekonštrukciu/modernizáciu
- Situovanie bytu na 13. nadzemnom podlaží (posledné podlažie, v krajnej sekcii)
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,9 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší <i>malá ponuka</i>	II.	1,800	10	18,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,495	10	4,95
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,495	9	4,46
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,495	7	3,47
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	4	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00
16	Názor znalca dobrý byt <i>byt na najvyššom podlaží (13.NP), v krajnej sekcii, vyžadujúci rekonštrukciu/modernizáciu</i>	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			145	181,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 181,17 / 145$	1,249
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 73\,962,05 \text{ Eur} * 1,249$	92 378,60 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske. Pozemok sa nachádza v okresnom meste Partizánske s počtom obyvateľov 20 607 (wikipedia 31. 12. 2023), na ulici Horská - sídlisko Šípok. Pozemok je v celosti zastavaný bytovým domom. Prístup k bytovému domu je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č.4970/206 a 4970/184 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske (vlastníctvo vzhľadom na kompletný výpadok portálu ÚGKK a katastrálnych odborov okresných úradov po kybernetickom útoku nebolo možné preveriť). Sídlisko je vybudované v juhovýchodnej časti mesta, v dostupnej vzdialenosti do centrálnej časti mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému mestu, úradmi, bankovými subjektami, strednými školami, objektami pre šport a kultúru, Nemocnica Penta Hospitals Partizánske, ordinácie lekárov, obchodné prevádzky obchodných reťazcov (Tesco, Lidl, Billa, Kaufland, Terno), vybudovanými v severnej a západnej časti mesta, množstvo podnikateľských subjektov. Okolité zástavbu tvoria objekty na bývanie a objekty občianskej vybavenosti (materská škola, základná škola, v lokalite sú menšie obchodné prevádzky a prevádzky služieb, objekt reťazca Terno, zastávky MHD, pošta, pobočka SLSP, lekáreň). Pozemok je svahovitý, po terénnych úpravách, v lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, el. energie, zemného plynu, diaľkového vykurovania. V meste Partizánske je doprava zabezpečená mestskou hromadnou dopravou, dostupnosť okolitých sídelných útvarov je zabezpečená medzimestskou autobusovou (autobusová stanica je v severnej časti mesta) a železničnou dopravou (železničná stanica je na okraji západnej časti mesta).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4970/71	zastavaná plocha a nádvorie	412,00	1/1	10000/398532	10,34

Obec:

Partizánske

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _{KS} koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _{KV} koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _{DP} koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _{FP} koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _{TI} koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _{KZ} koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _{KR} koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

III. ZÁVER

Úloha: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 4970/71 k.ú.Partizánske vo výške 10000/398532.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu a pozemku parc. KN č. 4970/71 k.ú.Partizánske vo výške 10000/39, je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.57 na 13. poschodí byt.domu č.s.1278 na pozemku parc.KN č.4970/71 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske, Horská 1	1/1	92 378,60
Pozemky		
Spoluvlastnícky podiel - parc. č. 4970/71 (10,34 m ²) k.ú.Partizánske	1/1 z 10000/398532	421,68
Všeobecná hodnota celkom		92 800,28
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		92 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdväťtisícosemsto Eur		

V Žiline, dňa 14.01.2025

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 6.12.2024
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3341 k.ú.Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 10.5.2010
- Doklad o roku výstavby bytového domu vydaný Spoločným obecným úradom Partizánske dňa 20.2.2006
- Pôdorys bytu
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 3/2025.

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