

**Znalec:**

**Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**

██████████  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby  
telefón: ██████████

**Zadávatel':**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky**

Oddelenie správy budov  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava  
IČO: 00603481

**Číslo spisu (objednávky):**

č. OBZ2600072, zo dňa 20.1.2026

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 9/2026**

**Vo veci:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - obytný dom „Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ vrátane pozemkov p.č. 8477 - zastavaná plocha o výmere 558 a 8478 - záhrada o výmere 329m<sup>2</sup>, LV č. 4554, podielovom vlastníctve.

**Počet strán:** 80    **z toho príloh:** 43

**Počet vyhotovení:** 2+1 archív

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania

Úlohou znalca je stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, a predmetom skúmania je:

- **Obytný dom „Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ vrátane pozemkov p.č. 8477 – zastavaná plocha o výmere 558 a 8478 – záhrada o výmere 329m<sup>2</sup>, LV č. 4554, podielovom vlastníctve.**

**1.2 Účel znaleckého posudku:** právny úkon, ktorým je zmluva o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 8.1.2026

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky 8.1.2026

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka č. OBZ2600072, zo dňa 20.1.2026
2. Inventarizačná karta č. 803/788 – Heydukova 19.
3. Evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky BA-N/721.
4. List: Pozvánka na kolaudáciu zn. 2820/1969 zo dňa 18.6.1969
5. Projektová dokumentácia v rozsahu – pôdorysy podlaží, rez a situácia POV – zameranie z 1965.
6. Statické posúdenie súčasného stavu objektu, vypracoval Ing. O Skyba, z 10/2025.
7. Zoznam bytov a NP k 31.12.2025

#### b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy – informatívna, zo dňa 3.12.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností.
2. List vlastníctva č. 4554, zo dňa 3.12.2025, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, aktualizácia zo dňa 7.4.2020, informatívny, neurčený na právne úkony.
3. Výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu Číslo ÚZPF/index 721/1, <https://www.pamiatky.sk/potrebujem-vybavit/vypisy-z-uzpf>
4. Záznam z obhliadky a miestneho šetrenia zo dňa 8.1.2026.
5. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia stavby ku dňu obhliadky 8.1.2026.
6. Analýza trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (platnosť do 31.3.2025).
- Zákon 25/2025 Z.z. Stavebný zákon (platnosť od 1.4.2025)
- Vyhláška č. 461/2009, Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady

Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, M. Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001 – rozpočtové ukazovatele.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Vyhláška úradu pre územné plánovanie č.59/2025 o členení stavieb (od 1.4.2025).
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk),  
<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, [www.reality.sk](http://www.reality.sk),  
[www.nbs.sk](http://www.nbs.sk),

### 1.7 Definície dôležitých pojmov

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku 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 pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

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 pohnútkou.

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

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení častí, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kanceláriami na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítavať ako súčet

ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obstavaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obstavaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí.

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

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Základná životnosť stavby (ZZ) - rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) - rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

#### Porovnávacia metóda

Pri výpočte stavieb sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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 výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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 tesne 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.

#### Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [\text{€}],$$

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Kombinovaná metóda je kombináciou technickej a výnosovej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

#### Metóda polohovej diferenciacie pozemkov

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky<sup>8)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M - výmera pozemku v  $\text{m}^2$

$V\dot{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

$VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

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 osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)
- $k_V$  - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

■  $k_D$  - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

- $k_F$  - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

■  $k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- $k_Z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- $k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

## 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor - súčasný technický stav.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii relevantné preukázateľné podklady pre porovnávanie. Ponuky bytových budov v centre mesta s obdobným vybavením a štandardom sa nenachádzajú, k zrealizovaným predajom - zmluvám - nemám prístup, zverejnené zmluvy na voľne dostupných webových portáloch (napr. [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk)) sa nenachádzajú.

Porovnávací metóda nebude využitá ani v prípade stanovenia VŠH pozemkov, nakoľko nemám k dispozícii relevantné podklady vypovedajúce o zrealizovanej obchodnej transakcii obdobných pozemkov pre určené využitie ako je predmet ohodnotenia.

Zistené boli zmluvy k pozemkom ku koncu roku 2024 a v roku 2025, ktoré sú zverejnené na [www.bratislava.zverejnovanie.sk](http://www.bratislava.zverejnovanie.sk), v rozsahu a jednotkovej cene:

04 88 0430 24 00 798,00 eur/m<sup>2</sup> - Vydrica, prilehlé pozemky k novostavbe  
 04 88 0645 24 00 496,00 eur/m<sup>2</sup> - komunikácia, SKY Park Továrenská  
 04 88 0720 24 00 800 eur/m<sup>2</sup> - zastavané stavbou, Nám. 1. mája-Nám. Slobody  
 04 88 0011 25 00 600,00 eur /m<sup>2</sup> - prístup k RD, Na Kopci (pod Bôrikom)

Zverejnené zmluvy majú výrazne odlišné výmery - malé výmery, odlišný účel využitia - prevažne ako komunikácie, v jednom prípade ako pozemok pod stavbou, čo nespĺňa zásady transakčného prístupu.

Výpočet odhadu všeobecnej hodnoty stavby kombinovanou metódou výnosov z prenájmu a technickej hodnoty nebude vykonaný, nakoľko nehnuteľnosť nedosahuje výnos formou prenájmu, nie je 100% prenajatá. Podľa evidencie správcu k 31.12.2025 a zistení na obhliadke je z 19 bytov a NP len 5 bytov prenajatých, prenajímateľom je podielový vlastník - hl.m.SR Bratislava, s regulovaným nájomným podľa platných predpisov.

Výpočet odhadu všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektívne vystihuje technický stav a vybavenie nehnuteľnosti ako aj jej polohu v rámci dotknutého územia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80-7100-827-3 Tieto

ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Zatriedenie/členenie stavby je vykonané podľa triedníka, na základe ktorého bol spracovaný rozpočtový ukazovateľ. Konštrukcie s koeficientom štandardu na úrovni 1,0 sa považujú za štandardne vyhotovené, koeficient menší alebo väčší ako 1,0 vyjadruje konštrukcie v podštandardnom alebo nadštandardnom vyhotovení. V prípade, že sa vyskytujú v objekte poškodené konštrukčné prvky, Výber RU je vykonaný podľa skutočného využívania - budovy na bývanie (viac ako 50% podlahovej plochy bola v poslednom známom období využívaná na bývanie). Výpočet východiskovej hodnoty poškodených konštrukcií a vybavení je vykonaný v zmysle platnej legislatívy (vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe. Za poškodenie nie je považované fyzické alebo morálne starnutie jednotlivých konštrukcií alebo vybavení, ani dôsledky zanedbanej údržby hodnoteného objektu (je zohľadnené vo výpočte opotrebenia).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

##### List vlastníctva č. 4554:

V zmysle predloženého LV č. 4554 zo dňa 3.12.2025 sa jedná o nehnuteľnosť, ktorá je situovaná obci Bratislava - Mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaná v evidencii katastra nehnuteľností nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

##### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využitia	Spoločná nehnuteľ.	Druh chr. Nehn.	Umiest. pozemku
8477	558	Zastavaná plocha a nádvoria	15	1		1
8478	329	Záhrada	4	1		1

Iné údaje: Bez zápisu.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

15 - Pozemky na ktorých je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie.....

Kód umiestnenia pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

##### Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. Nehn.	Umiestnenie stavby
2146	8477	9	Heydukova 19		1

Legenda:

Kód druhu stavby: 9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby: 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu.

##### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Poradové číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel



Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 [REDACTED] [REDACTED] (viď list vlastníctva v prílohe)  
Spoluvlastnícky podiel: 12/18

*Titul nadobudnutia:*

Darovacia zmluva V-28617/10 zo dna 10.12.2010

Kúpna zmluva V-24056/11 zo dna 23.11.2011.

Kúpna zmluva V-2500/16 zo dna 5.2.2016.

Iné údaje:

Žiadosť o evidenčnú zmenu, c.457/9317/2013/PRA/Bel zo dna 25.02.2013, R-802/13

Zmena adresy trvalého pobytu, R-182/2024

Poznámky: Bez zápisu.

4 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, (viď list vlastníctva v prílohe)

Spoluvlastnícky podiel: 2/6

*Titul nadobudnutia:*

Dohoda o vydan. vecí 1 RVI 91/92 z 7.12.1992 ~ 169/93

Iné údaje:

Žiadosť o evidenčnú zmenu, c.457/9317/2013/PRA/Bel zo dna 25.02.2013, R-802/13

Evidenčná zmena MAGS OMV 30213/2018-404417 zo dna 27.08.2018, R-5651/2018

Poznámky: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: správca

5 Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, (viď list vlastníctva v prílohe)

*Titul nadobudnutia:*

Bez zápisu

Iné údaje:

K vlastníkovi c. 4 je správa k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva.

Poznámky: Bez zápisu.

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná znalcom dňa 8.1.2026 za účasti majoritného vlastníka a znalca. Súčasťou obhliadky bolo preverenie súladu poskytnutej projektovej dokumentácie so skutočným stavom, preverenie obrysov stavieb so stavom podľa projektu, záznam technického stavu a vybavenia stavby (spoločných priestorov, bytov a nebytových priestorov bez nájomcov), porovnanie technického stavu s poskytnutým statickým posudkom z 10/2025. Vyhodená bola fotodokumentácia nehnuteľnosti. Byty v prenájme neboli sprístupnené, nájomcovia neboli prítomní, v mieste sa nenachádzali.

#### **d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:**

Projektová dokumentácia - bola poskytnutá v rozsahu pôdorysy podlaží - zameranie objektu z roku 1965, časť stav a skutočné zameranie oboch budov, časť architektúra v rozsahu pôdorysy podlaží, rez a situácia POV.

■ V rámci obhliadky nebolo možné vykonať kontrolné premeranie všetkých

vonkajších rozmerov stavby - stavba radová, v preluke. Nebolo možné vykonať premeranie podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov, nakoľko komplexne neboli sprístupnené. Kontrolné meranie obvodu budovy bolo vykonané prostredníctvom meracieho nástroja katastrálnej mapy (<https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster/measure?pos=48.800000,19.530000,8>) a porovnané so súčtom podlahových plôch miestnosti na jednotlivých podlažiach. Rozdiely sú minimálne.

- Zistené výmery obvodových rozmerov objektu podľa meracieho nástroja katastrálnej mapy nevykazujú výrazné rozdiely voči skutočnému zameraniu v poskytnutej dokumentácii z roku 1965. Pôdorysné usporiadanie je totožné s PD, v bytoch vpravo od schodiska sú odstránené priečky v centrálnej časti bytu (medzi kuchyňou, špajzou, kúpeľnou, predsieňou).
- Účel využívania je zmenený v prípade suterénu, kedy bol v minulosti zrealizovaný vstup do suterénu z exteriéru - z ulice Heydukova. Pôvodné suterénne priestory boli využívané ako nebytový priestor. Rovnako vo dvore boli pôvodne byt a niektoré pivničné priestory využívané ako nebytové priestory.
- Technické vybavenie bytov - informácie poskytol majoritný vlastník bytov a NP, sprístupnené boli všetky voľné, neprenajaté byty a NP, povalový priestor a spoločné priestory. V sprístupnených bytoch je vybavenie nefunkčné alebo odstránené.

Pri stanovení výmer stavby pre odhad východiskovej hodnoty je vychádzané z údajov v PD, ktoré poskytol zadávateľ.

Znalcovi boli poskytnuté aj doklady o veku objektov; Inventarizačná karta č. 803/788 - Heydukova 19 a Evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky BA-N/721. Znalcom bol zadovážený Výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu Číslo ÚZPF/index 721/1. Uvedené doklady sa v dátume začiatku užívania objektu zhodujú, pri stanovení odhadu technickej hodnoty vychádzam z dostupných údajov.

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

Zadovážené boli doklady preukazujúce vlastnícke vzťahy - list vlastníctva č.4554 neurčený na právne úkony, informatívny a tiež kópia katastrálnej mapy vytvorená cez verejný katastrálny portál. Zaznamenávam nasledovné skutočnosti:

- stavba je riadne evidovaná v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností.
- Pozemok dvora a stavby obytnej budovy je evidovaný spoločným parcelným číslom. V grafickej časti katastra je pozemok s obrysom budovy oddelený čiarou s preslučkováním.
- Pozemok so záhradou vo vnútrobloku je evidovaný samostatným parcelným číslom.
- Na liste vlastníctva je stavba zapísaná ako bytová budova/bytový dom.
- K nehnuteľnosti sa neviaže žiadna tarcha.

Prístup do budovy je z ulice po p.č. 21755/14 - ul. Heydukova - verejné priestranstvo. Prístup na pozemok záhrady je možný len cez budovu bytového domu.

#### **f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- Obytný dom Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I, LV č. 4554
- Pozemok pod domom p.č. 8477 - zastavaná plocha o výmere 558 LV č. 4554
- Pozemok záhrady na p.č. 8478 - záhrada o výmere 329m<sup>2</sup>, LV č. 4554,
- Vonkajšie úpravy - základné príslušenstvo k hlavnej veci - stavbe obytného domu v rozsahu:


- o Prípojky inžinierskych sietí.
- o Terénne schody
- o Spevnená plocha
- o Oporný múr záhrady
- o Oplotenie záhrady

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

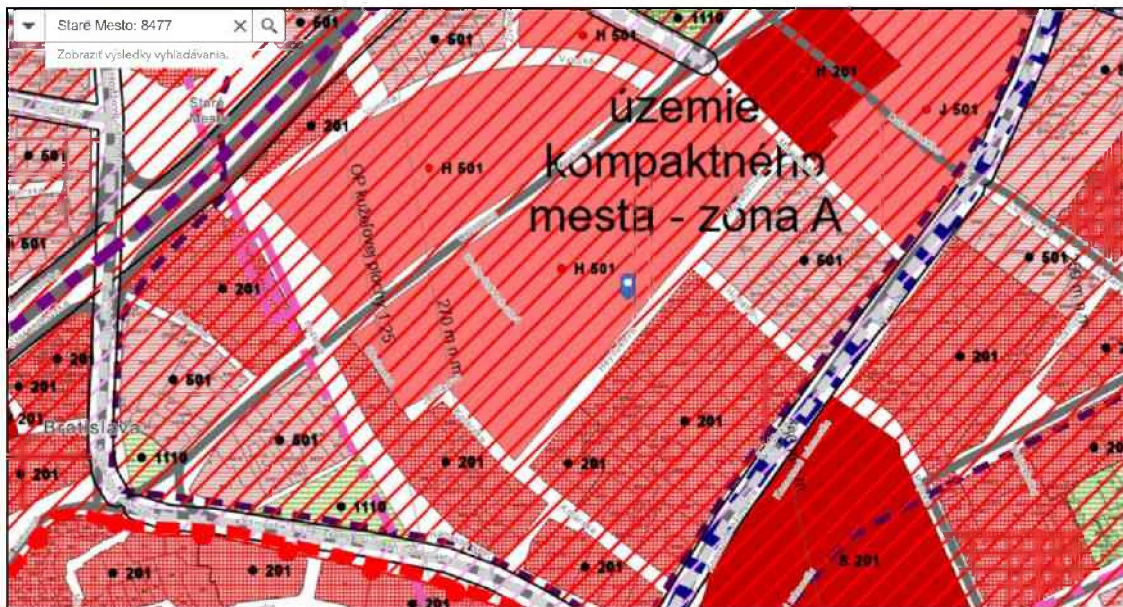
- Neboli zistené.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).**

Na pozemkoch je situovaný od roku 1912 obytný dom. Kód využitia pozemku k rozhodnému dátumu je 501, regulácia H, územie kompaktného mesta:

 501, 502 - zmiešané územia rozvojové

<https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÁ BUDOVA NA HEYDUKOVEJ 19 V BRATISLAVE

Predmetom ohodnotenia obytný nájomný dom na ul. Heydukova 19, p.č. 8477 s dvorom a záhradou na p.č. 8478 v centre hl.m. SR Bratislava, v k.ú. Staré Mesto, v pamiatkovej zóne mesta. Bytový dom sa nachádza v radovej zástavbe - prelúke. Prístup do dvornej časti a záhrady za bytovým domom je možný len cez vnútorný vestibul domu.

Podľa Úradného zoznamu pamiatok ide o objekt s prevažujúcim slohom eklektizmu, s neskorogotickým stvárnením fasády, symetricky členenými šiestimi okennými osadami. Dva arkíere sú v tvare polovičného šesťuholníka, ktoré sú ukončené na 3.nadzemnom podlaží balkónom a sú vysunuté do ulice 1,20. Balkóny sú ukončené kovovou konštrukciou zábradlia v ráme - dobovým zábradlím s nadstavenou výškou. Fasáda je členitá s horizontálnym bosovaním a rímsami s plastickými

štukami s neskorogotickou výzdobou. Bohato vyzdobené sú aj omietky v spoločných priestoroch domu - vo vstupnom vestibule na stropoch a stenách a v schodiskovom priestore vrátane dobového zábradlia. Dvorové fasády sú hladké, bez členenia a plastických prvkov, štítové časti orientované do dvora sú bez omietky, len režné murivo.

Bytový dom je trojpodlažný s čiastočne zapusteným suterénom, s dvoma dvornými krídlami a vstupom do bytov z centrálneho schodiska (pravé rameno) alebo z pavlače (ľavé rameno z pohľadu ulice). Objekt má pôdorys v tvare nepravidelného písmena „U“, kde uličná fasáda má dĺžku 22,88 m a je riešená ako pozdĺžny dvojtrakt so svetlostťou traktov 5,77 + 4,98 m. Ramená objektu sú jednotraktové, vysunuté do dvora za domom. Dlhšie (ľavé) rameno vybieha do dvora v dĺžke 18,80 m a má celkovú šírku 5,97m, kratšie (pravé) rameno má vo dvore dĺžku cca 6,35 m a celkovú šírku 6,0 m. Do dvora konzolovite (dodatočne podopierané oceľovými stĺpmi - zabezpečovacie práce - vybiehajú zo všetkých troch obvodových stien, na každom podlaží konštrukcie pavlačí, z bočných ramien s šírkou 1,10 m a z dvojtraktu so šírkou cca 2,0 m, v pravej časti presklené, pričlenené k vstupu do bytov z vnútorného schodiska. Suterénne priestory sú zapustené cca 1,50 m pod terénom, pod úrovňou ulice a pod terénom zvýšenej záhrady s trávnikom vo dvore (samostatná parcela) v styku so štítovým murivom dvorových ramien domu. V kratšom (pravom) ramene domu sa v suteréne nachádza pôvodná kotolňa a práčovňa. V dlhšom (ľavom) ramene sa nachádzajú pôvodne tri bytové jednotky (alt. 2 b.j. a jeden NP). V uličnom trakte sa nachádzajú skladové a pivničné priestory a jeden NP prístupný z ulice. V bytovom dome sa nachádza podľa zoznamu priestorov k 31.12.2025, ktoré poskytol súčasný správca domu, 16 bytov a 3 NP, z toho v prenájme je 5 bytov (byt 104,106,107,108 a 112). Ostatné priestory sú neobývané, neužívané, technickom stave a vybavení, ktorý neumožňuje využívanie na určený účel (viď statický posudok z 10/2025 v prílohe tohto posudku).

Z konštrukčno-technického hľadiska sa jedná trojpodlažný objekt s jedným polozapusteným podzemným podlažím a priestraným povalovým priestorom s pôvodne sušiarňou a latovanými kobkami. Základy domu uvažujem betónové. Objekt je murovaný s nosnými stenami s hrúbkou 800, 650 a 600 mm v suteréne a na nadzemných podlažiach s hrúbkami 450, 500 a 600 mm. Komíny s komínovými hlavami nad úroveň strechy sú murované z plných pálených tehál bez ukončenia stužujúcou betónovou platňou - degradované murivo. Konštrukčné výšky jednotlivých podlaží sú : suterén 3,25 m, 1. a 2. nadzemné podlažie 3,75 m a 3. nadzemné podlažie 3,60 m.

Objekt je zastrešený sedlovými a pultovými strechami. Krov je členitý, pôdorysne v tvare písmena „U“, v uličnom trakte je sedlová strecha s výškou 5,90 m, na ktorú sú napojené jednoduché pultové strechy dvorných ramien domu, s výškou 5,0 m. Sedlová strecha s rozpätím 11,75+2,00 m vyloženie, je riešená ako stojaca stolica, osadená na obvodové pomúrnice a stužujúce priečne väzné trámy v úrovni podlahy. Vnútorné dvorové ramená domu sú zastrešené pultovými strechami so spádom do vnútorného dvora s konzolovitým presahom ponad pavlače 1,20 m. Krytina strechy je skladaná keramická drážkovaná, ťažká, povrch strešného plášťa je zvlnený, lokálne v rámci údržby je krytina vymenená. Klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu s náterom, prevažne z obdobia poslednej modernizácie, čiastočne vymenené žlaby a zvody v rámci údržby domu.

Schodiská sú v dome dvojramenné kamenné, s oceľovým zábradím, do povalového priestoru vedie jednoramenné schodisko. Stropy v suteréne sú s oceľovými nosníkmi, s klenbovou tehlovou výplňou, na podlažiach v bytoch sú stropy trámové drevené, so spodným alebo aj horným záklopom z drevených dosiek a s vápennou omietkou na rákosovom nosiči. Pod pôvodnými murovanými priečkami

v bytoch sú pridané trámy. Nosná konštrukcia pavlačí je riešená oceľovými valcovanými profilmi kotvenými ako konzoly do obvodového muriva domu. Jednotlivé konzoly sú vzájomne prepojené pozdĺžnymi oceľovými U-profilmi. Pavlače sú v súčasnosti podopreté oceľovými uzatvorenými piliermi, zábradlie dodatočne prikotvené, nadstavená výška. Podlaha pavlačí je cementová, s priebežnými trhlinami v profile pavlače, s penetráciou zrážkovej vody.

Vnútorne omietky sú vápenné, vonkajšie omietky sú nástreky pigmentované - predpokladám brizolitové. Štítové steny dvorových ramien sú bez omietok, murivo degradované, malta v škárách uvoľnená, v interiéri sa v štítových častiach bytov vyskytuje plesň, zavlhnutie.

Podlahy v bytoch sú prevažne zo škvárového zasypu a z drevených parkiet osadených na drevenom rošte, lokálne modernizované povrchy uložením parkiet, plávajúcej laminátovej podlahy, uložením linolea. v spoločných priestoroch je liate mozaikové terrazo.

Okná v bytovom dome sú prevažne pôvodné dvojité drevené vrátane balkónových dverí s doskovým ostením, nátery degradované. V dvornej časti sú okná na pôvodnej pavlači k bytom zo schodiska plastové s izolačným dvojsklom. Dvere v dome sú prevažne plné hladké do oceľových zárubní, alebo pôvodné kazetové do drevených profilovaných obložkových zárubní, niekde dvojkridlové. V niektorých bytoch sú dvere odstránené spolu s priečkami. Vchodové dvere do domu sú s nadsvetlíkom nadštandardnou výškou, drevené kazetové s presklením.

Vykurovanie je zabezpečené v každom byte samostatnými kotlami, ktoré sú zaústené do pôvodných nevyvložkovaných komínov alebo kachľami Gamat s vyústením na fasádu. Prívody plynu aj rozvody teplej a studenej vody sú vedené pôvodným rozvodom prevažne po povrchu stien a stropov. Príprava teplej vody je individuálna. V bytoch je elektrina, pravdepodobne z obdobia poslednej modernizácie, meranie spotreby na spoločnom schodisku (kombinácia poistiek a automatických ističov). V prevažnom počte bytov je technické vybavenie nefunkčné alebo odstránené.

Dvor má spevnené plochy v úrovni podláh suterénnych priestorov a bytov a NP prístupných z dvora, oporný múr k vyvýšenej záhrade a schody na vyvýšenú záhradu.

### **ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:**

Podľa poskytnutých podkladov ( Inventarizačná karta č. 803/788 - Heydukova 23 s opravou čísla na 19, Evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky BA-N/721, výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu Číslo ÚZPF/index 721/1) bol obytný nájomný dom na Heydukovej 19, situovaný na pozemku 8477, 8478 postavený a odovzdaný do užívania v roku 1912.

K dispozícii bola projektová dokumentácia skutočného zamerania z roku 1965 a Pozvánka na kolaudáciu zn. 2820/1969 zo dňa 18.6.1969. Podľa uvedených podkladov ako aj na základe zistenia zabudovaných materiálov povrchových úprav prvkov krátkodobej životnosti a vybavenia domu uvažujem rok 1969 ako obdobie, kedy bola v dome vykonaná kompletná rekonštrukcia.

V neskoršom období bola vykonaná výmena alebo údržba len prvkov krátkodobej životnosti (niektoré okná a dvere do bytov, povrchy stien) a rozvodov IS - plynu do bytov.

Objekt nemá vykonávanú pravidelnú údržbu, riešené sú len havarijné stavy konštrukcií, byty v kratšom (pravom) ramene bytového domu majú odstránené prvky krátkodobej životnosti, odstránené priečky, nie sú vykurované sú odstavené od médií. Rovnako byty prístupné z dvora a nebytové priestory

v suteréne nie sú užívané, sú v nevyhovujúcom technickom stave, zavlhnuté, zaplesnené bez vybavenia. Konštrukcia krovu je poškodená, zatečená, latovanie prehnuté, poškodené hnilobou, zatekanie okolo prestupov cez strešnú krytinu. Komínové hlavy sú zvetralé, murivá v štítoch z dvora zavlhnuté, so susediacimi objektami bez omietok, degradované. Trhliny sa vyskytujú v rímсах, pomúrnicich, pavlačových doskách. Okenné výplne nefunkčné. Technický stav a poruchy prvkov sú zaznamenané v poskytnutom statickom posudku, ktorý je súčasťou príloh.

Na základe uvedených skutočností a zisteného stavu na obhliadke, opotrebenie vo výpočte uvažujem lineárne, životnosť stanovujem kubickou metódou, ktorý je odborným odhadom zostatkovej životnosti prvkov dlhodobej životnosti (základy, nosné konštrukcie a zastrešenie).

**Koeficient cenovej úrovne:**

4,014(IV/1996 až III/2025) v zmysle triedenia KS číslo 112 (pre odbor 800 v zmysle JKSO) zdroj: ŠÚ SR, [www.usz.sk](http://www.usz.sk) Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovaných v stavebníctve SR za 3. štvrtrok 2025)

**Koeficient územného vplyvu:**

1,15(poloha je v centre meste Bratislava I s vybudovanou infraštruktúrou, v existujúcej zástavbe, s úzkymi príjazdovými ulicami, v pamiatkovej zóne, pred prístupom a príjazdom RZP k nemocnici, v sťažených podmienkach výstavby bez možnosti odstavenia vozidla na vlastnom pozemku, dom v preluke bez samostatného prístupu do dvora )

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Objekt je zatriedený podľa triedníka stavebných objektov na základe skutočného využívania. V zmysle obhliadky ide o budovu na bývanie s bytmi a nebytovými priestormi, občianska vybavenosť v povalovom priestore a v suteréne. V objekte prevláda podlahová plocha viac ako 50% pre bytové účely.

Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) je vykonaný podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený (katalóg USI Žilina).

**JKSO:** 803 53 domy v preluke, bez občianskeho vybavenia

**KS:** 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Pri stanovení výmer stavby pre odhad východiskovej hodnoty je vychádzané z údajov v PD skutočného zamerania z roku 1969, ktoré poskytol zadávateľ. Údaje o výmerách jednotlivých podlaží sú stanovené na základe podlahových plôch jednotlivých miestností v Tabuľkách miestností na podlaží. K prízemiu, I. a II poschodiu (s označením podľa PD) je pripočítaná, okennými výplňami pričlenená časť pavlače k jednotlivým bytom (3,10\*2,0m). K I. poschodiu sú podľa PD do plochy izieb zahrnuté aj dva arkiere na uličnej fasáde. Podlahová plocha zistená z výkresovej dokumentácie je prepočítaná (zvýšená o 20%) na plochu zastavanú.

Konštrukčné výšky podlaží sú uvažované podľa údajov v projekte a v statickom posudku. Výpočet obstavaného priestoru základov je uvažovaný odhadom ako zrovnaná hrúbka 0,3m na úrovni základových pásov.



Obstavaný priestor strechy je rozdelený na sedlovú strechu nad uličnou časťou budovy s presahom aj na schodiskový priestor a pričlenenú časť pavlače k bytom a dve pultové strechy nad dvorovými ramenami objektu.

Doplňujúce stavebné časti objektu (balkóny, pavlače, rímasy, nadstrešné konštrukcie a pod) nie sú do obstavaného priestoru zahrnuté, použitý rozpočtový ukazovateľ USI Žilina je stanovený bez doplnkových konštrukcií stavieb.

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
<b>Základy</b>	
333,63*1,2*0,3	120,11
<b>Spodná stavba</b>	
Suterén: (259,68*1,2)*3,25	1 012,75
<b>Vrchná stavba</b>	
Prízemie: ((302,02+3,10*2,0)*1,2)*3,75	1 386,99
Poschodie I, : ((327,77+3,10*2,0)*1,2)*3,75	1 502,87
Poschodie II, : ((333,63+3,10*2,0)*1,2)*3,60	1 468,07
<b>Zastrešenie</b>	
Sedlová strecha: ((6,875*5,90)/2*22,88)*2	928,07
Pultová strecha (ľavé rameno): (5,97*5,0/2)*18,80	280,59
Pultová strecha (pravé rameno): (6,00*5,00/2)*6,35	95,25
<b>Ostatné</b>	
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>6 794,70</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,998 / 30,1260 = 66,32 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	(259,68*1,2)	311,62	Repr. 3,25		3,25
Nadzemné	1	(302,02+3,10*2,0)*1,2	369,86	Repr. 3,75		3,75
Nadzemné	2	(327,77+3,10*2,0)*1,2	400,76	Repr. 3,75		3,75
Nadzemné	3	(333,63+3,10*2,0)*1,2	407,8	Repr. 3,60		3,6

Priemerná zastavaná plocha:  $(311,62 + 369,86 + 400,76 + 407,8) / 4 = 372,51 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(311,62 * 3,25 + 369,86 * 3,75 + 400,76 * 3,75 + 407,8 * 3,6) / (311,62 + 369,86 + 400,76 + 407,8) = 3,60 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZF} = 0,92 + (24 / 372,51) = 0,9844$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VF} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotene j stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotene j poškodene j stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,50	9,00	7,87	0	0,00	10,69
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,20	22,80	19,99	20	4,00	21,71
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,40	10	0,84	10,27
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,37	30	1,31	4,15
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,75	30	0,53	1,66
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,05	10	0,11	1,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,35	50	3,68	4,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,25	50	2,63	3,56
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,75	40	0,70	1,43
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,62	10	0,26	3,20
11	Dvere	3,00	1,10	3,30	2,89	30	0,87	2,75
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,37	50	2,19	2,97
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,62	30	0,79	2,49
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	3,50	40	1,40	2,85
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,37	40	1,75	3,56
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87	0	0,00	1,18
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,62	20	0,52	2,85



19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,62	20	0,52	2,85
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87	0	0,00	1,18
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,75	50	0,88	1,19
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,75	50	0,88	1,19
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,50	50	1,75	2,38
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	7,87	10	0,79	9,62
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>114,30</b>	<b>100,00</b>		<b>26,40</b>	<b>100,00</b>

**Poškodenosť stavby:**

26,40 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$k_V = 114,30 / 100 = 1,1430$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 4,014$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 1,15$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$VH = 66,32 \text{ €/m}^3 * 4,014 * 1,1430 * 0,9844 * 0,8833 * 0,939 * 1,15$

$VH = 285,7008 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,87	18,20	90	16,38
Murivo	19,99	46,22	70	32,35
Stropy	8,40	19,42	80	15,54
Schodisko	2,62	6,06	90	5,45
Krov	4,37	10,10	40	4,04
<b>Súčet</b>	<b>43,25</b>			<b>73,76</b>

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 73,76 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[ 150 + \frac{114^3}{2 * 150^2} - 114 \right] \approx 69 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$T = 73,76 \% \text{ z } 69 \text{ rokov} \approx 51 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť:

$Z = V + T = 114 + 51 = 165 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obytný dom Heydukova 19 v Bratislave	1912	114	51	165	69,09	30,91

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$285,7008 \text{ €/m}^3 * 6794,70 \text{ m}^3$	1 941 251,23
Poškodenosť	-26,40 % z 1 941 251,23	-512 490,33
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 428 760,90
Technická hodnota	30,91 % z 1 428 760,90 €	441 629,99

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie úpravy, ktoré tvoria základné príslušenstvo k hlavnej veci - stavbe - bez ktorých by hlavná vec nebola schopná funkcie na ktorú je určená a ďalšie príslušenstvo záhrady za domom. Ide o rozsah:

- Prípojky inžinierskych sietí od bodu napojenia na ulici Heydukova po hranicu pozemku uvažujem v dĺžke 1,00m (elektrina, voda-hlavný uzáver v suteréne so vstupom z dvora, plyn-hlavný uzáver v suteréne so vstupom z dvora, kanalizácia-2x šachta betónová vo dvore s oceľovým poklopom, betónová, revízná), z roku 1969. Materiálová charakteristika je uvažovaná na základe obvyklej materiállovej charakteristiky k uvažovanému dátumu výstavby.
- Terénne schody vonkajšie z roku 1969, 6 ks, v šírke 1,2m, betónové
- Spevnená plocha vo dvore z roku 1969, podľa zamerania z katastrálnej mapy 111m<sup>2</sup>, betónová, s trhlinami a poklesom.
- Oporný múr záhrady, z roku 1969, v dĺžke podľa zamerania z katastrálnej mapy 3,0+10,0+5,0m s výškou 1,3m, založenie uvažujem 0,8m, hrúbka múru 0,25m, železobetónová konštrukcia.
- Oplotenie záhrady na opornom múre, z roku 1969 z rámového pletiva s jednou brámkou pre vstup peších, dĺžka 3,0+10,0+5,0m, výška oplotenia 1,2m

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Začiatok užívania vonkajších úprav uvažujem k dátumu poslednej komplexnej modernizácii a obnovy domu **k roku 1969** podľa dokladov: projektová dokumentácia skutočného zamerania z roku 1965 a Pozvánka na kolaudáciu zn. 2820/1969 zo dňa 18.6.1969. Životnosť je stanovená odborným odhadom na základe obhliadky, prevažne na úrovni spodnej hranice odporúčaného intervalu základnej životnosti.

### 2.2.1 Oplotenie záhrady na opornom múre

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	21,60m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $3,0+10,0+5,0 = 18,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:  $18*1,2 = 21,60 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady na opornom múre	1969	57	3	60	95,00	5,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 1,15$	2 035,81
Technická hodnota	5,00 % z 2 035,81 €	101,79

**2.2.2 Prípojka elektriny****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm

Počet merných jednotiek: 1 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	1969	57	23	80	71,25	28,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 4,014 * 1,15$	80,46
Technická hodnota	28,75 % z 80,46 €	23,13

**2.2.3 Prípojka vody****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie

Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťtavicieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 1 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1969	57	23	80	71,25	28,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,15$	275,81
Technická hodnota	28,75 % z 275,81 €	79,30

## 2.2.4 Prípojka kanalizácie

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1969	57	23	80	71,25	28,75

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,15$	162,44
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 162,44 \text{ €}$	46,70

## 2.2.5 Prípojka plynu

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 1 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1969	57	3	60	95,00	5,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,014 * 1,15$	70,49
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 70,49 \text{ €}$	3,52

**2.2.6 Šachta****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.4. Kanalizačné šachty  
**Položka:** 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 2 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Šachta	1969	57	43	100	57,00	43,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,014 * 1,15$	2 804,00
Technická hodnota	$43,00 \% \text{ z } 2 804,00 \text{ €}$	1 205,72

## 2.2.7 Terénne schody

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

**Bod:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$

**Počet merných jednotiek:**  $1,2 \cdot 6 = 7,2 \text{ bm stupňa}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terénne schody	1969	57	23	80	71,25	28,75

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 4,014 \cdot 1,15$	237,30
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 237,30 \text{ €}$	68,22

## 2.2.8 Spevnená plocha

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu

**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $114 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,014$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha	1969	57	3	60	95,00	5,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 1,15$	4 541,41
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 4 541,41 \text{ €}$	227,07

**2.2.9 Oporný múr****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.4. Železobetónové – monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek:  $(3,0+10,0+5,0)*1,3*0,25+(3,0+10,0+5,0)*0,8*0,25 = 9,45 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	1969	57	23	80	71,25	28,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,45 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 1,15$	2 251,78
Technická hodnota	$28,75 \% \text{ z } 2 251,78 \text{ €}$	647,39



## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

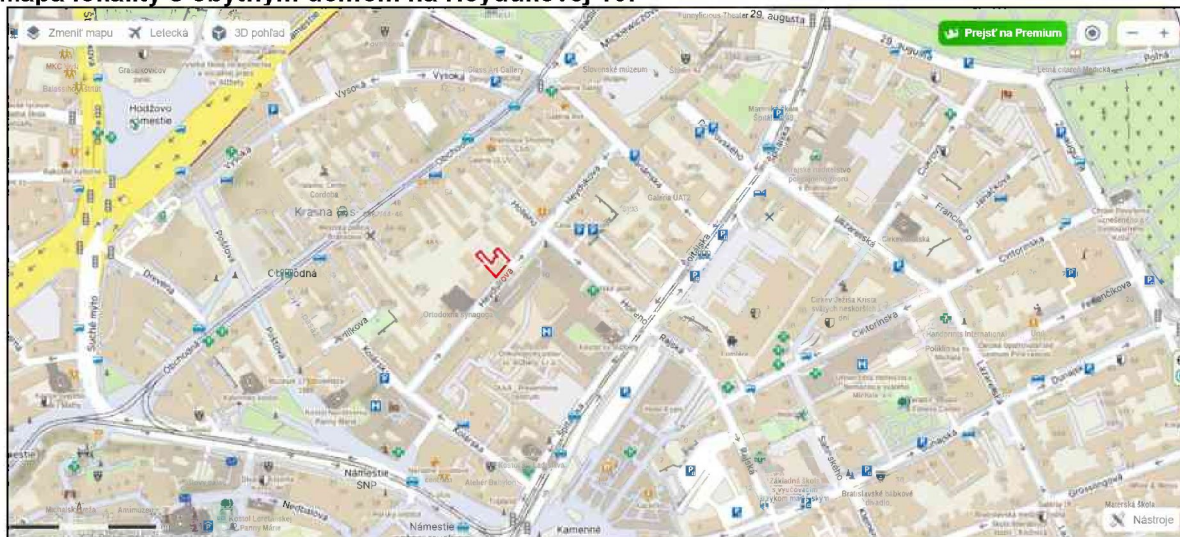
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Obytný dom Heydukova 19 v Bratislave	1 428 760,90	441 629,99
Oplotenie záhrady na opornom múre	2 035,81	101,79
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka elektriny	80,46	23,13
Prípojka vody	275,81	79,30
Prípojka kanalizácie	162,44	46,70
Prípojka plynu	70,49	3,52
Šachta	2 804,00	1 205,72
Terénne schody	237,30	68,22
Spevnená plocha	4 541,41	227,07
Oporný múr	2 251,78	647,39
<b>Celkom:</b>	<b>1 441 220,40</b>	<b>444 032,83</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je nájomný bytový dom s pozemkami, situovaný v zastavanom území MČ Staré Mesto, neďaleko pešej zóny na Obchodnej ulici, v oblasti historického centra Bratislavy, na ulici Heydukova so vstupom priamo z tejto ulice.

#### Mapa lokality s obytným domom na Heydukovej 19:



Na prilahlej mestskej komunikácii je jednosmerná sťažená cestná doprava - parkovanie po oboch stranách, platené, rezidenčné, doprava RZP do nemocnice na tejto ulici - onkologický ústav. V súčasnosti je okolie zastavané pôvodnými obytnými domami, na ulici Holého je aj novostavba, alebo domami s nadstavbami. Na ulici sa nachádza tiež kultúrna pamiatka - ortodoxná synagóga. Blízosti je

Obchodná ulica s budovami a priestormi pre obchod a služby na prízemí, reštaurácie, bary, kancelárskymi budovami na Hodžovom nám. ako aj budovami pre úrady na Špitálskej, školy na Radlinského, škôlky na Jedlíkovej, Hollého, Špitálskej. Z bytového domu je prístup do historického centra pešou chôdzou do 3 min. Možný je pešou chôdzou aj prístup k Bratislavskému hradu, parlamentu, k hlavným pamätihodnostiam mesta, prezidentská záhrada, rieka Dunaj s promenádou, divadlá, výstavné siene.....

Ulica je situovaná v centre mesta v dotyku s ulicami s turistickým ruchom, má vybudované kompletne zázemie, dopravné spojenie do akejkoľvek časti Bratislavy je možné električkou - zastávka priamo na pešej zóne na Obchodnej ulici alebo Špitálskej, Nám. SNP, či z centra dopravného uzla na Hodžovom námestí. V okolí sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Základné obchodné služby, sú dostupné v okolí a na ulici Obchodná, potraviny Billa sú na Poštovej ulici (do 2min), na Kamennom nám., Stará tržnica. „Dobrá adresa v centre hl.mesta“.

#### **b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nájomný bytový dom je v čase obhliadky čiastočne využívaný na bývanie (5 bytov v prenájme s regulovaným nájomným, z celkovo 19 tých bytov a NP. Pôvodné a posledné využívanie bolo na bývanie s nebytovým priestorom vo dvore s prístupom cez spoločný vstup do domu a jedným dodatočne zrealizovaným prístupom z ulice.

Nehnuteľnosť nemá v čase obhliadky možnosť komerčného využitia formou prenájmu - nevyhovujúci technický stav, odstránené priečky realizované a nedokončené stavebné úpravy v bytoch.

UP hl.m. SR neuvažuje o zmene využívania v danej lokalite, ide síce o rozvojové územie s kódom funkčnej plochy 502 - zmiešané územie, s reguláciou kódom H, avšak v pamiatkovej zóne, a objekt je registrovaný v ústrednom zozname pamiatkového fondu. Objekt má možnosť vyššieho využitia ako je súčasné avšak vyžaduje komplexnú obnovu a rekonštrukciu s výmenou alebo opravou prvkov dlhodobej životnosti. Iné ako posledné skutočné využitie neuvažujem.

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

K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy.

Riziko spojené s využívaním je zistené najmä z dôvodu technického stavu a vybavenia bytovej budovy. Ide o objekt v stave s poškodením prvkov krátkodobej aj dlhodobej životnosti, so zanedbanou údržbou s potrebnou komplexnou rekonštrukciou a obnovou, ktorej realizácia si bude vyžadovať vysoké nároky staveniskovú prevádzku (prístup len z obmedzenej ul. Heydukova, zabratie verejného priestranstva nie je možné - príjem pacientov do nemocnice - prístup z dvora nie je možný).

Riziko spojené s využívaním vyplýva aj uzatvorených nájomných zmlúv a regulácie nájomného, z čoho vyplývajú riziká pokrytia základnej údržby objektu v podielovom vlastníctve a pokrytia potrieb modernizácie objektu.

Iné riziká neboli zistené.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Vzhľadom k prístupnosti a dopravného spojenia do centra hl.m. SR Bratislava je v čase ohodnotenia zvýšený záujem najmä o byty na bývanie alebo nebytové priestory jednotlivu, záujem o kúpu objektu v celosti rovnakého alebo podobného typu nebol zistený - nevyskytujú sa verejne dostupné relevantné informácie. Záujem o kúpu nehnuteľnosti na bývanie v danej lokalite prevláda,

najmä zo strany obyvateľov, ktorí prichádzajú do centra Bratislavy za prácou, bez nutnosti využívania dopravy a presunu automobilmi - centrum mesta s kompletným občianskym vybavením.

Nehnuteľnosť považujem za problematickú najmä z dôvodu technického stavu, v ktorom sa nachádza podľa zistení na obhliadke ako aj podľa záverov v statickom posudku, ďalej z dôvodu podielového vlastníctva celej nehnuteľnosti a regulovaného nájomného v bytoch prenajatých obcou.

### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE - HEYDUKOVA 19 BRATISLAVA

Na základe týchto skutočností ako aj na základe analýzy ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý vyplýva z realitných kancelárií stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,95

Komentár a zdôvodnenie jednotlivých objektivizačných faktorov, ktorými sa tvorí výsledný koeficient polohovej diferenciacie je uvedený priamo v tabuľke.

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší <i>Dopyt po bývaní v centre mesta je dlhodobo vysoký.</i>	II.	1,900	13	24,70
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská <i>Poloha bytového domu z 20. rokov minulého storočia je priamo v centre hl.m. SR, obkolesená ulicou Obchodná a Špitálska, zároveň je bytový dom situovaný v pôvodnej oblasti Krásna Ves, so zeleňou vo dvore</i>	I.	2,850	30	85,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu <i>V zmysle záverov v predloženom statickom posudku ako aj v zmysle obhliadky si technický stav</i>	IV.	0,523	8	4,18

	nehnutelnosti vyžaduje opravu, komplexnú rekonštrukciu so zásahom aj do prvkov dlhodobej životnosti (odvlhčenie, výmena krovu, stabilitu pavlačových konštrukcií, stabilizácia murív, komínových hláv)				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,900	7	13,30
	V okolí sú bytové domy z minulého storočia, nemocnica, synagóga, obchodné domy, prevádzky služieb, lekáreň, divadlo....				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,950	6	5,70
	Základné príslušenstvo - prípojky IS a spevnené plochy vo dvore, záhrada so zeleňou.				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,950	10	9,50
	Nájomný obytný dom v preluche ulice, s vnútornými ramenami objektu s pavlačami, dvorom a záhradou - uzavreté zo všetkých strán.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	9	25,65
	Dlhodobo nízka nezamestnanosť v hl.m. SR Bratislava				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,950	6	5,70
	Centrum mesta s vysokou hustotou obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,950	5	4,75
	Obytné miestnosti do ulice, vstupy do budov prevažne do dvora, pavlačové byty orientácia miestností do dvora.				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,850	6	17,10
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,900	7	13,30

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	2,850	7	19,95
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
	<i>Komplexná - centrum mesta.</i>				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	I.	2,850	10	28,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
	<i>Komplexná, centrum mesta.</i>				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,523	8	4,18
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
	<i>Park - Prezidentská záhrada, Medická záhrada, promenáda na nábreží Dunaja.</i>				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,900	9	17,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
	<i>V okolí domu sa nachádzajú dve nemocničné zariadenia, ulice sú jednosmerné, doprava aj napriek vedľajšej ulici je intenzívna.</i>				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,950	8	7,60
	bez zmeny				
	<i>Rozvojové územie zmiešané, územie v pamiatkovej zóne, zastavané, nepredpokladám vplyv na nehnuteľnosť.</i>				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,095	7	0,67
	žiadna možnosť rozšírenia				
	<i>Objekt v zozname pamiatkového fondu v pamiatkovej zóne, pozemok vnútorného dvora a záhrady nie je prístupný z verejnej komunikácie - nepredpokladám možnosti rozšírenia prístavbou alebo nadstavbou.</i>				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,095	4	0,38
	nehnuteľnosti bez výnosu				
	<i>Objekt je v čase obhliadky čiastočne prenajatý (5 bytov z celkového počtu 19, regulované nájomné - obecné byty.</i>				

19	Názor znalca	IV.	0,523	20	10,46
	problematická nehnuteľnosť				
	Technický stav, podielové vlastníctvo hl.m.SR Bratislava a FO, nájomné, regulované bývanie, pamiatkový objekt, sťažený prístup mechanizmami pri rekonštrukcii, modernizácii alebo akomkoľvek stavebnom zásahu.				
Spolu				180	298,22

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 298,22 / 180$	1,657
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 444\,032,83 \text{ €} * 1,657$	<b>735 762,40 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****identifikácia podľa LV 4554**

Pozemok p.č. 8477 je pod bytovým domom a príslahlým dvorom s.č. 2146 (spoločné parcelné číslo pre stavbu a pozemok dvora) s vysokým využitím zastavaním domom a vnútorným dvorom v centre hlavného mesta. Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľnosti ako zastavané plochy a nádvorie, s výmerou 558 m<sup>2</sup>, v zastavanom území obce Bratislava, MČ Staré Mesto, okr. Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto. Pozemok má nepravidelný tvar L, obytná časť je umiestnená v uličnej čiare a v dvoch ramenách, stred pozemku tvorí dvor s prístupom možným len cez vchod do domu.

Pozemok p.č. 8478 tvorí záhrada za domom, s pestovaným trávnikom a dospelou vegetáciou - vyvýšený terén upravený oporný múrom s oplotením v centre hlavného mesta. Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľnosti ako záhrada, s výmerou 329 m<sup>2</sup>, v zastavanom území obce Bratislava, MČ Staré Mesto, okr. Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto

Pozemok je obkolesený susednými parcelami, stenami alebo oplotením susedných domov, bez možnosti samostatného prístupu z verejnej komunikácie, prístup možný len cez vnútorný priestor obytného domu na Heydukovej 19 alebo cez cudzie pozemky a domy na nich. Pozemok je veľmi ťažko až nemožno využiteľný aj na prístavbu k existujúcej stavbe alebo na výstavbu vedľajších stavieb k hlavnej stavbe, stavenisková výroba je obmedzená, prístup mechanizmami nie je možný.

Pozemky sa nachádzajú centre hlavného mesta Slovenskej republiky, na pešej zóne, s kompletným vybavením mesta, s dostupnou dopravou do každého smeru (električky, autobusy a trolejbusy na Hodžovom námestí). V okolí sa nachádzajú pôvodné budovy bytových domov, rekonštruované pôvodné historické budovy, novopostavené, moderné budovy na bývanie, budovy občianskej vybavenosti - nemocnice. V centre mesta sa nachádzajú budovy európskeho významu, hotely, bankové domy a historické a kultúrne pamiatky.

V lokalite s ulicou Heydukova je kompletné obchodné vybavenie, v mieste sa nachádzajú školy, škôlky, prezidentská záhrada, kostoly, úrady, pošta,

a objekty poskytujúce služby. Pozemky sú rovinaté, pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, káblový rozvod televízie, telefón. K pozemku sa nevviaže žiadna tarcha.

Objektívizačné faktory pre stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciácie sú zdôvodnené vo výpočtovej tabuľke alebo vyplývajú z predchádzajúcich textov.

Záujem o kúpu pozemku v historickej časti mesta je vysoká, aj napriek existujúcej stavbe a tvaru pozemku. Záujem je na základe analýzy trhu s nehnuteľnosťami na bývanie zohľadnený v povyšujúcich faktoroch. Pozemky sa nachádzajú v rozvojovom území, avšak vzhľadom k typu objektu (pamiatková oblasť, budova registrovaná pamiatkovom fonde, úzka ulica, objekt obkolesený ostatnými stavbami) nepredpokladám možnosť vyššieho využitia pozemku pod stavbou ako je súčasné (prístavba, nadstavba).

Redukujúce faktory nie sú v prípade pozemku pod stavbou uplatnené, nie sú dôvodné, redukujúci faktor je uplatnený v prípade pozemku záhrady, ktorej využitie je v danom čase možné ako zeleň.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. č. 492/2004 Z.z., podľa prílohy č. 3, časť E.3.1, so zatriedením pre pozemky 1. skupiny - Pozemky na zastavanom území obcí.

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví v závislosti od veľkosti obce v zmysle tabuľky vo vyhláske.

### 3.2.1.1 Podľa LV 4554 - pod domom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8477 - obytný dom	zastavaná plocha a nádvorie	558,00	1/1	558,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>Ide o vedľajšiu ulicu v priamom centre hl. mesta, pešou chôdzou dostupné plné vybavenie vrátane nemocničného vybavenia, úradov, škôl a pod.</i>	1,80
$k_v$ 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 <i>Bytová budova s nízkym štandardom - modernizácia v roku 1969, vysoké využitie pozemku.</i>	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
	Centrum mesta, v susedstve je prechod na Obchodnú ulicu - pasáž, po ul. Holého na Kollárovo nám. alebo Špitálsku s kompletnou električkovou alebo trolejbusovou či autobusovou dopravou.	
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
	Pozemok podľa UP mesta určený pre využitie kódom 502 - zmiešané územie rozvojové, v hl.m. ■■■ Bratislava, pôvodný názov Krásna ves s historickými budovami a bytovými budovami, pozemok medzi dvoma obchodnými ulicami Obchodná a Špitálska v zastavanom území, v pamiatkovej zóne.	
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Kompletná možnosť napojenia na IS, komunikácia asfaltová.	
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
	Pozemok v centre mesta pod obytnou budovou, so zvýšeným záujmom o kúpu, vyššie využitie ako je súčasné sa nedá predpokladať.	
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Nie je dôvodný	

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	10,6920
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,6920$	<b>709,84 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8477 - obytný dom	$558,00 \text{ m}^2 * 709,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	396 090,72
<b>Spolu</b>		<b>396 090,72</b>



## 3.2.1.2 Podľa LV 4554-záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
8478 - záhrada vo vnútrobloku	záhrada	329,00	1/1	329,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov <i>Ide o vedľajšiu ulicu v priamom centre hl. mesta, pešou chôdzou dostupné plné vybavenie vrátane nemocničného vybavenia, úradov, škôl a pod.</i>	1,80
$k_v$ 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 <i>Záhrada, udržiavaná za obytným domom vo vnútrobloku, bez možnosti prístupu z verejného priestranstva, nízke využitie pozemku.</i>	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou <i>Centrum mesta, v susedstve je prechod na Obchodnú ulicu - pasáž, po ul. Holého na Kollárovo nám. alebo Špitálsku s kompletnou električkovou alebo trolejbusovou či autobusovou dopravou.</i>	1,20
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty ) <i>Pozemok podľa UP mesta určený pre využitie kódom 502 - zmiešané územie rozvojové, v hl.m. SR Bratislava, pôvodný názov Krásna ves s historickými budovami a bytovými budovami, pozemok medzi dvoma obchodnými ulicami Obchodná a Špitálska v zastavanom území, v pamiatkovej zóne-využívané na bývanie.</i>	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Kompletná možnosť napojenia na IS, cez pozemok p.č. 8477, priame napojenie nie je možné, priami prístup nie je možný.</i>	1,50

$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok v centre mesta ako prilahlý k obytnému domu, so zvýšeným záujmom o kúpu, vyššie využitie ako je súčasné sa nedá predpokladať.</i>	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.) <i>Prístup len cez interiéru domu, obmedzujúce možnosti výstavby.</i>	0,60

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 0,95 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 0,60$	5,5404
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5404$	<b>367,83 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 8478 – záhrada vo vnútrobloku	$329,00 \text{ m}^2 * 367,83 \text{ €/m}^2 * 1/1$	121 016,07
<b>Spolu</b>		<b>121 016,07</b>

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA**

Znaleckou úlohou bolo stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania bol:

- Obytný dom „Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ vrátane pozemkov p.č. 8477 – zastavaná plocha o výmere 558 a 8478 – záhrada o výmere 329m<sup>2</sup>, LV č. 4554, podielovom vlastníctve.

**2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:**

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Nakoľko nehnuteľnosť nie je schopná v technickom stave a vybavení prinášať výnos formou prenájmu bola pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- Obytný dom „Heydukova 19, s.č. 2146 na p.č. 8477 k.ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I“ vrátane pozemkov p.č. 8477 – zastavaná plocha o výmere 558 a 8478 – záhrada o výmere 329m<sup>2</sup>, LV č. 4554, podielovom vlastníctve

ako najvhodnejšia, zvolená metóda polohovej diferenciácie, ktorá v objektivizácii zohľadňuje najmä súčasný technický stav nehnuteľnosti. Túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou

pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Obytný dom Heydukova 19 v Bratislave	731 780,89
Oplotenie záhrady na opornom múre	168,67
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka elektriny	38,33
Prípojka vody	131,40
Prípojka kanalizácie	77,38
Prípojka plynu	5,83
Šachta	1 997,88
Terénne schody	113,04
Spevnená plocha	376,25
Oporný múr	1 072,73
<b>Pozemky</b>	
Podľa LV 4554 - pod domom - parc. č. 8477 - obytný dom (558 m <sup>2</sup> )	396 090,72
Podľa LV 4554-záhrada - parc. č. 8478 - záhrada vo vnútrobloku (329 m <sup>2</sup> )	121 016,07
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 252 869,19</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 250 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestopäťdesiatisíc Eur</b>	

V Bratislave 26.1.2026

Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OBZ2600072, zo dňa 20.1.2026-1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy - informatívna, zo dňa 3.12.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností-1xA4.
3. List vlastníctva č. 4554, zo dňa 3.12.2025, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, aktualizácia zo dňa 7.4.2020, informatívny, neurčený na právne úkony-1xA4.
4. Inventarizačná karta č. 803/788 - Heydukova 19-2xA4.
5. Evidenčný list nehnuteľnej kultúrnej pamiatky BA-N/721-1xA4.
6. Výpis z Ústredného zoznamu pamiatkového fondu Číslo ÚZPF/index 721/1-1xA4
7. List: Pozvánka na kolaudáciu zn. 2820/1969 zo dňa 18.6.1969 -1xA4
8. Projektová dokumentácia v rozsahu - pôdorysy podlaží, rez a situácia POV - zameranie z 1965 - 7xA3 (14xA4).
9. Zoznam bytov a NP k 31.12.2025 - 1xA4
10. Statické posúdenie súčasného stavu objektu, vypracoval Ing. O Skyba, z 10/2025 - 10xA4.
11. Záznam z orientačného zamerania - 1xA4
12. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia stavby ku dňu obhliadky 8.1.2026-9xA4.

---

**Spolu:**

**43 xA4**