

# Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.

Znalc z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,  
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326  
Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -  
Statika stavieb; registračné číslo: 0028\*I3  
Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1

①:

e-mail:

Zadávatel:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne námestie 1  
814 99 Bratislava

Číslo spisu / objednávky:

Rámcová dohoda č. **MAGTS2400127** zo dňa 07.05.2024.  
Objednávka (Oddelenie správy bytov) č. **OBZ2600140**  
**OSBB/Ilavský/Štefánikova 31/**, zo dňa 30.01.2026.

## ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **31/2026**

vo veci

### ODHAD HODNOTY NEHNUTEL'NOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Bytový dom súpisné číslo 889 na parcele číslo 3476

Pozemky parcelné čísla 3476, 3477 s príslušenstvom

Štefánikova ulica číslo orientačné 31, Bratislava

katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I.

Počet strán (z toho príloh):

67 strán (36 strán formátu A4 + 7 strán formátu A3)

Počet vyhotovení:

4 exempláre

# I. ÚVOD

## 1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Bytový dom súpisné číslo 889 na parcele číslo 3476; Pozemky parcelné čísla 3476, 3477 s príslušenstvom; Štefánikova ulica číslo orientačné 31, Bratislava; katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I.

## 2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Odplatný prevod vlastníctva / spoluvlastníctva; vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.
- Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v platnom znení.
- Podklad pre rozhodovanie štátneho orgánu pre jeho účely v rámci jeho právomoci - § 1, ods. 2 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

## 3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **11.02.2026.**

## 4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **11.02.2026.**

## 5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

### a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Objednávka (Oddelenie správy bytov) č. OBZ2600140 OSBB/Ilavský/Štefánikova 31/, zo dňa 30.01.2026.

### b) PODKLADY DODANÉ ZÁSTUPCOM SPOLUVLASTNÍKOV NEHNUTEĽNOSTI

2. Projektová dokumentácia – pôvodná.
3. Pôdorysné schémy stavby s číslovaním bytov a nebytov v stavbe.
4. Projektová dokumentácia - Obnova pavlačí - Štefánikova 31, z.p.: Ing. arch. Michal Tatranský.
5. Informácia o obsadenosti bytov a nebytových priestorov.
6. Výpis z evidencie nehnuteľných kultúrnych pamiatok SR (vek stavby).

### c) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
4. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
5. List vlastníctva číslo 4469, zo dňa 02.02.2026.
6. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 02.02.2026.

## 6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu číslo 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR (<https://slovak.statistics.sk>).
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 1. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.

- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 2. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- [REDACTED]: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- [REDACTED]: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
- [REDACTED] M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- [REDACTED]: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline – Ústav súdneho inžinierstva – EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
- [REDACTED] M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
- [REDACTED] D.: Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s.; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0999-3; 2015.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, ÚEOS – Komerčia, Bratislava, 1998, ISBN 80-88765-18-8.
- [REDACTED] Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha 1990 – 1993 - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.
- [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)

## 7. DEFINÍCIE DÔLEŽITÝCH POJMOV

**Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností**

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*.

Súčasnité znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z.z. – Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
- Kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) podľa vzťahu: 
$$VSH_S = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \quad (€)$$
 kde: HV – výnosová hodnota stavieb; TH – technická hodnota stavieb; a – váha výnosovej hodnoty; b – váha technickej hodnoty.
- Výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti: 
$$VSH_{POZ} = OZ / k \quad (€)$$
 kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desiatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

- Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):

a) stavby:  $V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD}$  (€)

kde:  $TH$  – technická hodnota stavby;  $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre výpočet koeficientu  $k_{PD}$  je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie: M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient  $k_{PD}$  sa určuje pomocou tabuliek. Tabuľky sú zostavené zvlášť pre stavby a zvlášť pre byty a nebytové priestory. Posudzovanému objektu sú priradené hodnoty koeficientov predajnosti pre jednotlivé kvalitatívne triedy v rozmedzí 1. – 5. trieda. Výsledný koeficient  $k_{PD}$  sa vypočíta ako vážený priemer

podľa vzťahu:  $k_{PD} = \sum_{i=1}^{P_f} (t_i v_i) / \sum_{i=1}^{P_f} v_i$

kde:  $t_i$  – trieda polohy nehnuteľnosti k faktoru;  $v_i$  – váha faktoru;  $P_f$  – počet faktorov triedy polohy.

b) pozemky:  $V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$  (€)

kde:  $M$  – výmera pozemku v m<sup>2</sup>;  $VH_{MJ}$  – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby;  $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$  (-)

kde:  $k_S$  – koeficient všeobecnej situácie;  $k_V$  – koeficient intenzity využitia;  $k_D$  – koeficient dopravných vzťahov;  $k_F$  – koeficient funkčného využitia územia;  $k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku;  $k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov;  $k_R$  – koeficient reduktujúcich faktorov.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty (DPH). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*. Východisková hodnota stavieb

sa stanoví podľa základného vzťahu:  $VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M)$  (€)

kde:  $M$  – počet merných jednotiek,  
 $RU$  - rozpočtový ukazovateľ – je stanovený v súlade s Prílohou číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,  
 $k_{CU}$  - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,  
 $k_V$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,  
 $k_{ZP}$  - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,  
 $k_{VP}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,  
 $k_K$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,  
 $k_M$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Priemerné maximálne sadzby DPH pre stavby pri ich výstavbe:

JKSO / KS, ŠKS	Priemerná sadzba DPH					
	6% ↔ 23% (od 01.01.1996 do 30.06.1999)	10% ↔ 23% (od 01.07.1999 do 31.12.2002)	14% ↔ 20% (od 01.01.2003 do 31.12.2003)	(od 01.01.2004 do 31.12.2010)	(od 01.01.2011 do 31.12.2024)	(od 01.01.2025)
801 / 1ex; 2ex	6,69%	10,53%	14,24%	19,00%	20,00%	23,00%
802 / 1ex	6,68%	10,52%	14,24%	19,00%	20,00%	23,00%
803 / 1ex	6,74%	10,56%	14,26%	19,00%	20,00%	23,00%
811 / 12ex, 22ex	6,56%	10,43%	14,20%	19,00%	20,00%	23,00%
812 / 1ex, 2ex	6,51%	10,39%	14,18%	19,00%	20,00%	23,00%
815 / 23ex	6,00%	10,00%	14,00%	19,00%	20,00%	23,00%
821 / 2141	6,16%	10,12%	14,06%	19,00%	20,00%	23,00%
827 / 1ex, 2ex	6,00%	10,00%	14,00%	19,00%	20,00%	23,00%
832 / 2ex	6,00%	10,00%	14,00%	19,00%	20,00%	23,00%

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*. Stanoví sa nasledovne:  $TH = VH - HO$  alebo:  $TH = TS \cdot VH / 100$  (€)

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:  $TS = 100 - O$  (%); kde O je opotrebenie stavby v %.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými spôsobmi:

a.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti (tzv. večná renta):  $HV = OZ / k$  (€)

kde:  $OZ$  – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok];  $k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia výnosovosti s následným

predajom: 
$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \text{ (€)}$$

kde:  $OZ_t$  – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období  $t$  [€/rok];  $n$  – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet;  $k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu;  $HL$  – likvidačná hodnota stavieb [€].

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

#### Pre účely zákona číslo 431/2002 Z.z. (o účtovníctve) sa pri nehnuteľnostiach rozumie:

- Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. (Kúpna cena nehnuteľnosti pri odplatnom prevode).
- Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. (Východisková hodnota podľa definície vo Vyhláske MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Reálnou hodnotou rozumie trhovú cenu, alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhovú cenu nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu. (Všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa definície vo Vyhláske MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Technická hodnota podľa definície vo Vyhláske MS SR číslo 492/2004 Z.z. je obsahovo zhodná s pojmom reprodukčná zostatková hodnota (časová cena).

#### **8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA**

Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania). Ostatné metódy ohodnotenia neboli zrealizované. Pre aplikáciu metódy priameho porovnania neexistujú hodnoverné a relevantné podklady k posúdeniu (pre podobnú stavbu ako celok). Aplikácia kombinovanej metódy je nevhodná, lebo v stavbe existujú priestory, ktoré sú dlhodobými (nevypovedateľnými ?) nájomnými zmluvami prenájaté k užívaniu tretím osobám (byty v dome s nájomníkmi s regulovaným nájomom).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2025.

#### b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 4469

Katastrálne územie: Staré Mesto

Obec: Bratislava - Staré Mesto

Okres: Bratislava I.

Miesto nehnuteľnosti: Štefánikova 31, Bratislava

A. Majetková podstata (len ohodnocované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

\* Parcela číslo 3476 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 948 m<sup>2</sup>

\* Parcela číslo 3477 - záhrada o výmere 196 m<sup>2</sup>

Stavby:

\* Budova súpisné číslo 889 na parcele číslo 3476

B. Vlastníci:

1 – Pavol Slávik, [REDACTED]

dátum narodenia: [REDACTED] podiel: 32 / 80

2 – Hlavné Mesto SR Bratislava

IČO: [REDACTED] podiel: 20 / 80

3 – Martin Špišák, [REDACTED]

dátum narodenia: [REDACTED] podiel: 7 / 80

4 – Karol Špišák, [REDACTED]

dátum narodenia: [REDACTED] podiel: 7 / 80

5 – Mgr. Miriam Singer, [REDACTED]

dátum narodenia: [REDACTED] podiel: 14 / 80

Správca

6 - Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava

IČO: 00 603 147 podiel: /

C. Tarchy: Žiadne - bez zápisu

#### c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 11.02.2026 v prítomnosti zástupcu spoluvlastníkov nehnuteľností. Súčasťou obhliadky bolo zistenie technického stavu stavieb, zameranie stavieb - overenie rozmerov stavieb podstatných pre posúdenie / ohodnotenie, a bola vyhotovená fotodokumentácia nehnuteľností.

#### d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Pre posúdenie definovaných stavieb bola poskytnutá projektová dokumentácia ktorá je súhlasná so skutočnosťou. Rozmery podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané (overené) pri obhliadke.

Exaktné doklady o vekoch stavieb dodané neboli, boli oznámené ústne pri obhliadke, resp. sú čerpané z verejne dostupných zdrojov (register NKP).

**e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU**

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

**f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA**

1. Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava
2. Vodovodná prípojka na p.č. 3477
3. Kanalizačné prípojky na p.č. 3477
4. Prípojka zemného plynu na p.č. 3477
5. Prípojka NN na p.č. 3477
6. Spevnená plocha na p.č. 3477
7. Pozemok, LV č. 4469 - parc. č. 3476 (948 m<sup>2</sup>)
8. Pozemok, LV č. 4469 - parc. č. 3477 (196 m<sup>2</sup>)

**g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA**

Nie sú.

**h) INFORMÁCIA Z ÚZEMNÉHO PLÁNU O ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOCH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA POZEMKOV**

Mesto Bratislava má spracovaný / schválený územný plán mesta, ktorý je dostupný na: <https://maqba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>. Posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, kde územný plán predpokladá nasledovné funkčné využitie:

- 501 - zmiešané územia - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava**

**UMIESTNENIE STAVBY**

Stavba je situovaná v zastavanom území mesta Bratislava, na Štefánikovej ulici číslo orientačné 31, má pridelené súpisné číslo 889 a je situovaná na parcele číslo 3476, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava i. Stavba je situovaná v radovej zástavbe budov na ulici. Stavba je zapísaná v zozname nehnuteľných kultúrnych pamiatok SR pod číslom 588/1.

**DISPOZIČNÉ RIEŠENIE**

Jedná sa o obytnú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste, na Štefánikovej ulici. Objekt má celkovo 7 podlaží (suterén, prízemie, 1. - 4. poschodie, podkrovia). Objekt je situovaný v rovinnom teréne. Z hľadiska dispozičného členenia stavba obsahuje:

- V suteréne (1. P.P.) sa nachádzajú chodby, schodisko, výťah, priestory skladov / pivníc, práčovňa, časť nebytových priestorov.
- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza hlavný vstup do objektu zo strany Štefánikovej ulice a aj bočný vstup z dvora, vstupné predsieň obsahujú vyrovnávacie schodiská, chodby a hlavné domové schodisko, výťah, pavlače, nebytové priestory, byty č. 1, 2.
- Na 1. poschodí (2. N.P.) sa nachádza domové schodisko, výťah, pavlače, byty číslo 3, 4, 5, 6.
- Na 2. poschodí (3. N.P.) sa nachádza domové schodisko, výťah, pavlače, byty číslo 7, 8, 9, 10, 11.
- Na 3. poschodí (4. N.P.) sa nachádza domové schodisko, výťah, pavlače, byty číslo 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

- Na 4. poschodí (5. N.P.) sa nachádza domové schodisko, výťah, pavače, povala / podkrovia, byty číslo 19, 20, 21, 22, 23.
- V podkroví (6. N.P.) sa nachádzajú povalové / podkrovné priestory.

Dodané projektové dokumentácie stavby a fotodokumentácia stavby je v prílohách posudku. Zastavané plochy jednotlivých podlaží boli stanovené digitálne z pôdorysných schém.

## TECHNICKÝ POPIS STAVBY

Po konštrukčnej stránke ide o stavbu ktorej vertikálny nosný systém je vytvorený z masívnych murovaných nosných stien. Horizontálne nosné konštrukcie sú s rovnými podhladmi a sú vytvorené ako plytké pruské klenby z plných pálených tehál ukladané do oceľových stropníc a ako drevené trámové stropy s rovnými podhladmi. Základy sú pásové plošné (pásky) pod nosnými vertikálnymi prvkami. Schodisko je doskové kamenné. Zastrešenie je sedlovou strechou s valbami a vlnkami. Krytina je z keramickej pálenej škridle a z azbestocementových šablón. Fasádne omietky sú vytvorené z hladkých vápenných omietok so štukami. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Dom nemá ústredné vykurovanie, je napojený na prípojku vody, elektriny, zemného plynu, so zaústením kanalizácie do verejného kanalizačného rozvodu. Vertikálnu komunikáciu v objekte zabezpečuje schodisko a výťah. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou hladkou omietkou. Podlahy v suteréne sú prevažne z cementového poteru, podlahy na nadzemných podlažiach v bytoch sú prevažne z drevených parkiet, v kuchyniach je PVC, v kúpeľniach, WC je keramická dlažba, na domových chodbách a pavačiach je keramická dlažba a cementový poter. Steny v bytoch sú opatrené hladkou vápennou omietkou, v kuchyni okolo kuchynskej linky, v kúpeľni, vo WC je keramický obklad stien. V bytových kúpeľniach sú vane, umývadlá, vo WC sú záchodové misy. Vstupné dvere do bytov sú pôvodné drevené, ostatné dvere v bytoch sú drevené plné (presklenné). Okná sú drevené dvojité pôvodné. Objekt nie je vykurovaný, každý byt má vlastné vykurovanie - etážové plynové kotly alebo plynové gamatky. Príprava TUV je lokálna - zásobníkové ohrievače vody, prietokové ohrievače.

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, je napojený na rozvod elektriny (svetelnej a motorickej), zemný plyn, na streche je osadený bleskozvod.

## TECHNICKÝ STAV

Objekt je užívaný cca od roku 1910. Pri obhliadke neboli identifikované žiadne také podstatné prejavy porúch stavebno-technických prvkov stavby, ktoré by signalizovali podstatnú statickú nespôsobilosť stavby ako celku, pričom výnimkou sú nosné konštrukcie pavačí a balkónov ktoré sú lokálne v havarijnom stave a lokálne sú významne poškodené drevené nosné aj nenosné konštrukcie zastrešenia / krovu od dlhodobého zatekania a hniloby. Na stavbe boli pri obhliadke identifikované poruchy prvkov krátkodobej životnosti stavby vyplývajúce z veľmi zanedbanej bežnej údržby stavby v minulosti (úpravy vonkajších a vnútorných povrchov, krytina). Časť bytov je v neužívaní schopnom stave hlavne z dôvodu absencie bežnej periodickej údržby a opráv.

Objekt je v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku, resp. v stave s výskytom lokálnych porúch (je posúdený / ohodnotený ako poškodená stavba). S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a technický stav je predpokladaná celková predpokladaná životnosť stavby stanovená bradáčovou kubickou metódou, opotrebenie lineárnou metódou.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 51 domy radové, bez občianskeho vybavenia

KS: 1122 Trojbytové a vlcbytové budovy

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy	
831,18*0,45	374,03
Spodná stavba	
831,18*3,35	2 784,45
Vrchná stavba	
I, N,P, 831,18*3,90	3 241,60
II, N,P, 832,85*4,0	3 331,40
III, N,P, 833,05*3,90	3 248,90
IV, N,P, 833,05*3,90	3 248,90
V, N,P, 445,84*3,70	1 649,61
Zastrešenie	
(833,05-445,84)*3,7*0,5+445,84*4,6*0,5	1 741,77
Ostatné	
Balkóny 3*(3*2,5+3*3,5)*1,0	54,00
Pavače (3*23,71+14,87+13,65)*1,0	99,65



Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Obstavaný priestor stavby celkom	19 774,31

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	831,18	831,18	Repr. 3,35		3,35
Nadzemné	1	831,18	831,18	Repr. 3,90		3,9
Nadzemné	2	832,85	832,85	Repr. 4,0		4
Nadzemné	3	833,05	833,05	Repr. 3,90		3,9
Nadzemné	4	833,05	833,05	Repr. 3,90		3,9
Nadzemné	5	445,84	445,84	Repr. 3,70		3,7

$$\text{Priemerná zastavaná plocha: } (831,18 + 831,18 + 832,85 + 833,05 + 833,05 + 445,84) / 6 = 767,86 \text{ m}^2$$

$$\text{Priemerná výška podlaží: } (831,18 * 3,35 + 831,18 * 3,9 + 832,85 * 4 + 833,05 * 3,9 + 833,05 * 3,9 + 445,84 * 3,7) / (831,18 + 831,18 + 832,85 + 833,05 + 833,05 + 445,84) = 3,80 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 767,86) = 0,9513$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,8) = 0,8526$$

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

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	■ [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,90	0	0,00	6,74
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,15	21,85	21,49	0	0,00	24,54
3	Stropy	8,00	1,05	8,40	8,26	5	0,41	8,97
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,41	10	0,54	5,56
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97	10	0,20	2,03
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98	10	0,10	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,88	20	1,38	6,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,05	3,15	3,10	20	0,62	2,83
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,97	0	0,00	2,25
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,95	0	0,00	3,37
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,95	0	0,00	3,37
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,92	15	0,74	4,78
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,95	20	0,59	2,70
15	Vykurovanie	5,00	0,80	4,00	3,93	40	1,57	2,69
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,92	20	0,98	4,50
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,95	20	0,59	2,70
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,95	20	0,59	2,70
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98	20	0,20	0,90
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,57	40	0,63	1,08
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	1,77	40	0,71	1,21
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,93	40	1,57	2,69
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00	1,12
25	Ostatné	6,00	0,90	5,40	5,31	20	1,06	4,85
	Spolu	100,00		101,70	100,00		12,48	100,00

Poškodenosť stavby: 12,48 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 101,70 / 100 = 1,0170$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,077$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,11$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M$  [€/m<sup>3</sup>]

$VH = 66,32 \text{ €/m}^3 \cdot 4,077 \cdot 1,0170 \cdot 0,9513 \cdot 0,8526 \cdot 0,939 \cdot 1,11$

$VH = 232,4650 \text{ €/m}^3$

## 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	5,90	13,41	100	13,41
Murivo	21,49	48,83	100	48,83
Stropy	8,26	18,77	95	17,83
Schodisko	2,95	6,70	100	6,70
Krov	5,41	12,29	95	11,68
Súčet	44,01			98,45

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 98,45 %

Základná zostatková životnosť:  $TT = \left[ ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[ 120 + \frac{116^3}{2 \cdot 120^2} - 116 \right] \approx 58 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť:  $T = 98,45 \% \text{ z } 58 \text{ rokov} \approx 57 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 116 + 57 = 173 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava	1910	116	57	173	67,05	32,95

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$232,4650 \text{ €/m}^3 \cdot 19774,31 \text{ m}^3$	4 596 834,97
Poškodenosť	$-12,48 \% \text{ z } 4 596 834,97$	-573 685,00
Východisková hodnota poškodenej stavby		4 023 149,97
Technická hodnota	$32,95 \% \text{ z } 4 023 149,97 \text{ €}$	1 325 627,92

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vodovodná prípojka na p.č. 3477

#### 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 navíťavacieho pásu

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

Počet merných jednotiek: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,077$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,11$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 3477	1980	46	4	50	92,00	8,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 4,077 * 1,11$	2 703,97
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 2\,703,97 \text{ €}$	216,32

## 2.2.2 Kanalizačné prípojky na p.č. 3477

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 30 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,077$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,11$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné prípojky na p.č. 3477	1980	46	4	50	92,00	8,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,077 * 1,11$	5 632,85
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 5\,632,85 \text{ €}$	450,63

## 2.2.3 Prípojka zemného plynu na p.č. 3477

#### 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: 10 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,077$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,11$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu na p.č. 3477	1980	46	4	50	92,00	8,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,077 * 1,11$	691,04

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Technická hodnota	8,00 % z 691,04 €	55,28

## 2.2.4 Prípojka NN na p.č. 3477

### 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.l) káblová prípojka zemná Al 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $9,76 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 10 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,077$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,11$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN na p.č. 3477	1980	46	4	50	92,00	8,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 4,077 * 1,11$	736,29
Technická hodnota	8,00 % z 736,29 €	58,90

## 2.2.5 Spevnená plocha na p.č. 3477

### 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:  $196,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,077$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,11$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na p.č. 3477	1980	46	14	60	76,67	23,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$196 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,077 * 1,11$	7 654,74
Technická hodnota	23,33 % z 7 654,74 €	1 785,85

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

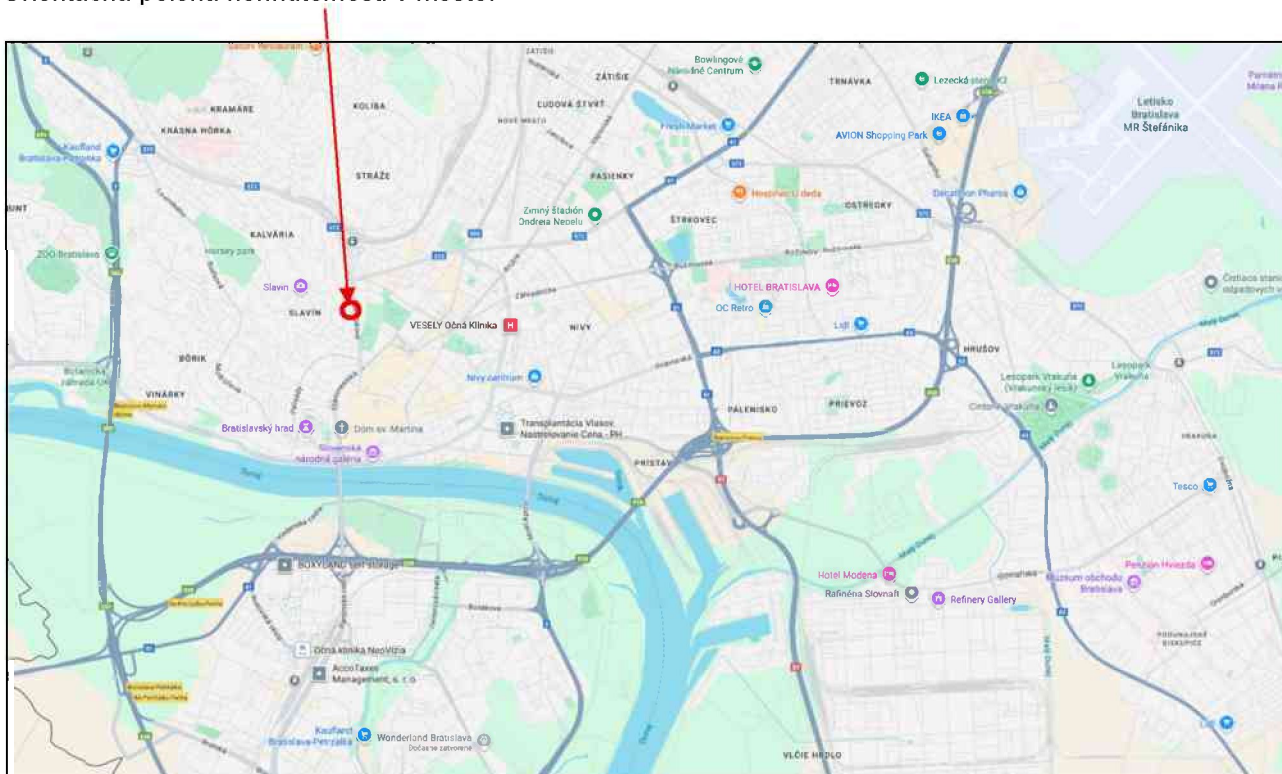
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytový dom s.č. ■■■ na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava	4 023 149,97	1 325 627,92
Vodovodná prípojka na p.č. 3477	2 703,97	216,32
Kanalizačné prípojky na p.č. 3477	5 632,85	450,63
Prípojka zemného plynu na p.č. 3477	691,04	55,28
Prípojka NN na p.č. 3477	736,29	58,90
Spevnená plocha na p.č. 3477	7 654,74	1 785,85
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 418,89	2 566,98
<b>Celkom:</b>	<b>4 040 568,86</b>	<b>1 328 194,90</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

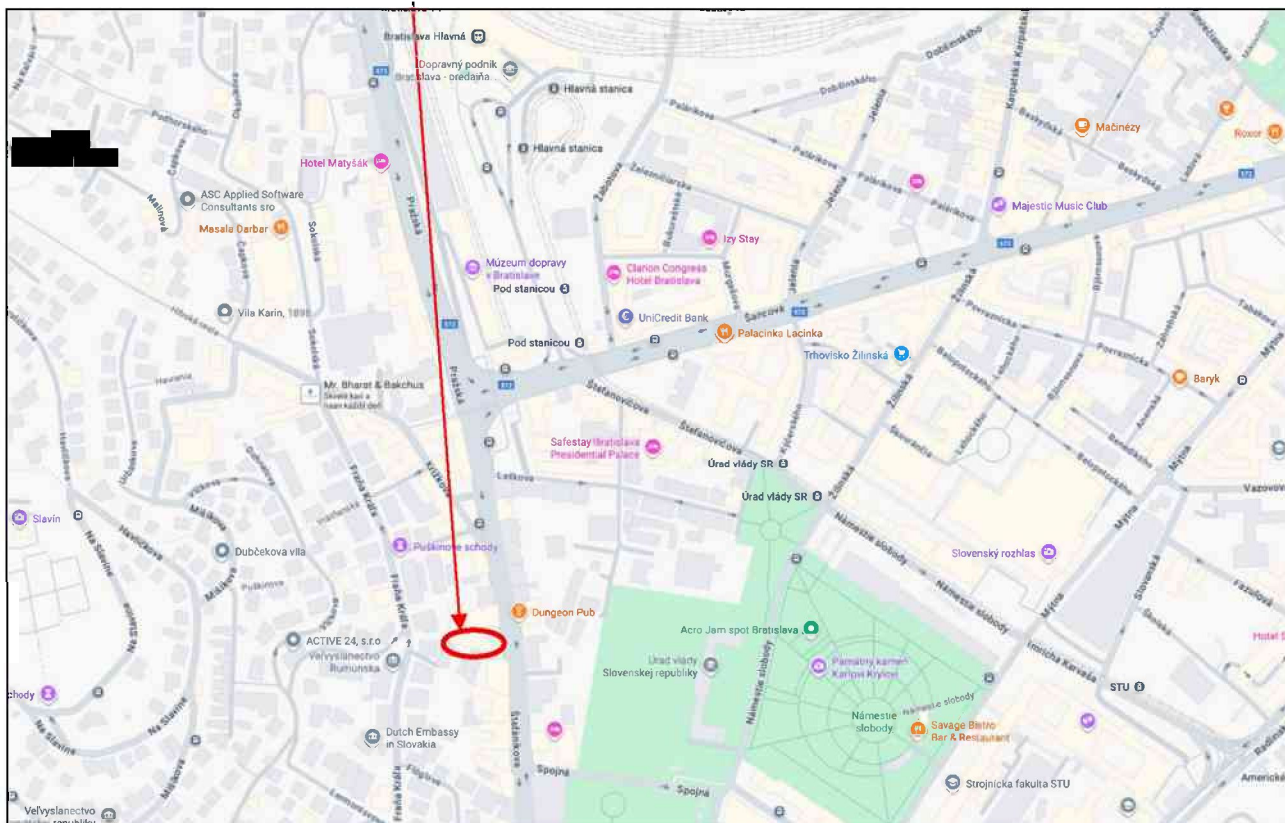
### a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Predmetom ohodnotenia je bytový dom s pozemkami a s príslušenstvom na Štefánikovej ulici v Bratislave - Starom Meste - v časti Bratislavy, kde sa prelína funkcia bývania s funkciou služieb. Nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre mesta. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce. V lokalite sa nachádzajú všetky podstatné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina.

Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



## b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a technicko - konštrukčným prevedením prioritne určená pre využitie na bývanie – byty; nebytové priestory na prízemí na podnikanie / služby.

## c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve - podielovní spoluvlastníci majú predkupné právo (§140 OZ).
- Stavba vykazuje zvýšenú zanedbanú bežnú údržbu z minulosti - pre jej plnohodnotné a relevantné využitie by bolo vhodné zrealizovať opravy / údržbu stavby.
- Z celkového počtu bytov v stavbe (23) je cca 10 bytov užívaných tretími osobami s nájomom ktorý vyplýva z minulosti - nájomné zmluvy s regulovaným nájomom, jeden byt je prenajímaný bez regulácie. Ostatné byty sú neprenajateľné z dôvodu nevhodného technického stavu. Podlahová plocha obsadených / prenajatých bytov predstavuje 1106,34 m<sup>2</sup>, t.j. cca **48,38 %** z celkovej podlahovej plochy bytov v dome ! Čiže normálne využiteľnej je len cca **51,62 %** podlahovej plochy bytov ! Nájomné zmluvy s regulovaným nájomom sú pozostatkom socialistického hospodárenia s bytovým fondom a sú prakticky nevypovedateľné. Zvyčajne končia smrťou nájomcu, resp. jeho "dobrovoľným" odstahovaním. Zákon číslo 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom predpokladá zákonné ukončenie aj takýchto nájomov, no skutočnosť v Bratislave je taká, že to bude pravdepodobne veľmi vzdialená budúcnosť. Finančný výnos z prenájmu takýchto bytov (s regulovaným nájomom) je od nájomcov veľmi nízky. Tento zákon (260/2011 Z.z.) predpokladá, že pokiaľ takýto stav trvá, tak je mesto povinné uhrádzať vlastníkovi stavby rozdiel medzi bežným trhovým nájomným a regulovaným nájomným v takýchto bytoch (od 01.01.2017).
- Z celkového počtu nebytových priestorov v stavbe (6) sú 2 nebytové priestory prenajaté. Ostatné nebytové priestory sú neprenajateľné z dôvodu nevhodného technického stavu. Podlahová plocha obsadených / prenajatých nebytových priestorov predstavuje cca **13,42 %** z celkovej podlahovej plochy nebytových priestorov v dome !
- Pre stavbu ako celok je možné prezentovať skutočnosť, že len **42,74 %** podlahových plôch je k termínu posúdenia prenajatá a **57,26 %** tvoria plochy neprenajateľné z dôvodu nevhodného technického stavu pre nájom tretím osobám.

Dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava - obsadenosť					
byt / nebyt	regulovaný nájom	kategória bytu	počet izieb	orientačná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	poznámka
Byt č. 1/1. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	3	114,50	zdevastovaný
Byt č. 2/1. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	II.	1	34,25	pôvodný stav
Byt č. 3/2. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	4	150,58	zdevastovaný
Byt č. 4/2. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	II.	5	161,28	pôvodný stav
Byt č. 5/2. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	I.	6	171,69	pôvodný stav
Byt č. 6/2. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	II.	4	119,41	pôvodný stav
Byt č. 7/3. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	I.	5	148,57	pôvodný stav
Byt č. 8/3. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	5	154,50	zdevastovaný
Byt č. 9/3. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	4	119,29	zdevastovaný
Byt č. 10/3. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	1	29,96	zdevastovaný
Byt č. 11/3. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	4	136,33	zdevastovaný
Byt č. 12/4. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	2	75,52	zdevastovaný
Byt č. 13/4. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	II.	2	83,57	pôvodný stav
Byt č. 14/4. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	II.	5	140,97	pôvodný stav
Byt č. 15/4. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	II.	1	35,70	pôvodný stav
Byt č. 16/4. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	2	95,95	zdevastovaný
Byt č. 17/4. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	2	76,28	zdevastovaný
Byt č. 18/4. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	II.	2	79,74	pôvodný stav
Byt č. 19/5. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	3	74,31	prenajatý
Byt č. 20/5. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	3	86,90	zdevastovaný
Byt č. 21/5. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	ÁNO	II.	2	56,85	pôvodný stav
Byt č. 22/5. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	2	59,50	zdevastovaný
Byt č. 23/5. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE	II.	3	80,94	zdevastovaný
<b>spolu byty</b>				<b>2286,59</b>	
byty v nájme:				1106,34	48,38%
byty bez nájmu / neúžívané:				1180,25	51,62%
Nebytový priestor č. 55/1. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE			87,90	zdevastovaný
Nebytový priestor č. 65/1. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE			66,34	zdevastovaný
Nebytový priestor č. 69/1. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE			60,45	zdevastovaný
Nebytový priestor č. 71/1. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE			166,38	zdevastovaný



Dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava - obsadenosť					
byt / nebyt	regulovaný nájom	kategória bytu	počet izieb	orientačná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	poznámka
Nebytový priestor č. 72/1. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE			31,74	prenajatý
Nebytový priestor č. 73/1. N.P., Štefánikova 31, Bratislava	NIE			27,35	prenajatý
<b>spolu nebytové priestory</b>				<b>440,16</b>	
nebyty v nájme:				59,09	13,42%
nebyty bez nájmu / neúžívané:				381,07	86,58%
<b>Stavba spolu:</b>				<b>2726,75</b>	
priestory v nájme:				1165,43	<b>42,74%</b>
priestory bez nájmu / neúžívané:				1561,32	<b>57,26%</b>

- Z týchto skutočností je možné konštatovať s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou, že posudzovaná nehnuteľnosť je veľmi problematickou nehnuteľnosťou z hľadiska jej prípadného predaja tretím osobám !

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite (Bratislava - Staré Mesto), kde k termínu posúdenia je možné konštatovať rovnováhu medzi ponukou a dopytom, resp. ponuka mierne prevyšuje dopyt (pre kvalitatívne porovnateľné nehnuteľnosti). Objekt sa nachádza v zóne mesta kde je funkcia bývania v kombinácii s funkciami služieb. Objekt je užívaný cca od roku 1910 - je v technickom stave primeranom svojmu veku a zanedbanej bežnej údržby. V bezprostrednej blízkosti objektu sa nachádzajú obytné murované domy s bytmi a s nebytovými priestormi, resp. prevádzkové budovy. Byty sú s ohľadom na účel posúdenia uvažované s technickým stavom zodpovedajúcim veku stavby. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dobré - nezamestnanosť v obci je do 5 %. Obytné miestnosti bytu sú orientované k svetovým stranám čiastočne vhodne. Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné / úplné (MHD, taxi, letecká, lodná, vlaková doprava). V blízkosti sa nachádza dostatočné množstvo obchodných jednotiek. Do vzdialenosti 1 km sa nachádza prírodná lokalita - rieka Dunaj, Horský park, Bratislavský Hrad, a pod. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je zvýšený hluk a prach od intenzívnej dopravy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda		0,085



Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,468	13	6,08
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,085	8	0,68
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,700	7	11,90
5	Prislušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,850	10	8,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	9	22,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,850	5	4,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,550	6	15,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,550	7	17,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,550	7	17,85
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	10	25,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	8	6,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,850	9	7,65
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoji,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,850	8	6,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,468	4	1,87
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,468	20	9,36
	Spolu			180	225,14

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 225,14/ 180	1,251
Všeobecná hodnota	VŠH <sub>S</sub> = TH * k <sub>PD</sub> = 1 328 194,90 € * 1,251	<b>1 661 571,82 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok, LV č. 4469

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 4469 ide o pozemky v zastavanom území obce. Pozemky je možné napojiť / sú napojené na všetky podstatné inžinierske siete. Prístup na pozemky je po spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3476	zastavaná plocha a nádvorie	948,00	1/1	948,00
3477	záhrada	196,00	1/1	196,00
Spolu výmera				1 144,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 2,80 * 1,00$	9,2507
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\hat{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 9,2507$	<b>614,15 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3476	$948,00 \text{ m}^2 * 614,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	582 214,20
parcela č. 3477	$196,00 \text{ m}^2 * 614,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	120 373,40
Spolu		702 587,60

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476 s príslušenstvom

Pozemky p.č. 3476, 3477

Adresa: Štefánikova 31, Bratislava

Vlastníci: [REDACTED] (32/80)

[REDACTED] (20/80)

[REDACTED] (7/80)

Užívateľ:

Výpis z KN : LV číslo [REDACTED] - k.ú. Bratislava - Staré Mesto

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava	803 51	19 774,31	833,05	6

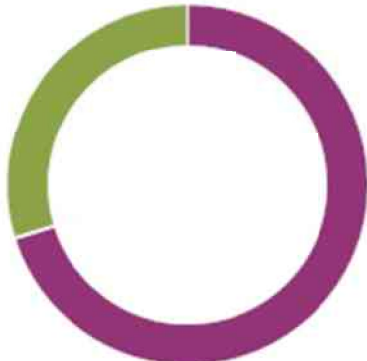
Pozemky:

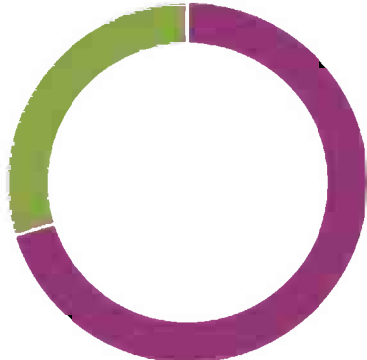
Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, LV č. 4469	3476	948,00
Pozemok, LV č. 4469	3477	196,00

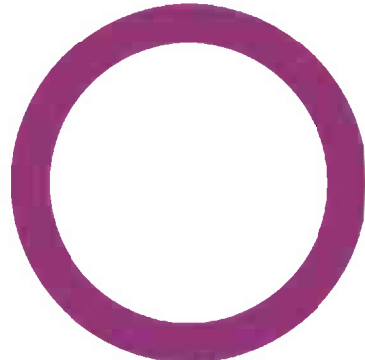
## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava	1 658 360,53
Vodovodná prípojka na p.č. 3477	270,62
Kanalizačné prípojky na p.č. 3477	563,74
Prípojka zemného plynu na p.č. 3477	69,16
Prípojka NN na p.č. 3477	73,68
Spevnená plocha na p.č. 3477	2 234,10
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 211,29
Spolu stavby	1 661 571,82
<b>Pozemky</b>	
Pozemok, LV č. 4469 - parc. č. 3476 (948 m <sup>2</sup> )	582 214,20
Pozemok, LV č. 4469 - parc. č. 3477 (196 m <sup>2</sup> )	120 373,40
Spolu pozemky (1 144,00 m <sup>2</sup> )	702 587,60
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>2 364 159,42</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b><u>2 360 000,00</u></b>
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiľiónytristošestdesiatisíc Eur	

# Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľnosti

Hlavné (pozemné) stavby / budovy; príslušenstvo; pozemok							
Celkové plochy / výmera (m <sup>2</sup> )		Obstavaný priestor - OP (m <sup>3</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Podlahová – PP	Zastavaná - ZP		Eur / m <sup>2</sup> PP	Eur / m <sup>2</sup> ZP	Eur / m <sup>3</sup> OP	Celkom	% podiel
Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava							
3 685,72	4 607,15	19 774,31	449,11	359,29	83,71	1 655 304,00	70,14
Príslušenstvo spolu						3 304,00	0,14
Pozemky spolu							
	1 144,00		613,10			701 392,00	29,72%
Spolu						2 360 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
<div><div><div></div><div>Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava : 70,14 %</div></div><div><div></div><div>Príslušenstvo spolu : 0,14 %</div></div><div><div></div><div>Pozemok, LV č. 4469 : 29,72 %</div></div></div> <div></div>							

Hlavné (pozemné) stavby / budovy s podielom na príslušenstve; pozemok							
Celkové plochy / výmera (m <sup>2</sup> )		Obstavaný priestor - OP (m <sup>3</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Podlahová - PP	Zastavaná - ZP		Eur / m <sup>2</sup> PP	Eur / m <sup>2</sup> ZP	Eur / m <sup>3</sup> OP	Celkom	% podiel
Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava							
3 685,72	4 607,15	19 774,31	450,01	360,01	83,88	1 658 608,00	70,28
Pozemky spolu							
						701 392,00	29,72%
Spolu						2 360 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
<div><div><div></div><div>Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava : 70,28 %</div></div><div><div></div><div>Pozemok, LV č. 4469 : 29,72 %</div></div></div> <div></div>							

Hlavné (pozemné) stavby / budovy s podielom na príslušenstve a s podielom na pozemku							
Celkové plochy / výmera (m <sup>2</sup> )		Obstavaný priestor - OP (m <sup>3</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Podlahová - PP	Zastavaná - ZP		Eur / m <sup>2</sup> PP	Eur / m <sup>2</sup> ZP	Eur / m <sup>3</sup> OP	Celkom	% podiel
Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Štefánikova 31, Bratislava							
3 685,72	4 607,15	19 774,31	640,31	512,25	119,35	2 360 000,00	100,00
Spolu							
3 685,72	4 607,15	19 774,31	640,31	512,25	119,35	2 360 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
<div><div><div>■ Bytový dom s.č. 889 na p.č. 3476, Š... : 100,00 %</div></div><div></div></div>							

Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľnosti vzťahnutých k výmere pozemku:			
	Výmera (m <sup>2</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota (Eur/m <sup>2</sup> )	Všeobecná hodnota (Eur)
Pozemok, LV č. 4469			
Pozemok samostatný	1 144,00	613,10	701 392,00
Pozemok s príslušenstvom		615,99	704 696,00
Pozemok s hlavnými (pozemnými) stavbami / budovami a s príslušenstvom		2 062,94	2 360 000,00
Porovnanie jednotkových hodnôt Eur/m <sup>2</sup>			
<div><div><div></div><div></div><div></div></div><div><div>Pozemok samostatný</div><div>Pozemok s príslušenstvom</div><div>Pozemok s príslušenstvom a stavbami</div></div></div> <div><div><div>613.10</div><div>615.99</div><div>2 062.94</div></div></div>			

**Spoluvlastnícké podiely na nehnuteľnosti****Spoluvlastnícké podiely spoluvlastníkov - stavby**

Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Pavol Slávik	32 / 80	40,0000%	664 628,73 €	663 459,40 €
Hlavné Mesto SR Bratislava	20 / 80	25,0000%	415 392,96 €	414 662,13 €
Martin Špišák	7 / 80	8,7500%	145 387,53 €	145 131,74 €
Karol Špišák	7 / 80	8,7500%	145 387,53 €	145 131,74 €
Mgr. Miriam Singer	14 / 80	17,5000%	290 775,07 €	290 263,49 €
<b>SPOLU:</b>	1 / 1	100,0000%	1 661 571,82 €	1 658 648,51 €

**Spoluvlastnícké podiely spoluvlastníkov - pozemok**

Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Pavol Slávik	32 / 80	40,0000%	281 035,04 €	280 540,60 €
Hlavné Mesto SR Bratislava	20 / 80	25,0000%	175 646,90 €	175 337,87 €
Martin Špišák	7 / 80	8,7500%	61 476,42 €	61 368,26 €
Karol Špišák	7 / 80	8,7500%	61 476,42 €	61 368,26 €
Mgr. Miriam Singer	14 / 80	17,5000%	122 952,83 €	122 736,51 €
<b>SPOLU:</b>	1 / 1	100,0000%	702 587,60 €	701 351,49 €

**Spoluvlastnícké podiely spoluvlastníkov spolu - stavby & pozemok**

Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Pavol Slávik		40,0000%	945 663,77 €	944 000,00 €
Hlavné Mesto SR Bratislava		25,0000%	591 039,86 €	590 000,00 €
Martin Špišák		8,7500%	206 863,95 €	206 500,00 €
Karol Špišák		8,7500%	206 863,95 €	206 500,00 €
Mgr. Miriam Singer		17,5000%	413 727,90 €	413 000,00 €
<b>SPOLU:</b>		100,0000%	2 364 159,42 €	2 360 000,00 €

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 24 strán formátu A4, 36 strán formátu A4 zviazaných príloh a 7 strán formátu A3 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

V Bratislave, dňa 28.02.2026.

*Ing. Miloslav Hlavský, PhD.*

## IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 4469, zo dňa 02.02.2026. 2A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 02.02.2026. 1A4
- Výpis o NKP - Pamiatkový úrad SR. 2A4
- Fotodokumentácia. 31A4
- Pôdorysné schémy stavby s číslovaním bytov v stavbe a rez stavby. 7A3

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 2.2.2026  
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 13:50:04  
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 30.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4469

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3476	948	Zastavaná plocha a nádvorie	99	801	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3477	196	Záhrada	4	801	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny  
99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 801 Iná ochrana

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
889	3476	20	stavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Vlastník

Počet vlastníkov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	██████████ PSC 821 09, SR, Dátum ██████████	32/80



	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-11400/07 zo dňa 30.4.2007	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Hl.mesto SR BA, Dátum narodenia: -	20/80
	Titul nadobudnutia: Dohoda o vydaní veci RVI 66/62- 926/92 Dohoda o vydaní veci V-3719/97 z 10.11.1997-pvz 1949/98	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	██████████r. ██████████ ██████████ PSČ 949 01, SR, Dátum narodenia:	7/80
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve č.9D/262/2024-29 zo dňa 17.03.2025, Z-4236/2025	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	██████████r. ██████████ ██████████ 96, Nitra, PSČ 949 01, SR, Dátum narodenia:	7/80
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-7157/2025 zo dňa 9.5.2025	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
5	██████████r. ██████████ ██████████ Dátum narodenia:	14/80
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva (V-1461/22 zo dňa 10.2.2022-OÚ Nitra), Z-3830/2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

### Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
6	Mestská časť Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR, IČO: 603147	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 2 je správa k nehnuteľnosti na parcelné čísla 3476, 3477 a stavbu s.č. 889 na p.č. 3476	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

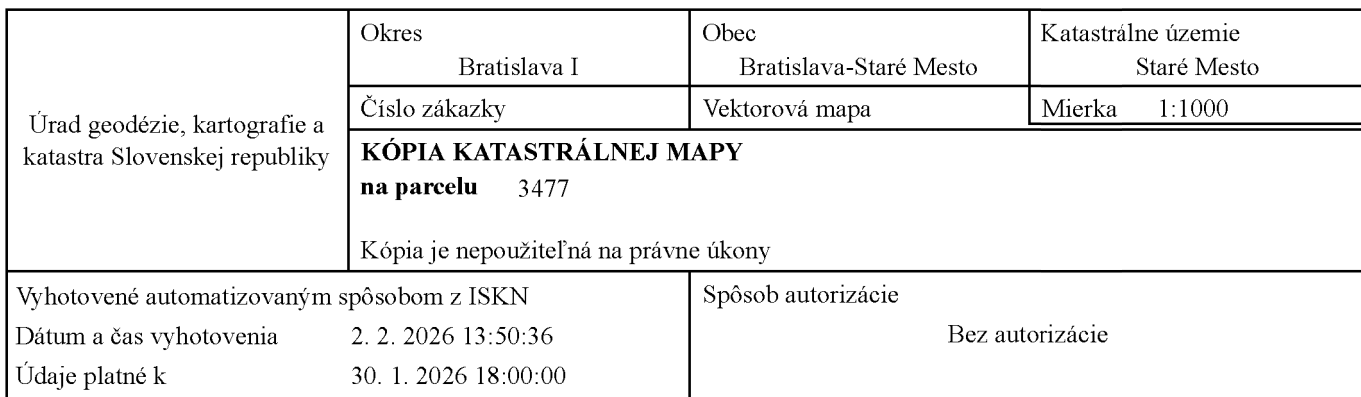
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

8. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.





[O nás \(/sk/page/o-nasej-stranke\)](#) | 
 [Ochrana pamiatok \(/sk/page/ochrana-pamiatok\)](#) | 
 [Databázy \(/sk/page/databazy\)](#) | 
 [Podujatia / publikácie \(/sk/page/podujatia--publikacie\)](#) | 
 [Na stiahnutie \(/sk/page/na-stiahnutie\)](#) | 
 [Finančný infoservis \(/sk/page/financny-infoservis\)](#) | 
 [Kontakty \(/sk/page/kontakty\)](#) |

## Pamiatkový objekt - podrobnosti

Podrobný pohľad na vybraný pamiatkový objekt

Kraj	Bratislavský kraj	Unif. názov NKP	DOM BYTOVÝ
Okres	Bratislava I	Unif. názov PO	DOM BYTOVÝ
Obec	Bratislava 1-Staré Mesto	Bližšie urč. PO	schodiskový+pavlačový,radový
Číslo ÚZPF	588/1		
<hr/>			
Katastrálne územie	Staré Mesto		
Adresa	Štefánikova ul.		
Orient. číslo	31		
Súp. číslo	100889		
Číslo parcely	3476		
Urč. adresy popisom			
Zaužívaný názov NKP	nájomný dom		
Zaužívaný názov PO	nájomný dom		
Druhovú urč. PO	architektúra		
Súč. pam. chrán. celku	pamiatková zóna		
Doba vzniku	1908-1910		
Datovanie zmien	1958,1982		
Prevládajúci sloh	novobarok.		
Pôdorys	nepravidelný		
Dispozícia	2-trakt.		
Podlažnosť	5+1/-1		
Autor			
Využitie	Bytové hospodárstvo		
Stav.-tech. stav	dobrý		
Dátum vyhl. za KP	22.12.1980		
Číslo rozhodnutia	R-NVB 326/80		



[//image/view/AISOP%20fot%2fPO0001%2fPO00824-07\\_4a1dfac5-fa04-4434-ae3f-cb8d4b0974b3.jpg](#)

### Evidencia národných kultúrnych pamiatok na Slovensku

[\(/sk/page/evidencia-narodnych-kulturnych-pamiatok-na-slovensku\)](#)

[Register NKP – tabuľkové zoznamy \(/sk/page/register-nkp-tabulkove-zoznamy\)](#)

[Register nehnuteľných NKP \(/PO/po\)](#)

[Register pamiatkových rezervácií \(/sk/page/register-pamiatkovych-rezervaci\)](#)

[Register pamiatkových zón \(/sk/page/register-pamiatkovych-zon\)](#)

[Pamiatky na predaj \(/sk/page/pamiatky-na-predaj\)](#)

[Viac o evidencii NKP \(/sk/page/viac-o-evidencii-nkp\)](#)

[Zoznam vybraných národných kultúrnych pamiatok \(/sk/page/zoznam-vybranych-narodnych-kulturnych-pamiatok\)](#)

[Vývoj stavebno-technického stavu a vlastníckej formy pamiatok \(/sk/page/vyvoj-stavebno-technickeho-stavu-a-vlastnickej-formy-pamiatok\)](#)

[Evidencia archivných dokumentov \(/sk/page/badanie\)](#)

[Knižničný fond \(/sk/page/kniznicny-fond\)](#)

[Evidencia - archeológia \(/sk/page/evidencia---archeologia\)](#)

### Stránkové hodiny PÚ SR centrum:

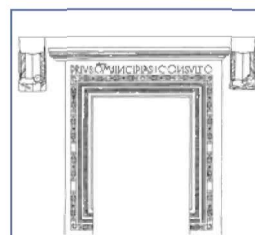
**Pondelok**  
 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00

**Streda**  
 8:00 - 12:00 13:00 - 16:00

**Podateľňa:**  
 každý pracovný deň  
 8:00 - 15:00

**Archív:**  
 Pondelok až štvrtok  
 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00  
 Piatok  
 8:00 - 12:00

**Knižnica:**  
 Pondelok až štvrtok  
 8:30 - 12:00 13:00 - 15:00  
 Piatok  
 8:30 - 12:00



#### Vysvetlivky

NKP = národná kultúrna pamiatka

PO = pamiatkový objekt

© 2012, Pamiatkový úrad SR, Cesta na [redacted] tel.: [redacted] centrálna e-mail adresa: [redacted] /mailto:[redacted]  
Pridať do obľúbených | Správca obsahu (<mailto:info@pamiatky.gov.sk>, [webmaster@pamiatky.gov.sk](mailto:webmaster@pamiatky.gov.sk)) | Technická podpora ([mailto:\[redacted\]](mailto:[redacted])) | Právne informácie  
(</sk/page/s/pravne-informacie>) | RSS (</sk/rss>) | RSS UT (</sk/eboardrss>) | Mapa stránok (</sk/mapa-stranok>) | Vyhlásenie o prístupnosti (</sk/page/s/vyhlasenie-o-pristupnosti>)