

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 28.05.2026

## **Návrh na predaj spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava v objekte na Šancovej ulici č. 2**

---

**Predkladateľ:**

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

**Zodpovedný:**

Juraj Mach, MSc.

Riaditeľ sekcie

Sekcia nájomného bývania

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh Uznesenia

2. Dôvodovú správu

3. Návrh Kúpnej zmluvy

4. Udelenie súhlasu MČ Bratislava-Staré Mesto k  
prevodu

5. Znalecký posudok

**Spracovateľ:**

Mgr. Monika Urvová

Samostatný odborný referent

Oddelenie rozvoja bývania

## NÁVRH UZNESENIA

---

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

### A. schvaľuje

1. predloženie ponuky na uplatnenie predkupného práva Ministerstvu kultúry SR v zmysle ustanovenia § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 30/48 k celku k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré mesto, zapísaných na LV č. 4287, a to:

- stavby so súpis. č. 3989, umiestnenej na pozemku parc. č. 7615/1, druh stavby: Bytový dom,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7614, druh pozemku: záhrada, vo výmere 446 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 655 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 175 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 28 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 15 m<sup>2</sup>,
- za kúpnu cenu vo výške 1 550 000,00 Eur.

2. návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorou sa prevedie spoluvlastnícky podiel o veľkosti 30/48 k celku k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré mesto, zapísaných na LV č. 4287, a to:

- stavby so súpis. č. 3989, umiestnenej na pozemku parc. č. 7615/1, druh stavby: Bytový dom,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7614, druh pozemku: záhrada, vo výmere 446 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 655 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 175 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 28 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 15 m<sup>2</sup>,

do podielového spoluvlastníctva kupujúcich nasledovne:

kupujúci Iris Taussig, trvalé bydlisko: 52 Yehoshua Bin-Nun st., Herzelyia, 467 63, Štát Izrael, nadobudne od predávajúceho spoluvlastnícky podiel 10/48 k celku

-kupujúci Eyal Quastler, trvalé bydlisko: 3100 Raccoon Valley Road, Granville, Ohio 43023, Spojené štáty americké, nadobudne od predávajúceho spoluvlastnícky podiel 10/48 k celku,

-kupujúci Orly Froydental Quastler, trvalé bydlisko: Rashi st. 16, Tel Aviv, Štát Izrael, nadobudne od predávajúceho spoluvlastnícky podiel 10/48 k celku

všetci zastúpení Ing. arch. Milošom Hartlom, trvalé bydlisko: Karadžičova 4112/55, 811 07 Bratislava,

za kúpnu cenu vo výške 1 550 000,00 Eur,

s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve Hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že dohoda nebude v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Nedôjde v zákonnej lehote kuplatneniu predkupného práva zo strany Ministerstva kultúry SR podľa bodu A.1 tohto uznesenia a v zmysle ustanovení § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

Príjmy z predaja spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam vo výške 1 550 000,00 Eur budú príjmom rozpočtu hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle § 30 zákona 182/1993 Z.z.

## **B. žiada**

primátora hlavného mesta SR Bratislavy,

primátora o podanie povinnej ponuky na realizáciu predkupného práva štátu Ministerstvu kultúry SR v zmysle bodu A.1 tohto uznesenia do 30 dní od schválenia tohto uznesenia a následne, po odmietnutí ponuky štátom, o podpis kúpnej zmluvy s kupujúcim do 120 dní od schválenia tohto uznesenia.

T:

## **Dôvodová správa**

**PREDMET:** Návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je predaj podielu o veľkosti 30/48 k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4287, a to:

- Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1 s príslušenstvom
- Pozemky p.č. 7614, 7615/1, 7516/2, 7615/3, 7615/4

**KUPUJÚCI:** Meno a priezvisko: **Iris Taussig**

Trvalé bydlisko:

Štátna príslušnosť:

(ďalej aj ako „*kupujúci 1*“ v príslušnom gramatickom tvare)

Meno a priezvisko: **Eyal Quastler**

Trvalé bydlisko:

Štátna príslušnosť:

(ďalej aj ako „*kupujúci 2*“ v príslušnom gramatickom tvare)

Meno a priezvisko: **Orly Froydental Quastler**

Trvalé bydlisko:

Štátna príslušnosť:

(ďalej aj ako „*kupujúci 3*“ v príslušnom gramatickom tvare)

**Všetci zastúpení:** Ing. arch. Miloš Hartl, dátum narodenia:

rodné číslo: trvalé bydlisko:

štátna príslušnosť: na základe

plnomocenstva zo dňa 00.00.2026

## **Nehnuteľnosti:**

Pozemok registra „C“ KN,

- Parc. číslo 7614, výmera 446 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada
- Parc. číslo 7615/1, výmera 655 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
- Parc. číslo 7615/2, výmera 1175 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
- Parc. číslo 7615/3, výmera 28 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
- Parc. číslo 7615/4, výmera 15 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

**celková hodnota pozemku: 810 116,93 €, hodnota prevádzaného podielu o veľkosti 30/48 k celku: 506 323,08 €.**

Stavba so súpis. č. 3989, umiestnená na pozemku parc. č. 7615/1, druh stavby: 9 bytový dom,  
**celková hodnota stavby: 1 409 883,07 €, hodnota prevádzaného podielu o veľkosti 30/48 k celku: 881 176, 92 €.**

Celková hodnota stavby zodpovedá zhoršenému technickému stavu, ktorý bližšie popisuje Znalecký posudok zo dňa 22.10.2025 a statický posudok. Ten preukázal rozsiahle poškodenie krovu spôsobené dlhodobým zatekaním, pričom drevené prvky sú napadnuté hnilobou a drevokazným hmyzom a na jednom mieste došlo až ku kolapsu konštrukcie. Poškodenie sa týka aj krokiev a celkový stav krovu je hodnotený ako závažná porucha s nutnosťou včasných opráv. Strešná krytina aj laty sú za hranicou životnosti, výrazne degradované a klasifikované ako havarijný stav ohrozujúci funkčnosť objektu. V časti stropu nad 4. NP došlo vplyvom zatekania k havárii jedného trámu a jeho prepadnutiu, čo predstavuje bezprostrednú potrebu sanácie. Pavlače vykazujú pokročilú koróziu s odhalenou výstužou a ich stav sa zhoršuje, pričom celkovo je stavba hodnotená ako poškodená s viacerými havarijnými poruchami.

### **ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU**

<b>Parc. č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>Hodnota</b>
7614	záhrada	446	<b>273 910, 90 Eur</b>
7615/1	Zastavaná plocha a nádvorie	655	<b>402 268, 25 Eur</b>
7615/2	Zastavaná plocha a nádvorie	175	<b>107 476, 25 Eur</b>
7615/3	Zastavaná plocha a nádvorie	28	<b>17 196, 20 Eur</b>
7615/4	Zastavaná plocha a nádvorie	15	<b>9 212, 25 Eur</b>
<b>Spolu:</b>		<b>1319,00 m<sup>2</sup></b>	<b>810 063, 85 Eur</b>

### **ŠPECIFIKÁCIA STAVBY**

Stavba je situovaná v zastavanom území mesta Bratislava, na Šancovej ulici číslo orientačné 2, má pridelené súpisné číslo 3989 a je situovaná na parcele číslo 7615/1, v katastrálnom území Staré Mesto, ■■■ Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I. Stavba je situovaná ako samostatne stojaca, resp. v kontakte v radovej zástavbe domov na ulici (na jednej strane). Stavba je zapísaná v zozname nehnuteľných kultúrnych pamiatok SR pod číslom 773/1.

Jedná sa o obytnú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste, na Šancovej ulici. Objekt má celkovo 6 podlaží (suterén, prízemie, 1. - 3. poschodie, podkrovie). Objekt je situovaný v rovinatom, resp. veľmi mierne svahovitom teréne. Bytový dom obsahuje 22 samostatných bytov (4 byty 1-no izbové + 9 bytov 2-oj izbových + 1 byt 3-oj izbový + 7 bytov 4-or izbových + 1 byt 5-izbový) a 1 nebytový priestor. Celková podlahová plocha bytov v dome je cca 1960 m<sup>2</sup>, celková podlahová plocha nebytových priestorov v dome je cca 45 m<sup>2</sup>.

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

Exaktné doklady o veku stavby neboli predložené (pravdepodobne neexistujú). Z verejne dostupných údajov je zrejmé, že sa jedná o dom vytvorený po roku 1908, pre účely znaleckého posudku bol rok stanovený na 1910.

Pri obhliadke neboli identifikované žiadne také podstatné prejavy porúch nosných stavebnotechnických prvkov stavby, ktoré by signalizovali statickú nespôsobilosť stavby. Lokálne, okrem nosných konštrukcií pavlačí domu, boli identifikované relatívne rozsiahle prejavy porúch prvkov krátkodobej životnosti stavby vyplývajúce z veľmi zanedbanej bežnej

údržby stavby v minulosti (úpravy vonkajších a vnútorných povrchov, krytina, pavlače, vzliňajúca vlhkosť, rozvody tekutých médií).

Stavba je posúdená / ohodnotená ako *poškodená stavba*. Objekt je termínu posúdenia v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku a zanedbanej bežnej údržby. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a technický stav je uvažovaná celková predpokladaná životnosť stavby stanovená bradáčovou kubickou metódou, opotrebenie lineárnou metódou.

Hodnota stavby spolu s pozemkami, vodovodnou prípojkou, kanalizačnou prípojkou, elektrickou prípojkou, prípojkou NN, plynovou prípojkou, prístreškom kontajnerového stojiska a vonkajšími úpravami bola znalcom stanovená na sumu **2 219 854,53 Eur**.

### **SKUTKOVÝ STAV**

#### **Predmet kúpnej zmluvy**

Predmetom prevodu sú spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedené v špecifikácii.

#### **Dôvod a účel predaja nehnuteľnosti**

V súlade s § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu bude pred realizáciou prevodu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom splnená povinnosť ponúknuť predkupné právo štátu v zastúpení Ministerstva kultúry Slovenskej republiky. Spoluvlastnícky podiel bude Ministerstvu kultúry SR ponúknutý za rovnakých podmienok, aké sú dohodnuté pre prevod na nadobúdateľa. V prípade, že Ministerstvo kultúry SR svoje predkupné právo v zákonnej lehote nevyužije alebo ho výslovne odmietne, bude následne pristúpené k realizácii prevodu spoluvlastníckeho podielu na oprávneného nadobúdateľa. Splnenie tejto zákonnej povinnosti bude podmienkou uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva so spoluvlastníkmi.

Následne bude uzavretá zmluva o predaji podielu hlavného mesta kupujúcimi podľa § 140 Občianskeho zákonníka: „Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí: Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať spôsobmi, taxatívne uvedenými v odsekoch 1 – 16 tohto paragrafu. Podľa § 9a ods. 15 písm. c) „Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce, a to podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.“

Rovnako aj podielovní spoluvlastníci prejavili záujem o kúpu spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii.

Z predaja spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii hlavné mesto získa finančné prostriedky vo výške 1 550 000,00 Eur. Predmetné finančné prostriedky budú v zmysle zákona príjmom rozpočtu hlavného mesta a hlavné mesto tieto prostriedky použije na obnovu a rozvoj bytového fondu, resp. výstavbu a obnovu infraštruktúry obce. Nevyčerpané prostriedky budú príjmom Fondu rozvoja bývania, aby mohli byť použité na rekonštrukciu bytov a bytových domov vo vlastníctve hlavného mesta, nadobúdanie nových bytov do bytového fondu hlavného mesta a riešenie podielových domov.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

K navrhovanému riešeniu bol predložený znalecký posudok č. 196/2025 zo dňa 09. 10. 2025, ktorý vypracoval znalec Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD., znalec v odbore stavebníctvo - pozemné stavby, poruchy stavieb, statika stavieb, ktorý bol vybraný na základe Rámcovej dohody č. **MAGTS2400127** zo dňa 07.05.2024.

Všeobecná hodnota spoluvlastníckych podielov na všetkých vyššie uvedených nehnuteľnostiach bola stanovená nasledovne:

Quastler Taussig Iris	podiel	18/144	hodnota:	<b>277 481,82</b> Eur,
Quastler Eyal	podiel	18/144	hodnota:	<b>277 481,82</b> Eur,
Quastler Orly Froydental.	podiel	18/144	hodnota:	<b>277 481,82</b> Eur,
Hlavné mesto	podiel	30/48	hodnota:	<b>1 387 409,08</b> Eur.

---

**2 219 854,53 Eur**

### Navrhované riešenie

Navrhujeme schváliť predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii.

**Stanoviská odborných útvarov magistrátu:** požiadané listom zo dňa 23.03.2026 a 27.3.2026

Stanovisko ODI: zo dňa 9.4.2026. K predaju neuplatňujeme pripomienky.

Stanovisko OMV: zo dňa 31.3.2026. Súhlasím s podmienkami: predloženie zápisu do registra partnerov verejného sektora, nakoľko hodnota prevodu presahuje sumu 100 tis. EUR na žiadateľa

Súborné stanovisko OŽP: zo dňa 9.4.2026.

Ochrana ovzdušia: Súhlasí s predajom spoluvlastníckeho podielu za splnenia nasledovných podmienok: dodržiavať zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Referát odpadového hospodárstva: Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

Pri budúcom užívaní nehnuteľností požadujeme dodržiavať čistotu a poriadok na pozemku a dodržiavať platné všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti odpadového hospodárstva a to najmä:

- zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- VZN mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č.4/2023 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava–Staré Mesto

Ochrana vôd, vodné hospodárstvo: Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok:

Pri predaji spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh a budúcom užívaní nehnuteľností požadujeme dodržiavať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a nehnuteľnosti užívať

tak, aby nedošlo k poškodeniu, znečisteniu a obmedzeniu objektov a zariadení slúžiacich na odvádzanie komunálnych odpadových vôd, na odvádzanie zrážkových vôd a na zásobovanie pitnou vodou a ich pásiem ochrany a k ohrozeniu alebo znečisteniu pôdy, podzemných alebo povrchových vôd.

Pri predaji spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh, je potrebné určiť zodpovednosť za všetky nadzemné a podzemné objekty/stavby/siete nachádzajúce sa na/v dotknutých nehnuteľnostiach a zodpovednosť za plnenie povinností ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi, vydanými rozhodnutiami, stanoviskami a vyjadreniami vo vzťahu k užívaniu a prevádzke predmetných objektov/stavieb/sietí na/v dotknutých nehnuteľnostiach.

Referát veterinárnej starostlivosti a dezinfekcie. Súhlasí za splnenia nasledovných podmienok: V prípade (predaja) nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnostiam v zmysle predloženej žiadosti a jej príloh žiadame:

aby žiadatelia, ako budúci vlastníci zabezpečovali preventívne opatrenia na predchádzanie prenosným ochoreniam, najmä reguláciu živočíšnych škodcov (deratizáciu), a to v rozsahu zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a v súlade s nariadeniami a výzvami príslušného orgánu verejného zdravotníctva. Táto povinnosť sa vzťahuje na vlastníkov alebo správcov objektov a pozemkov vymedzených vyššie uvedeným zákonom, a to okamihom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (zápisom do KN).

Stanovisko Oddelenie účtovníctva a pohľadávok: zo dňa 8.4.2026. K dátumu 07.04.2026 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

- Taussig Quastler Iris, nar. [REDACTED] - po lehote splatnosti 0,00 €
- Quastler Eyal, nar. [REDACTED] - po lehote splatnosti 0,00 €
- Quastler Orly, nar. [REDACTED] - po lehote splatnosti 0,00 €

Stanovisko Oddelenia tvorby mestskej zelene, zo dňa 15.4.2026

Oddelenie tvorby mestskej zelene nemá voči predaju spoluvlastníckeho podielu v zmysle žiadosti žiadne námietky ani výhrady a s predajom súhlasí, vzhľadom na to, že dotknuté pozemky sú na základe zverovacieho protokolu č. 51/92 zverené Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto a teda na predmetných pozemkoch nezabezpečujeme údržbu a ani v budúcnosti neplánujeme ich rozvoj či výsadbu zelene

Stanovisko Sekcia správy a údržby ciest, zo dňa 13.4.2026: Bez pripomienok

Stanovisko Oddelenia usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 10.4.2026. K predaju nehnuteľností sa vyjadrujeme iba z hľadiska záujmov sledovaných našim Oddelením. Odpredaj väčšinového vlastníctva existujúcich nehnuteľností ostatným spoluvlastníkom objektu, ktorí si uplatňujú zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka, považujeme za riešenie rešpektujúce verejný záujem. Objekt bytového domu na pozemku parc. č. 7615/1, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod č. 773 (ďalej ako NKP), je v súčasnosti v chátrajúcom stave a jeho celková obnova si vyžaduje nemalé finančné prostriedky. Nie je vhodné, aby objekt NKP nachádzajúci sa vo výrazne exponovanom území centra mesta, zostal aj naďalej v takto nevyhovujúcom stave.

Upozorňujeme, že objekt bude možné využívať aj po jeho odpredaji výlučne v súlade s ÚPN.

Stanovisko SX, Oddelenie inteligentných systémov zo dňa 24.3.2026: Pred zmenou vlastníctva pozemkov je potrebné zrealizovať zakres existujúcich sietí VO a MOS a ich následné vytýčenie v teréne. Žiadosť o zakres a vytýčenie týchto sietí je potrebné zaslať na e-mailovú adresu [REDACTED]

[REDACTED] V prípade, že v dotknutom území na nachádzajú zariadenia VO a/alebo MOS, je



potrebné zabezpečiť buď ich prekládku mimo pozemku, ktorý má byť predmetom zmeny vlastníka, alebo zriadenie vecného bremena pre účely prevádzky, údržby, modernizácie a rekonštrukcie zariadení VO a/alebo MOS spoločnosťou Technické siete Bratislava, a.s.

V priebehu mesiaca apríl boli vytýčené a zamerané siete na pozemku. Geodetické zameranie sietí na riešenom území bolo odoslané na TSB a.s. Informácia o potrebe zriadenia vecného bremena medzi budúcimi majiteľmi a TSK a.s. na bola doplnená do kúpnej zmluvy č. 04 85 0265 26 00.

Stanovisko Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 23.3.2026. - Mestská časť Bratislava-Staré Mesto týmto odporúča predaj uvedeného spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislavy kupujúcim.

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č.     /2026 zo dňa 14.5.2026 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať predaj spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v objekte na Šancovej ulici č. 2.**

**Kúpna zmluva**  
**č. 04 85 0265 26 00**

uzatvorenej podľa § 588 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb.  
Občiansky zákonník (ďalej ako „Občiansky zákonník“)  
(ďalej ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)  
medzi

**Predávajúcim:**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1  
Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor  
IČO: 00 603 481  
DIČ: 2020372596  
Banka: [REDACTED]  
číslo účtu v tvare IBAN: [REDACTED]  
BIC-SWIFT [REDACTED]  
Variabilný symbol: 485063923  
Názov príjemcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

(ďalej aj ako „**predávajúci**“ v príslušnom gramatickom tvare)

**a**

**Kupujúcim:**

Meno a priezvisko: **Iris Taussig**  
Rodné priezvisko: [REDACTED]  
Dátum narodenia: [REDACTED]  
Rodné číslo: [REDACTED]  
Trvalé bydlisko: [REDACTED]  
Štátna príslušnosť: [REDACTED] Štát [REDACTED]  
Zastúpená: [REDACTED] dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED]  
trvalé bydlisko: [REDACTED] štátna príslušnosť: [REDACTED]  
[REDACTED] na základe plnomocenstva zo dňa 00. 00. 2026  
Číslo telefónu: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

(ďalej aj ako „**kupujúci 1**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Meno a priezvisko: **Eyal Quastler**  
Rodné priezvisko: Quastler  
Dátum narodenia: [REDACTED]  
Rodné číslo: [REDACTED]  
Trvalé bydlisko: [REDACTED]  
Štátna príslušnosť: [REDACTED]  
Zastúpená: [REDACTED] dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED]  
trvalé bydlisko: [REDACTED] štátna príslušnosť: [REDACTED]  
[REDACTED] na základe plnomocenstva zo dňa 00. 00. 2026  
Číslo telefónu: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

(ďalej aj ako „**kupujúci 2**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Meno a priezvisko: **Orly Froydental Quastler**  
Rodné priezvisko: Quastler  
Dátum narodenia: [REDACTED]  
Rodné číslo: [REDACTED]  
Trvalé bydlisko: [REDACTED]  
Štátna príslušnosť: [REDACTED]  
Zastúpená: [REDACTED] dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED]  
[REDACTED] trvalé bydlisko: [REDACTED] štátna príslušnosť: [REDACTED]  
[REDACTED] na základe plnomocenstva zo dňa 00. 00. 2026  
Číslo telefónu: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]

(ďalej aj ako „**kupujúci 3**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(kupujúci 1, kupujúci 2 a kupujúci 3 ďalej spolu tiež ako „kupujúci“)

(predávajúci a kupujúci ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

## P R E A M B U L A

Zmluvné strany rešpektujú

- záujem kupujúcich ako spoluvlastníkov na nadobudnutí podielu vo vlastníctve predávajúceho,
- cenu nehnuteľností, ktorá zodpovedá jej súčasnej hodnote, vychádzajúc z ocenenia znalcom, rozhodnutí orgánov samosprávy predávajúceho, zohľadňujúc pritom záujmy strán na uskutočnení predaja,
- záujem strán na záchrane nehnuteľnosti ako nehnuteľnej kultúrnej pamiatky zapísanej v zozname národného kultúrneho dedičstva a na ďalšom zveľaďovaní nehnuteľnosti, ku ktorému majú kupujúci historický a silný emocionálny vzťah,
- záujem kupujúcich nadobudnúť nehnuteľnosť, ktorú v minulosti vlastnili rodiny Quastler a Braun, na účely užívania bytov v bytovom dome,
- užívacie právo nájomcov v bytovom dome, ktorým bol priznaný nárok na náhradný nájomný byt v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., kde nájomca je zároveň zapísaný v zozname žiadateľov podľa § 9 ods. 8 zákona č. 260/2011 Z. z., zo strany kupujúcich ako budúcich vlastníkov,

prejavili spoločne záujem o uzavretie tejto Zmluvy, s dojednaniami uvedenými nižšie v texte zmluvy.

## Čl. I

### Predmet zmluvy

1. Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4287 (ďalej len „**nehnuteľnosti**“), a to:
  - stavby so súpis. č. 3989, umiestnenej na pozemku parc. č. 7615/1, druh stavby: Bytový dom,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7614, druh pozemku: záhrada, vo výmere 446 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 655 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 175 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 28 m<sup>2</sup>,

- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 15 m<sup>2</sup>,
- o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 30/48 k celku.**
2. Kupujúci sú podielovými spoluvlastníkmi nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4287 (ďalej len „**nehnuteľností**“), a to:
    - stavby so súpis. č. 3989, umiestnenej na pozemku parc. č. 7615/1, druh stavby: Bytový dom,
    - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7614, druh pozemku: záhrada, vo výmere 446 m<sup>2</sup>,
    - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 655 m<sup>2</sup>,
    - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 175 m<sup>2</sup>,
    - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 28 m<sup>2</sup>,
    - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 7615/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 15 m<sup>2</sup>,
- v nasledovných podieloch:
- kupujúci 1 spoluvlastnícky podiel 18/144 k celku,
  - kupujúci 2 spoluvlastnícky podiel 18/144 k celku,
  - kupujúci 3 spoluvlastnícky podiel 18/144 k celku.
3. Predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu predávajúceho o veľkosti podielu 30/48 k celku k nehnuteľnostiam, uvedeným v bode 1. tohto článku do podielového spoluvlastníctva kupujúcich nasledovne:
    - kupujúci 1 nadobudne od predávajúceho spoluvlastnícky podiel 10/48 k celku,
    - kupujúci 2 nadobudne od predávajúceho spoluvlastnícky podiel 10/48 k celku,
    - kupujúci 3 nadobudne od predávajúceho spoluvlastnícky podiel 10/48 k celku.
  4. Predávajúci predáva a kupujúci kupujú do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu uvedeného v bode 3. tohto článku nehnuteľností uvedené v ods. 1 tohto článku.
  5. Po nadobudnutí prevádzaného spoluvlastníckeho podielu kupujúcimi spôsobom uvedeným v tejto zmluve budú kupujúci spoluvlastníkmi s nasledovnými spoluvlastníckymi podielmi:
    - kupujúci 1 bude vlastníť spoluvlastnícky podiel 1/3,
    - kupujúci 2 bude vlastníť spoluvlastnícky podiel 1/3,
    - kupujúci 3 bude vlastníť spoluvlastnícky podiel 1/3.

## Čl. II

### Prevod nehnuteľností podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí

1. Predávajúci uskutoční prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 30/48 k celku k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I ods. 1 tejto zmluvy uzavretím kúpnej zmluvy podľa § 140 a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o majetku obcí“).
2. Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať spôsobmi, taxatívne uvedenými v odsekoch 1 – 16 tohto paragrafu. Podľa § 9a ods. 15 písm. c) „*Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce, a to podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo.*“
3. V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, má kupujúci predkupné právo na nehnuteľností, uvedené v bode 1. čl. I. tejto zmluvy „*Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.*“

4. Predaj nehnuteľností uvedených v článku I ods. 1 tejto zmluvy podľa § 9a ods. 15 písm. c) zákona o majetku obcí schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí konanom dňa ..... uznesením č. ....
5. Táto zmluva bude Kupujúcim podpísaná do 120 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.

### Čl. III Kúpna cena

1. Predávajúci predáva a kupujúci kupujú nehnuteľností uvedené v čl. I odsek 1 tejto zmluvy za kúpnu cenu **celkom 1 550 000,00 eur** (slovom: jeden milión päťstopäťdesiat tisíc eur) do svojho podielového spoluvlastníctva spôsobom uvedeným v článku I zmluvy.
2. Kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku [REDAKOVANÉ] znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý vyhotovil znalecký posudok č. 196/2025 dňa 09.10.2025.
3. Kupujúci sú povinní zaplatiť Predávajúcemu spoločne a nerozdielne kúpnu cenu naraz, a to v lehote do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto zmluvy, v zmysle článku IX ods. 2 zmluvy, na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Kupujúci je rovnako povinný uhradiť na účet Predávajúceho, IBAN: [REDAKOVANÉ] VS: [REDAKOVANÉ] náklady vo výške 2 189,40 eur za vyhotovenie znaleckého posudku č. 196/2025, v lehote do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto zmluvy.
4. Kupujúci uhradia spoločne a nerozdielne na účet Predávajúceho, IBAN: [REDAKOVANÉ] VS: [REDAKOVANÉ] podiel vo výške ..... eur na zostatku vo fonde údržby a opráv bytového domu, na bankovom účte bytového domu, alebo akýchkoľvek iných zvyšných finančných prostriedkov nasporených na účte alebo vo fonde, na ktorom sa združujú finančné prostriedky vybrané od spoluvlastníkov, nájomcov alebo užívateľov bytov a nebytových priestorov, v bytom dome ulica Šancová číslo 2 v Bratislave, ktorý zodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu Predávajúceho na nehnuteľnosti do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto zmluvy.
5. Kupujúci uhradia tiež správny poplatok za urýchlenný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to tak, že doručia doklad o uhradení správneho poplatku predávajúcemu na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy pred podaním návrhu na vklad.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak kupujúci nezaplatí riadne a včas kúpnu cenu, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a predávajúci je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením dlžnej čiastky vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty. Takisto je kupujúci, v prípade neuhradenia kúpnej ceny riadne a včas, povinný zaplatiť predávajúcemu spolu s omeškanou platbou úroky z omeškania podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
7. Zmluvná pokuta je splatná do 7 (siedmych) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy predávajúceho na jej zaplatenie, s určením obdobia a sumy na úhradu, kupujúcim.
8. Kúpna cena je stranami dohodnutá so zohľadnením všetkých existujúcich právnych vzťahov a práv tretích osôb viažucich sa k nehnuteľnosti.

### Čl. IV Ťarchy a práva tretích osôb

1. Predávajúci vyhlasuje, že na predávanom spoluvlastníckom podiele o veľkosti 30/48 k celku k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I bod. 1. tejto zmluvy neviazu žiadne dlhy, bremená, ani iné právne povinnosti.
2. Predávajúci vyhlasuje, že zápis na liste vlastníctva č. 4287, označujúci ako správcu nehnuteľností: Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR, IČO: 603147, je bez právneho významu, nakoľko správa Mestskou časťou Bratislava – Staré Mesto bola ukončená dňa 19.3.2026.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé v súčasnosti existujúcich nižšie uvedených nájomných/užívacích vzťahov v reštituovanom bytovom dome na Šancovej ulici číslo 2 v Bratislave tých

nájomcov, ktorým bol priznaný nárok na náhradný nájomný byt v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., kde nájomca je zároveň zapísaný v zozname žiadateľov podľa § 9 ods. 8 zákona č. 260/2011 Z. z.:

- 3.1 **Byt č. 2**, prízemie - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 46540/13-296404/970/Dol zo dňa 21.06.2013
  - 3.2 **Byt č. 9**, prízemie - nájomca: [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34143/13-367/890/Mar zo dňa 21.12.2012
  - 3.3 **Byt č. 10**, 1. posch. - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 46537/13-299251/965/Dol zo dňa 27.06.2013,
  - 3.4 **Byt č. 11**, 1. posch. - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34141/13-266547/892/Mar,Do zo dňa 25.04.2013,
  - 3.5 **Byt č. 12**, 1. posch. - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34689/13-337740/913/SB,Dol zo dňa 18.11.2013,
  - 3.6 **Byt č. 19**, 2. posch. - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34889/14-2920/968/Dol zo dňa 07.01.2014,
  - 3.7 **Byt č. 20**, 3. posch. - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] a [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ], bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 38338/13-17721/871/Mar zo dňa 23.01.2013,
  - 3.8 **Byt č. 21**, 3. posch. - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34317/13-14527/902/Mar zo dňa 17.01.2013,
  - 3.9 **Byt č. 22**, 3. posch. - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34135/13-26297/849/Mar zo dňa 06.02.2013,
  - 3.10 **Byt č. 23**, 3. posch. - nájomca: [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] a [REDAKOVANÉ] rod. [REDAKOVANÉ] bytom Šancova 2, 811 04 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34322/13-17746/900/Mar zo dňa 23.01.2013.
4. Kupujúci sa zaväzuje rešpektovať všetky vyššie uvedené nájomné vzťahy v zmysle existujúcich nájomných zmlúv. Rovnako sa Kupujúci zaväzuje rešpektovať priznané nároky na užívanie podľa § 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z.z.. Kupujúci berie na vedomie skutočnosť, že vyššie uvedení nájomcovia majú nárok na užívanie predmetných bytov až do času poskytnutia bytovej náhrady zo strany Predávajúceho. Vyššie uvedeným záväzkom nie je dotknuté právo Kupujúceho domáhať sa svojich práv a pohľadávok vo vzťahu k nájomcom, užívateľom bytov podľa zákona 260/2011, Z. z. alebo k iným nájomným vzťahom na príslušnom súde, bez obmedzení vzťahujúcich sa k obsahu a rozsahu uplatňovaných práv.

## Čl. V

### Odstúpenie od zmluvy

1. Predávajúci môže jednostranne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností v prípade, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v lehote stanovenej v čl. III bod 3. tejto zmluvy.
2. Predávajúci môže jednostranne odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností aj v prípade, ak kupujúci neuhradí na účet predávajúceho podiel na zostatku podľa čl. III bod 4. tejto zmluvy v lehote podľa čl. III bod 4.
3. Možnosť odstúpenia niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

## Čl. VI

### Osobitné ustanovenia

1. Kupujúci vyhlasujú, že im je predmet kúpy uvedený v čl. I ods. 1 tejto zmluvy dobre známy, a že ho kupujú v takom stave, v akom sa nachádza.
2. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

3. Predávajúci sa zaväzuje odovzdať predmet predaja uvedený v čl. bod 1. tejto zmluvy kupujúcim do 15 pracovných dní odo dňa doručenia písomného oznámenia niektorého kupujúceho o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa tejto kúpnej zmluvy predávajúcemu. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľností spíšu zmluvné strany protokol vo štyroch vyhotoveniach, pričom predávajúci obdrží vyhotovenie a každý kupujúci po jednom vyhotovení, t.j. spolu 3 vyhotovenia pre kupujúcich.
4. Právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú kladným právoplatným rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu. Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva prechádzajú na kupujúceho všetky práva a povinnosti spojené s vlastníctvom nehnuteľností.
5. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podá predávajúci po dodržaní podmienok stanovených v článku III tejto zmluvy, t. j. najmä po zaplatení kúpnej ceny, odplaty za vyhotovenie znaleckého posudku, úhrady správneho poplatku za vklad do katastra nehnuteľností Kupujúcimi a úhrady ďalších plnení podľa článku III tejto zmluvy. Za zaplatenie kúpnej ceny sa považuje jej pripísanie na účet predávajúceho. V prípade omeškania so zaplatením kúpnej ceny sa kúpna cena považuje za uhradenú až po zaplatení sankcií uvedených v čl. III tejto zmluvy.
6. Do doby povolenia vkladu vlastníckeho práva sú zmluvné strany viazané dohodnutými podmienkami tejto zmluvy.
7. Kupujúci berú na vedomie, že v zmysle zákona č. 315/2016 Z.z. o Registri partnerov verejného sektora a podľa §9ab ods. 3 Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa na každého z nich vzťahuje povinnosť byť zapísaný v Registri partnerov verejného sektora. Kupujúci je povinný zabezpečiť a preukázať predávajúcemu riadne splnenie tejto povinnosti najneskôr 3 dni pred podpisom tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou.

## **Čl. VII**

### **Vyhlásenia a záruky**

1. Kupujúci podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa predávajúcemu, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na nižšie uvedené vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto kúpnej zmluvy:
  - ako kupujúci je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene kupujúceho,
  - kupujúci nemá záväzky voči predávajúcemu, voči príslušnému daňovému úradu, nie je v likvidácii, v konkurze ani v reštrukturalizácii a voči kupujúcemu sa nevedie žiadne exekučné konanie.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca skutočnosť, predávajúci to bude považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce ho od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj požadovať od kupujúceho náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.
3. Kupujúci uhradí všetky poplatky spojené so správnym konaním na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore.
4. V prípade akejkoľvek havárie, ktorá by nastala v čase medzi podpisom tejto zmluvy a zaplatením kúpnej ceny Kupujúcim sa Predávajúci s Kupujúcim dohodli, že si poskytnú súčinnosť potrebnú na odstránenie havarijného stavu predmetnej nehnuteľností. S výnimkou záväzku na uhradenie podielu na zostatku podľa čl. III ods. 4. zmluvy, neexistujú žiadne nesplatené záväzky kupujúceho ani predávajúceho vo vzťahu k bankovému účtu bytového domu alebo fondu údržby a opráv bytového domu.
5. Kupujúci uzavretím tejto zmluvy vstupujú do všetkých práv a povinností predávajúceho ako spoluvlastníka nehnuteľností uvedených v článku I zmluvy, vrátane akýchkoľvek peňažných nárokov, s výnimkou tých, ktoré výslovne podľa tejto Zmluvy sú nárokmi predávajúceho.
6. Kupujúci boli oboznámení so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy k predaju Pozemku uvedeného v Čl. I ods. 3 tejto zmluvy, a to so stanoviskami: oddelenia majetkových vzťahov zo dňa 31.3.2026, oddelenia dopravného inžinierstva zo dňa 9.4.2026, oddelenia inteligentných systémov zo dňa 24.3.2026, oddelenia životného prostredia zo dňa 9.4.2026, oddelenia miestnych daní, poplatkov a licencií zo dňa, oddelenia účtovníctva a pohľadávok zo dňa 8.4.2025, Oddelenia tvorby mestskej zelene zo dňa 15.4.2026. Oddelenia sekcie správy a údržby ciest zo dňa

13.4.2026, Oddelenia usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 10.4.2026 a Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 23.3.2026.

7. V nadväznosti na bod 6 tohto článku, konkrétne na stanovisko oddelenia inteligentných systémov a substanovisko spoločnosti [REDAKOVANÉ] (ďalej ako "TSB") kupujúci berú na vedomie existenciu verejného technického zariadenia – zariadenia verejného osvetlenia vo vlastníctve [REDAKOVANÉ] nachádzajúcim sa na pozemku, ktorý je predmetom prevodu vlastníckeho práva podľa tejto Zmluvy (ďalej ako Zaťažný pozemok) a zaväzujú sa zriadiť v prospech [REDAKOVANÉ] vecné bremeno „in rem“ pôsobiace v prospech každodobého vlastníka sústavy verejného osvetlenia, ktoré prechádza spolu s prevodom alebo prechodom vlastníctva Zaťaženého pozemku na právnych nástupcov kupujúcich ako povinného. Vecné bremeno podľa tohto bodu umožňuje [REDAKOVANÉ] alebo jeho právnych nástupcov ako oprávnenému z vecného bremena, okrem iného, zabezpečenie údržby, opravy, modernizácie či iného úkonu potrebného pre riadne fungovanie sústavy verejného osvetlenia. Vecné bremeno bude zriadené v prospech [REDAKOVANÉ] bezodplatne a bez časového obmedzenia.

## Čl. VIII

### Komunikácia a doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy je možné doručovať:
  - a. osobne,
  - b. poštou,
  - c. kuriérom,
  - d. elektronicky – emailom.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná komunikácia súvisiaca s touto dohodou bude prebiehať prioritne elektronicky prostredníctvom e-mailov uvedených v bode 6. tohto článku zmluvy. Písomnosti, obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy sa budú doručovať prostredníctvom doporučenej poštovej zásielky alebo kuriérnou službou alebo odovzdávať osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä nie však výlučne oznámenie týkajúce sa zmien zmluvy, jej ukončenia a akékoľvek výzvy na plnenie.
3. Pre potreby doručovania sa použijú adresy sídiel zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy, sa zmluvná strana zaväzuje o zmene bezodkladne odkedy takáto zmena nastala písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, riadne oznámená strane pred odoslaním písomností.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom pošty sa na účely tejto zmluvy považuje za doručenie dňom jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je adresovaná alebo dňom odmietnutia jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je adresovaná alebo uplynutím úložnej lehoty na pošte, a to aj v prípade, že sa adresát o uložení zásielky nedozvedel.
5. Písomnosť doručovaná elektronicky na e-mailovú adresu uvedenú v bode 6. tohto článku zmluvy sa považuje za doručenie deň nasledujúci po jej odoslaní a to aj vtedy, ak sa adresát o jej obsahu nedozvedel. Uvedené neplatí, ak je odosielateľovi doručená automatická správa o nemožnosti adresáta oboznámiť sa so správou spolu s uvedením inej kontaktnej osoby.
6. Kontaktnými osobami na účel komunikácie pri plnení zmluvy, sú:

▪ **Za predávajúceho:**

Číslo telefónu: [REDAKOVANÉ]

Email: [REDAKOVANÉ]

▪ **Za kupujúceho:**

Číslo telefónu: [REDAKOVANÉ]

E-mail: [REDAKOVANÉ]



**Čl. IX**  
**Platnosť a účinnosť zmluvy**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (zákon o slobode informácií) a nadobúda účinnosť podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

**Čl. X**  
**Záverečné ustanovenia**

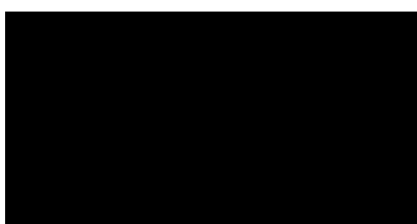
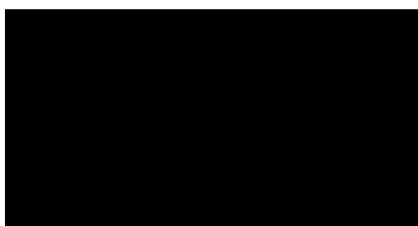
1. Právne vzťahy zmluvných strán v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky v platnom znení, a to najmä Občianskym zákonníkom. V prípade sporu je daná vecná, kauzálna a miestna príslušnosť všeobecného súdu Slovenskej republiky konajúceho podľa slovenských procesných predpisov.
2. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedá zmyslu a účelu sledovanému neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným ustanovením.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:
  - **Príloha č. 1:** Uznesenie [REDAKOVANÉ] Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa [REDAKOVANÉ] fotokópia
  - **Príloha č. 2:** Plnomocenstvá na zastupovanie Kupujúceho 1, Kupujúceho 2 a Kupujúceho 3 pre [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] na účely podpisu tejto zmluvy a konania pred Okresným úradom, katastrálny odbor.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú vynaložiť primerané úsilie pri riešení vzájomných sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ktoré budú riešené v prvom rade zmierlivým spôsobom a dialógom. V prípade, ak zmierlivý spôsob riešenia vzájomných sporov nebude úspešný, právomoc riešiť spory vyplývajúce z tejto zmluvy majú príslušné súdy Slovenskej republiky za použitia slovenského práva.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy v celom rozsahu, neuzatvárajú ju v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Na znak súhlasu potvrdzujú túto zmluvu svojimi podpismi.
6. Kúpna zmluva sa vyhotovuje v jedenástich exemplároch, z ktorých 2 vyhotovenia zašle predávajúci Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru za účelom povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Kupujúci obdrží po podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami tri rovnopisy zmluvy. Šesť vyhotovení zmluvy zostanú predávajúcemu.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

**Predávajúci:**

**Kupujúci:**



---

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

[REDACTED]  
[REDACTED]



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-STARÉ MESTO

Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava-Staré Mesto

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne námestie 429/1  
811 01 Bratislava - mestská časť Staré Mesto  
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

145 6/19541/2026/PRA/Drv

Vybavuje/linka

Bratislava-Staré Mesto

23. 03. 2026

Vec

Udelenie súhlasu k prevodu spoluvlastníckeho podielu

Dňa 16.03.2026 bola Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto doručená žiadosť Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava ako predávajúceho o udelenie stanoviska k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na predaj spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava o veľkosti 30/48 k celku, na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava-Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4287, a to:

- stavba so súpisným číslom 3989, na pozemku parc. č. 7615/1 (bytový dom),
- pozemky parc. č. 7614, 7615/1, 7615/2, 7615/3, 7615/4, v súhrnnej výmere 1 319 m<sup>2</sup>.

v prospech kupujúcich:

- Iris Taussig Quastler
- Eyal Quastler
- Orly Froydental Quastler,

všetci zastúpení

Dohodnutá kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 196/2025 a predstavuje 1 550 000,00 EUR.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto týmto odporúča predaj uvedeného spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislavy kupujúcim.

Ing. Matej Vagač  
starosta mestskej časti

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón

+421259246111

E-mail

podatelna@staremesto.sk

Internet

www.staremesto.sk

IČO

00603147



# Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Znalec 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\*13  
Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1  
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava  
☎: 0905618584; [www.ilavsky-miloslav.sk](http://www.ilavsky-miloslav.sk)  
e-mail: [redacted]



Zadávateľ:

**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. **OBZ2502278**  
**OSBB/Ilavský/Šancová 2/posu**, zo dňa 09.10.2025.

## ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **196/2025**

vo veci

### ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Bytový dom súpisné číslo 3989 na parcele číslo 7615/1

Pozemky parcelné čísla 7614, 7615/1, 7615/2, 7615/3, 7615/4 s príslušenstvom

Šancová ulica číslo orientačné 2, Bratislava

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

Počet strán (z toho príloh):

163 strán formátu A4 (120 strán formátu A4 + 15 strán formátu A3)

Počet vyhotovení:

4 exempláre

# I. ÚVOD

## 1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Bytový dom súpisné číslo 3989 na parcele číslo 7615/1; Pozemky parcelné čísla 7614, 7615/1, 7615/2, 7615/3, 7615/4; Šancová ulica číslo orientačné 2, Bratislava; katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I.

## 2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Odplatný prevod vlastníctva / 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: **22.10.2025.**

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

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **22.10.2025.**

## 5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

### a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Objednávka (Oddelenie správy bytov) č. OBZ2502278 OSBB/Ilavský/Šancová 2/posu, zo dňa 09.10.2025.

### b) PODKLADY DODANÉ ZÁSTUPCOM SPOLUVLASTNÍKOV NEHNUTEĽNOSTI

2. Pôdorysné schémy stavby s číslovaním bytov a nebytov v stavbe.
3. Projektová dokumentácia (v digitálnej forme) - Dom Šancová 2 - Zameranie, dátum: 07/2018, vypracoval: [REDACTED]
4. Technický preukaz nehnuteľnosti zo dňa 31.08.2019, vypracoval: neidentifikované - hlavný inšpektor: [REDACTED] & inšpektor: [REDACTED]
5. Projektová dokumentácia – zameranie skutkového stavu: Obytný dom, Malinovského 2, Bratislava; vypracoval: [REDACTED]
6. Statický posudok: NKP Dom bytový č. UZPF 773/1, Šancová 2, Bratislava; vypracoval: [REDACTED] - [REDACTED] dátum: 06/2024.
7. Znalecký posudok č. 191/2019 zo dňa 16.10.2025, vypracoval: [REDACTED] [REDACTED]

### 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 4287, zo dňa 09.10.2025.
6. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 09.10.2025.
7. Výpis o NKP - Pamiatkový úrad SR.

## 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.
  - Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
  - Vyparina M., Tomko M., Tóth S.: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
  - Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
  - Vyparina M.: Špecifika stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifika stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline – Ústav súdneho inžinierstva – EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
  - Vyparina M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
  - Vyparina M., Kováčová 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.
  - Nagy J., Bollová: 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*. Súčasné 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: 
$$VŠH_s = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \quad (€)$$
 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:  $V\dot{S}H_{POZ} = OZ / k$  (€)  
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 desatinnom 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:  $V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot VH_M \cdot k_{PD}$  (€)  
kde:  $M$  – výmera pozemku v m<sup>2</sup>;  $VH_M$  – 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 povyšujúcich faktorov;  $k_R$  – koeficient redukujúcich 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:  $HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n}$  (€)

kde: OZ<sub>t</sub> – 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).

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

Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľnosti 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 2. štvrťrok 2025.

#### b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 4287

Katastrálne územie: Staré Mesto

Obec: Bratislava - Staré Mesto

Okres: Bratislava I.

Miesto nehnuteľnosti: Šancová 2, Bratislava

A. Majetková podstata (len ohodnocované nehnuteľnosti):

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

\* Parcela číslo 7614 - záhrada o výmere 446 m<sup>2</sup>

\* Parcela číslo 7615/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 655 m<sup>2</sup>

\* Parcela číslo 7615/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175 m<sup>2</sup>

\* Parcela číslo 7615/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m<sup>2</sup>

\* Parcela číslo 7615/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m<sup>2</sup>

Stavby:

\* Budova súpisné číslo 3989 na parcele číslo 7615/1

B. Vlastníci:

1 - Iris Taussig, [REDACTED]

dátum narodenia: [REDACTED]

podiel: 10 / 144

2 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava

Dátum narodenia

podiel: 30 / 48

3 - Quastler Iris Taussig, [REDACTED]

dátum narodenia: [REDACTED]

podiel: 8 / 144

4 - Eyal Quastler, [REDACTED]

dátum narodenia: [REDACTED]

podiel: 18 / 144

5 - Orly Floydental Quastler, [REDACTED]

dátum narodenia: [REDACTED]

podiel: 18 / 144

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 22.10.2025 v prítomnosti zástupcu zadávateľa a zástupcu spoluvlastníkov nehnuteľnosti. 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. 3989 na p.č. 7615/1, Šancová 2, Bratislava
2. Prístrešok kontajnerového stojiska na p.č. 7615/2
3. Plot na p.č. 7615/2
4. Plot vo dvore na p.č. 7614
5. Vodovodná prípojka na p.č. 7615/2
6. Kanalizačná prípojka na p.č. 7614
7. Prípojka zemného plynu na p.č. 7615/2
8. Prípojka NN na p.č. 7615/2
9. Spevnená plocha na p.č. 7615/2
10. Spevnená plocha na p.č. 7615/2
11. Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7614 (446 m<sup>2</sup>)
12. Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7615/1 (655 m<sup>2</sup>)
13. Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7615/2 (175 m<sup>2</sup>)
14. Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7615/3 (28 m<sup>2</sup>)
15. Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7615/4 (15 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://magba.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. 3989 na p.č. 7615/1, Šancová 2, Bratislava**

##### **UMIESTNENIE STAVBY**

Stavba je situovaná v zastavanom území mesta Bratislava, na Šancovej ulici číslo orientačné 2, má pridelené súpisné číslo 3989 a je situovaná na parcele číslo 7615/1, v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava – Staré Mesto, okres Bratislava I. Stavba je situovaná ako samostatne stojaca, resp. v kontakte v radovej zástavbe domov na ulici (na jednej strane). Stavba je zapísaná v zozname nehnuteľných kultúrnych pamiatok SR pod číslom 773/1.

## DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Jedná sa o obytnú budovu situovanú v Bratislave - Starom Meste, na Šancovej ulici. Objekt má celkovo 6 podlaží (suterén, prízemie, 1. - 3. poschodie, podkrovie). Objekt je situovaný v rovinnom, resp. veľmi mierne svahovitom teréne.

Bytový dom obsahuje 22 samostatných bytov (4 byty 1-izbové + 9 bytov 2-izbových + 1 byt 3-izbový + 7 bytov 4-izbových + 1 byt 5-izbový) a 1 nebytový priestor. Celková podlahová plocha bytov v dome je cca 1960 m<sup>2</sup>, celková podlahová plocha nebytových priestorov v dome je cca 45 m<sup>2</sup>.

Z hľadiska dispozičného členenia stavba obsahuje:

- V suteréne (1. P.P.) sa nachádzajú chodby, schodiská, priestory skladov, bývalá pracovňa, nebytový priestor č. 901, byty č. 1, 2, 3.
- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza hlavný vstup do objektu – vstupná predsieň s vyrovnávacím schodiskom, chodba a hlavné domové schodisko, z dvora / z exteriéru prístupné byty č. 5, 6, z chodby domu prístupné byty č. 4, 8, 9.
- Na 1. poschodí (2. N.P.) sa nachádza domové schodisko, pavlač, byty číslo 10, 13, 14 - prístupné z pavlače domu, z chodby domu prístupné byty č. 11, 12.
- Na 2. poschodí (3. N.P.) sa nachádza domové schodisko, pavlač, byty číslo 15, 16, 19 - prístupné z pavlače domu, z chodby domu prístupné byty č. 17, 18.
- Na 3. poschodí (4. N.P.) sa nachádza domové schodisko, pavlač, byty číslo 20, 23 - prístupné z pavlače domu, z chodby domu prístupné byty č. 21, 22.
- V podkroví (5. N.P.) sa nachádza povalový priestor domu.

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

## 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. Základy sú pásové plošné (pásky) pod nosnými vertikálnymi prvkami. Schodisko je doskové kamenné. Zastrešenie je sedlovou strechou s valbami a vikiermi. Krytina je z keramickej pálenej škridle. Fasádne omietky sú vytvorené z hladkých vápenných omietok. 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. 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 pavlačiach je keramická dlažba. 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 (presklené). Okná sú drevené dvojité pôvodné. Objekt nie je vykurovaný, každý byt má vlastné vykurovanie - plynové kotly alebo plynové gamatky. Príprava TÚV 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

Exaktné doklady o veku stavby neboli predložené (pravdepodobne neexistujú). Z verejne dostupných údajov je zrejmé, že sa jedná o dom vytvorený po roku 1908. Pre účely tohto posúdenia bude uvažované s rokom začiatku užívania - rok **1910**.

Z verejne dostupných údajov a z informácií zástupcu zadávateľa vyplýva skutočnosť, že cca v 60-tych rokoch minulého storočia boli v dome vymenené vnútorné rozvody tekutých médií a pôvodné vykurovanie na tuhé palivá bolo v bytoch nahradené plynovým kúrením s kachľami typu gamat, ktoré boli neskôr lokálne nahradené etážovými kotlami ústredného kúrenia vo vybraných bytoch.

Pri obhliadke neboli identifikované žiadne také podstatné prejavy porúch nosných stavebno-technických prvkov stavby, ktoré by signalizovali statickú nespôsobilosť stavby. Lokálne, okrem nosných konštrukcií pavlačí domu, boli identifikované relatívne rozsiahle prejavy porúch prvkov krátkodobej životnosti stavby vyplývajúce z veľmi zanedbanej bežnej údržby stavby v minulosti (úpravy vonkajších a vnútorných povrchov, krytina, pavlače, vzlianjúca vlhkosť, rozvody tekutých médií).

Bližší popis poškodení a porúch spolu s aproximatívnym vyčíslením nákladov opravy stavby je v dodanom podklade<sup>1</sup> (je aj v prílohách tohto posudku).

<sup>1</sup> Technický preukaz nehnuteľnosti zo dňa 31.08.2019, vypracoval: neidentifikované - hlavný inšpektor: Ing. Ľubor Húľka & inšpektor: Marek Farárik.

V dodanom statickom posudku<sup>2</sup> sú posudzované / zhodnotené vybrané hlavné nosné prvky, pričom je konštatované:

- Prieskumom bola zistená, prakticky v celom krove sa opakujúca porucha spôsobená zatekaním do objektu. Na viacerých miestach, obzvlášť v úžľabiach dlhodobo zatekalo ku záhlaviam vážnych trámov. Záhlavia sú napadnuté drevokazným hmyzom a hnilobou. Vo východnom úžľabí došlo ku kolapsu väzby č.10. Vážne trámy v súčasnosti ležia na trámovom strope 4.NP.
- Rovnakým spôsobom sú poškodené krokvy v miestach osedlania na prahovú väznicu.
- Stav krovu klasifikujeme podľa všeobecnej klasifikačnej stupnice, stupňom IV, ako významnú poruchu, podstatne znižuje bezpečnosť, hospodárnu životnosť a úžitkové vlastnosti, objekt nie je však po stránke bezpečnosti ohrozený. A stupňom S-V podľa závažnosti statického pôsobenia – konštrukcia s významnými poruchami s potrebou včasných opráv.
- Stav krytiny bol prieskumom zhodnotený ako nevyhovujúci. Krytina je už za hranicou svojej životnosti. Prakticky na celej ploche je zvetraná.
- Strešné laty sú výrazne poškodené - napadnuté hnilobou.
- Stav krytiny v predmetnom mieste klasifikujeme podľa všeobecnej klasifikačnej stupnice, stupňom V, ako havarijnú poruchu, kedy je bezpečnosť a úžitkové vlastnosti objektu ako celku, alebo niektorých hlavných konštrukčných častí vážne ohrozená. A stupňom S-V podľa závažnosti statického pôsobenia – konštrukcia s významnými poruchami s potrebou včasných opráv.
- Strop miestností nad 4. NP je drevený trámový. Vzhľadom na zistené zatekanie do konštrukcie krovu boli vykonané sondy na preverenie stavu trámov v miestach zatekania. Sondy nepreukázali výraznejšie poškodenie trámov, okrem jedného miesta, ktoré môžeme označiť ako havarijné. V kontakte plnej väzby č. 21 a svetlíka došlo ku prepadnutiu sa trámového stropu do priestoru bytu. Dlhodobé zatekanie spôsobilo úplnú degradáciu stropného trámu a jeho haváriu. Momentálne trám podopierajú len priečky.
- Stav stropu v predmetnom mieste klasifikujeme podľa všeobecnej klasifikačnej stupnice, stupňom V, ako havarijnú poruchu, kedy je bezpečnosť a úžitkové vlastnosti objektu ako celku, alebo niektorých hlavných konštrukčných častí vážne ohrozená. A stupňom S-VI podľa závažnosti statického pôsobenia – konštrukcia s havarijnou poruchou s potrebou bezodkladnej sanácie.
- Pavlače sú vytvorené z oceľových nosníkov, ktoré fungujú ako konzoly a medzi nimi (na celú výšku oceľového nosníka), ako sekundárna nosná konštrukcia je vytvorená železobetónová doska.
- Havarijná situácia pavlačí sa ale naďalej zhoršuje, ako je viditeľné z priložených fotografií. Korózia výrazne postupuje a v priebehu troch rokov je odhalená výstuž na ďalších segmentoch pavlače a celkovo sa stav pavlačí výrazne zhoršil.
- Stav pavlačí klasifikujeme podľa všeobecnej klasifikačnej stupnice, stupňom V, ako havarijnú poruchu, kedy je bezpečnosť a úžitkové vlastnosti objektu ako celku, alebo niektorých hlavných konštrukčných častí vážne ohrozená. A stupňom S-VII podľa závažnosti statického pôsobenia – konštrukcia s havarijnou poruchou s potrebou bezodkladnej sanácie.
- Stav stropu (miestnosť 305) klasifikujeme podľa všeobecnej klasifikačnej stupnice, stupňom V, ako havarijnú poruchu, kedy je bezpečnosť a úžitkové vlastnosti objektu ako celku, alebo niektorých hlavných konštrukčných častí vážne ohrozená. A stupňom S-VII podľa závažnosti statického pôsobenia – konštrukcia s havarijnou poruchou s potrebou bezodkladnej sanácie.

Stavba je posúdená / ohodnotená ako poškodená stavba.

Objekt je termínu posúdenia v technickom stave zodpovedajúcom svojmu veku a zanedbanej bežnej údržby. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a technický stav je uvažovaná 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 viacbytové budovy

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy		
668,18*0,45		300,68
Spodná stavba		
668,18*3,20		2 138,18
Vrchná stavba		

<sup>2</sup> Statický posudok: NKP Dom bytový č.ÚZPF 773/1, šancová 2, Bratislava; vypracoval: Cronogram, s.r.o., Vetvárska 26, Bratislava - Ing. L. Kramarčík; dátum: 06/2024.

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
I, N,P, 653,61*4,5	2 941,25
II, N,P, 652,75*3,9	2 545,73
III, N,P, 652,75*3,8	2 480,45
IV, NP 652,75*3,70	2 415,18
Zastrešenie	
58,18*6,06/2+398,32*6,06/2+106,16*6,06/2+45,69*6,96/2+73,09*6,96/2	2 118,21
Ostatné	
Balkóny 2,08*1,05*1,0*3+3,73*1,05*1,0*3+(1,95+1,03)*0,50*0,95*1,0*6	26,79
Pavlače (14,93*1,15+7,78*1,45+3,65*1,15)*1,0*3	97,94
Vonkajšie schody 2,24*1,1*1,53/2+1,96*1,10*1,36/2+1,45*0,60*0,45/2	3,55
Obstavaný priestor stavby celkom	15 067,96

#### 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	668,18	668,18	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	1	653,61	653,61	Repr. 4,50		4,5
Nadzemné	2	652,75	652,75	Repr. 3,90		3,9
Nadzemné	3	652,75	652,75	Repr. 3,80		3,8
Nadzemné	4	652,75	652,75	Repr. 3,70		3,7

Priemerná zastavaná plocha:

$$(668,18 + 653,61 + 652,75 + 652,75 + 652,75) / 5 = 656,01 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(668,18 * 3,2 + 653,61 * 4,5 + 652,75 * 3,9 + 652,75 * 3,8 + 652,75 * 3,7) / (668,18 + 653,61 + 652,75 + 652,75 + 652,75) = 3,82 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 656,01) = 0,9566$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,82) = 0,8497$$

#### 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 [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,92	0	0,00	6,59
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,10	20,90	20,61	0	0,00	22,95
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	8,68	10	0,87	8,70
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,42	15	0,81	5,13
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,97	25	0,49	1,65
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99	15	0,15	0,94
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,90	20	1,38	6,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,25	30	0,98	2,53
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,97	20	0,39	1,76
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96	10	0,30	2,97
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,96	7	0,21	3,07
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,93	20	0,99	4,39
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,96	10	0,30	2,97
15	Vykurovanie	5,00	0,90	4,50	4,44	10	0,44	4,45
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,93	10	0,49	4,94
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99	0	0,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,96	10	0,30	2,97
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,96	25	0,74	2,47

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99	0	0,00	1,10
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,97	5	0,10	2,08
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,97	15	0,30	1,87
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,94	5	0,20	4,17
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,90	5,40	5,33	15	0,80	5,05
	Spolu	100,00		101,40	100,00		10,24	100,00

Poškodenosť stavby: 10,24 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 101,40 / 100 = 1,0140$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,992$

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

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m$  [€/m<sup>3</sup>]

$VH = 66,32 \text{ €/m}^3 * 3,992 * 1,0140 * 0,9566 * 0,8497 * 0,939 * 1,11$

$VH = 227,4351 \text{ €/m}^3$

## 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	5,92	13,58	100	13,58
Murivo	20,61	47,29	100	47,29
Stropy	8,68	19,91	95	18,91
Schodisko	2,96	6,79	90	6,11
Krov	5,42	12,43	100	12,43
Súčet	43,59			98,32

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 98,32 %

Základná zostatková životnosť:  $TT = \frac{V^3}{2 * Z^2} - V \cdot \frac{V}{U} = \frac{115^3}{2 * 120^2} - 115 \cdot \frac{115}{120} \approx 58 \text{ rokov}$

Zostatková životnosť:  $T = 98,32 \% \text{ z } 58 \text{ rokov} \approx 57 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 115 + 57 = 172 \text{ rokov}$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1, Šancová 2, Bratislava	1910	115	57	172	66,86	33,14

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$227,4351 \text{ €/m}^3 * 15067,96 \text{ m}^3$	3 426 982,99
Poškodenosť	$-10,24 \% \text{ z } 3\,426\,982,99$	-350 923,06
Východisková hodnota poškodenej stavby		3 076 059,93
Technická hodnota	$33,14 \% \text{ z } 3\,076\,059,93 \text{ €}$	1 019 406,26

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prístrešok kontajnerového stojiska na p.č. 7615/2

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2018	2,9*4,20	12,18	18/12,18=1,478

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2475

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Bod	Položka	Hodnota
22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,992$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2475 + 295 * 1,478)/30,1260$	96,63

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	7	33	40	17,50	82,50

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$96,63 \text{ €/m}^2 * 12,18 \text{ m}^2 * 3,992 * 1,11$	5 215,22
Technická hodnota	$82,50\% \text{ z } 5\,215,22$	4 302,56



## 2.2.2 Plot na p.č. 7615/2

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	30,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	30,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	60,80m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $28,90 + 2,50 - 1,0 = 30,40$  m

Pohľadová plocha výplne:  $30,4 * 2,0 = 60,80$  m<sup>2</sup>

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,992$

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 [%]
Plot na p.č. 7615/2	1980	45	15	60	75,00	25,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,40m * 53,98 €/m + 60,80m^2 * 25,06 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,992 * 1,11$	14 595,05
Technická hodnota	25,00 % z 14 595,05 €	3 648,76

## 2.2.3 Plot vo dvore na p.č. 7614

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	28,30m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	28,30m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	56,60m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 28,30 m

Pohľadová plocha výplne:  $28,3 * 2,0 = 56,60$  m<sup>2</sup>

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,992$

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 [%]
Plot vo dvore na p.č. 7614	2019	6	34	40	15,00	85,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(28,30\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 56,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,992 * 1,11$	11 363,81
Technická hodnota	85,00 % z 11 363,81 €	9 659,24

## 2.2.4 Vodovodná prípojka na p.č. 7615/2

### 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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 10 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $K_{CU} = 3,992$   
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. 7615/2	1980	45	5	50	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,992 * 1,11$	2 647,59
Technická hodnota	10,00 % z 2 647,59 €	264,76

## 2.2.5 Kanalizačná prípojka na p.č. 7614

### 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.e) Prípojka kanalizácie DN 300 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1580/30,1260 = 52,45 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 10 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $K_{CU} = 3,992$   
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 [%]
Kanalizačná prípojka na p.č. 7614	1980	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 52,45 \text{ €/bm} * 3,992 * 1,11$	2 324,12
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,324,12 \text{ €}$	232,41

**2.2.6 Prípojka zemného plynu na p.č. 7615/2****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:  $k_{CU} = 3,992$   
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. 7615/2	1980	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,992 * 1,11$	676,63
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 676,63 \text{ €}$	67,66

**2.2.7 Prípojka NN na p.č. 7615/2****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: 7.1.1) káblková 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 €/bm  
Počet merných jednotiek: 10 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,992$   
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. 7615/2	1980	45	5	50	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 3,992 * 1,11$	720,94
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 720,94 \text{ €}$	72,09

## 2.2.8 Spevnená plocha na p.č. 7615/2

### 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $45,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,992$   
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. 7615/2	2018	7	33	40	17,50	82,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45,33 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,992 * 1,11$	2 934,60
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 2\,934,60 \text{ €}$	2 421,05

## 2.2.9 Spevnená plocha na p.č. 7615/2

### 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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
Položka: 8.5.d) Z drevených špalíkov dubových - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $925/30,1260 = 30,70 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $10,83 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,992$   
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. 7615/2	2018	7	23	30	23,33	76,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,83 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 30,7 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,992 * 1,11$	1 473,26
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 1\,473,26 \text{ €}$	1 129,55

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

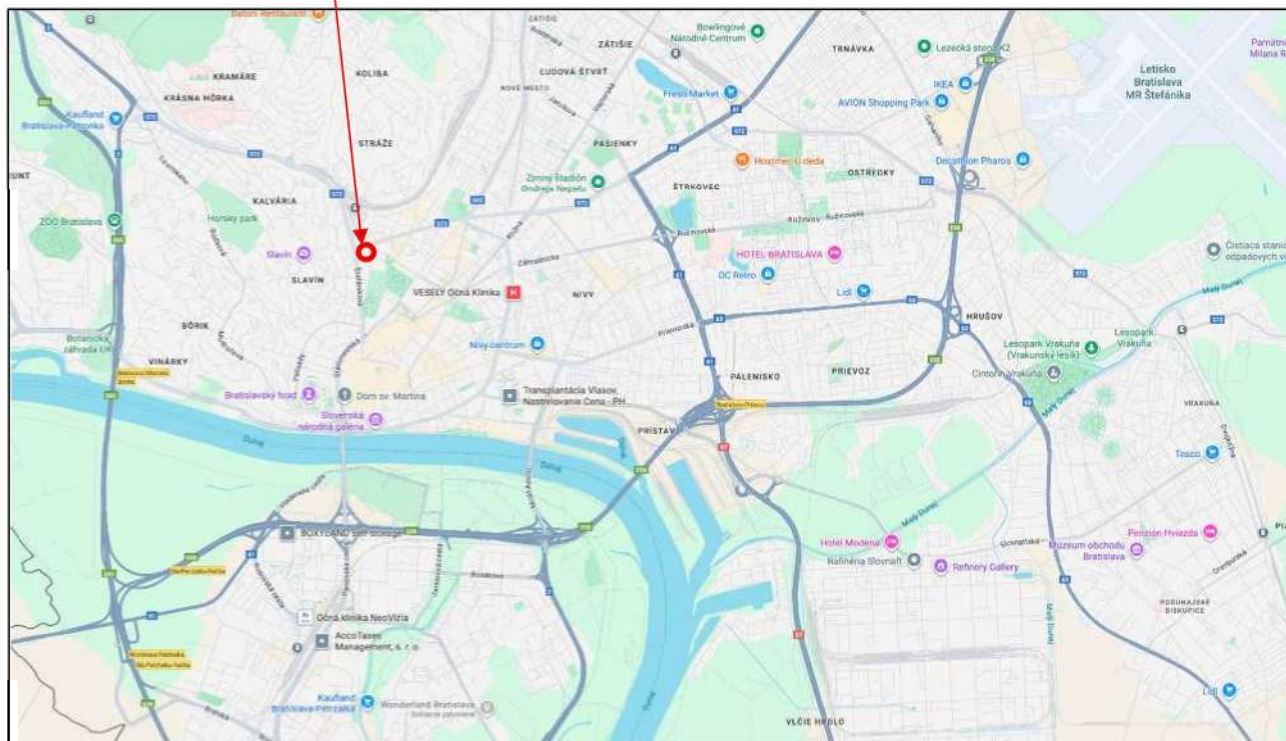
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1, Šancová 2, Bratislava	3 076 059,93	1 019 406,26
Prístrešok kontajnerového stojiska na p.č. 7615/2	5 215,22	4 302,56
Plot na p.č. 7615/2	14 595,05	3 648,76
Plot vo dvore na p.č. 7614	11 363,81	9 659,24
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>25 958,86</b>	<b>13 308,00</b>
Vodovodná prípojka na p.č. 7615/2	2 647,59	264,76
Kanalizačná prípojka na p.č. 7614	2 324,12	232,41
Prípojka zemného plynu na p.č. 7615/2	676,63	67,66
Prípojka NN na p.č. 7615/2	720,94	72,09
Spevnená plocha na p.č. 7615/2	2 934,60	2 421,05
Spevnená plocha na p.č. 7615/2	1 473,26	1 129,55
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>10 777,14</b>	<b>4 187,52</b>
<b>Celkom:</b>	<b>3 118 011,15</b>	<b>1 041 204,34</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

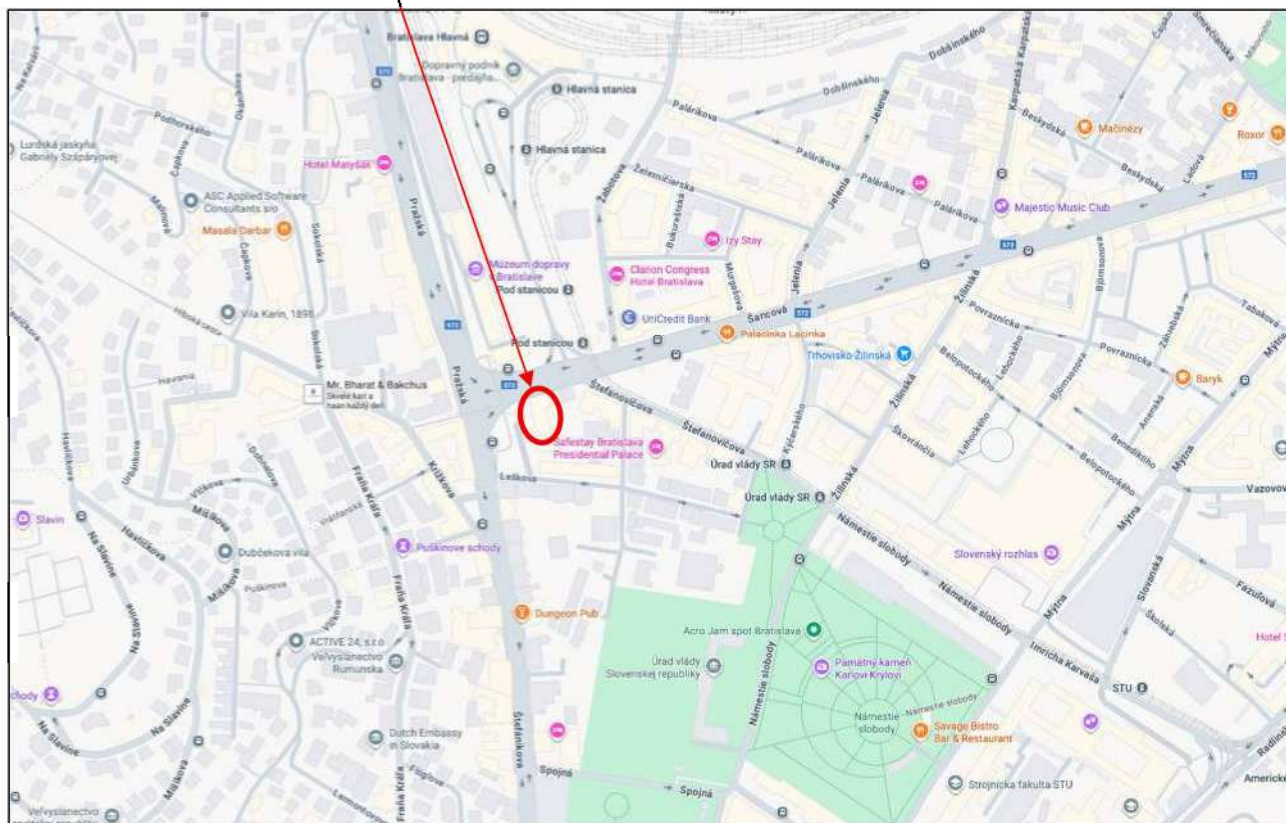
Predmetom ohodnotenia je bytový dom s pozemkami a s príslušenstvom v Bratislave - Starom Meste - v časti Bratislavy, kde sa prelína funkcia bývania s funkciou služieb. Nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre mesta. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce. V lokalite sa nachádzajú všetky podstatné 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 prizemí na podnikanie / služby.

## c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve - podieloví 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. Predbežné aproximatívne náklady nevyhnutnej opravy / údržby boli v dodanom podklade (*Technický preukaz nehnuteľnosti* zo dňa 31.08.2019, vypracoval: neidentifikované - hlavný inšpektor: Ing. Ctibor Húlka & inšpektor: Marek Farárik) vyčíslené na sumu **1 095 340,00 Eur** (cenová úroveň VIII/2019; tento údaj je asi potrebné vnímať s primeranou obozretnosťou - nie je stanovený z detailnej projektovej dokumentácie prípadnej sanácie stavby).
- Z celkového počtu bytov v stavbe (22) je cca 13 bytov užívaných tretími osobami s nájomom ktorý vyplýva z minulosti - nájomné zmluvy s regulovaným nájomom:

Dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1, Šancová 2, Bratislava - regulované a neregulované byty				
byt	regulovaný nájom	počet izieb	orientačná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	poznámka
Byt č. 1/1. P.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	1	34,11	zdevastovaný
Byt č. 2/1. P.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	2	29,75	zdevastovaný
Byt č. 3/1. P.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	2	47,60	zdevastovaný
Byt č. 4/1. N.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	2	60,37	opravený na náklady nájomcu
Byt č. 5/1. N.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	4	100,83	opravený na náklady nájomcu

Dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1, Šancová 2, Bratislava - regulované a neregulované byty				
byt	regulovaný nájom	počet izieb	orientačná podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	poznámka
Byt č. 6/1. N.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	2	63,17	opravený na náklady nájomcu
Byt č. 8/1. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	3	121,16	pôvodný stav
Byt č. 9/1. N.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	2	77,52	zdevastovaný
Byt č. ■■■ N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	2	87,32	pôvodný stav
Byt č. 11/2. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	4	144,68	pôvodný stav
Byt č. 12/2. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	4	132,35	pôvodný stav
Byt č. 13/2. N.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	2	56,39	zdevastovaný
Byt č. 14/2. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	2	60,37	pôvodný stav
Byt č. 15/3. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	1	47,26	pôvodný stav
Byt č. 16/3. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	2	89,05	pôvodný stav
Byt č. 17/3. N.P., Šancová 2, Bratislava	NIE	4	132,35	pôvodný stav / poškodený
Byt č. 18/3. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	1	71,23	pôvodný stav
Byt č. 19/3. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	4	137,16	pôvodný stav
Byt č. 20/4. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	4	136,66	pôvodný stav
Byt č. 21/4. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	5	147,35	pôvodný stav
Byt č. 22/4. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	4	132,35	pôvodný stav
Byt č. 23/4. N.P., Šancová 2, Bratislava	ÁNO	1	49,84	pôvodný stav
Orientačná podlahová plocha bytov spolu:			1958,87	
Orientačná podlahová plocha bytov s regulovaným nájomom spolu:			1356,78	

Podlahová plocha týchto bytov s regulovaným nájomom predstavuje 1356,78 m<sup>2</sup>, t.j. cca (100%\*1356,78 / (1958,87+45) =) **67,70 %** z celkovej podlahovej plochy domu ! Čiže normálne využiteľnej je len cca **32,30 %** podlahovej plochy stavby ! Nájomné zmluvy s regulovaným nájomom sú pozostatkom socialistického hospodárenia s bytovým fondom a sú prakticky nevypovedateľné. Zvyčajne končia smrťou nájomcu, resp. jeho "dobrovoľným" odsťahovaním. 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). Nakoľko je v posudzovanom prípade jedným zo spoluvlastníkov mesto samotné, tak je predpoklad, že mesto samo na seba túto povinnosť nezaviedlo (k spracovaniu tohto posudku neboli predložené doklady, či si túto možnosť uplatnili ostatní spoluvlastníci). 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 diferenciácie 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 diferenciácie 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 (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 diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda		0,090

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 v rovnováhe	III.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,090	8	0,72
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	9	24,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50



Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,700	6	16,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,700	7	18,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,700	7	18,90
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.	2,700	10	27,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,900	8	7,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,900	8	7,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,090	7	0,63
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,495	4	1,98
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,495	20	9,90
	Spolu			180	243,63

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 243,63 / 180$	1,354
Všeobecná hodnota	$V_{SHS} = TH * k_{PD} = 1\,041\,204,34 \text{ €} * 1,354$	<b>1 409 790,68 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok, LV č. 4287

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 4287 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> ]
7614	záhrada	446,00	1/1	446,00
7615/1	zastavaná plocha a nádvorie	655,00	1/1	655,00
7615/2	zastavaná plocha a nádvorie	175,00	1/1	175,00
7615/3	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
7615/4	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
Spolu výmera				1 319,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_V$ 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	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 9,2507$	<b>614,15 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7614	$446,00 \text{ m}^2 * 614,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	273 910,90
parcela č. 7615/1	$655,00 \text{ m}^2 * 614,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	402 268,25
parcela č. 7615/2	$175,00 \text{ m}^2 * 614,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	107 476,25
parcela č. 7615/3	$28,00 \text{ m}^2 * 614,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 196,20
parcela č. 7615/4	$15,00 \text{ m}^2 * 614,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 212,25
Spolu		810 063,85

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1 s príslušenstvom

Pozemky p.č. 7614, 7615/1, 7516/2, 7615/3, 7615/4

Adresa: Šancová 2, Bratislava

Vlastníci: Iris Tausisig, (10/144),  
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava (30/48),  
Iris Tausisig Quastler, (8/144),  
Eyal Quastler, (18/144),  
Orly Froydental Quastler, (8/144).

Užívateľ:

Výpis z KN : LV číslo 4287 - k.ú. Bratislava - Staré Mesto

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Prístrešok kontajnerového stojiska na p.č. 7615/2		0,00	12,18	1
Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1, Šancová 2, Bratislava	803 51	15 067,96	653,61	5


Pozemky:

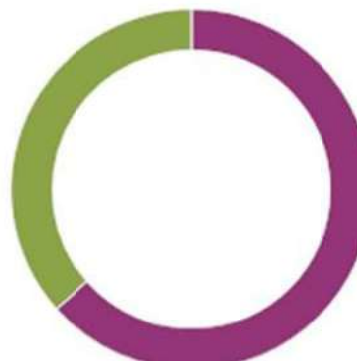
Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, LV č. 4287	7614	446,00
Pozemok, LV č. 4287	7615/1	655,00
Pozemok, LV č. 4287	7615/2	175,00
Pozemok, LV č. 4287	7615/3	28,00
Pozemok, LV č. 4287	7615/4	15,00


## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1, Šancová 2, Bratislava	1 380 276,08
Prístrešok kontajnerového stojiska na p.č. 7615/2	5 825,67
Plot na p.č. 7615/2	4 940,42
Plot vo dvore na p.č. 7614	13 078,61
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>18 019,03</b>
Vodovodná prípojka na p.č. 7615/2	358,49
Kanalizačná prípojka na p.č. 7614	314,68
Prípojka zemného plynu na p.č. 7615/2	91,61
Prípojka NN na p.č. 7615/2	97,61
Spevnená plocha na p.č. 7615/2	3 278,10
Spevnená plocha na p.č. 7615/2	1 529,41
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>5 669,90</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>1 409 790,68</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7614 (446 m <sup>2</sup> )	273 910,90
Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7615/1 (655 m <sup>2</sup> )	402 268,25
Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7615/2 (175 m <sup>2</sup> )	107 476,25
Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7615/3 (28 m <sup>2</sup> )	17 196,20
Pozemok, LV č. 4287 - parc. č. 7615/4 (15 m <sup>2</sup> )	9 212,25
<b>Spolu pozemky (1 319,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>810 063,85</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>2 219 854,53</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2 220 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónydvestodvadsaťtisíc Eur	

## Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľností

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. 3989 na p.č. 7615/1							
2 624,03	3 280,04	15 067,96	526,06	420,85	91,61	1 380 396,00	62,18
Príslušenstvo spolu							
						29 526,00	1,33
Pozemky spolu							
	1 319,00			614,16		810 078,00	36,49%
Spolu						2 220 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
<div><div><div></div><div>Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1 : 62,18 %</div></div><div><div></div><div>Príslušenstvo spolu : 1,33 %</div></div><div><div></div><div>Pozemok, LV č. 4287 : 36,49 %</div></div></div> <div></div>							

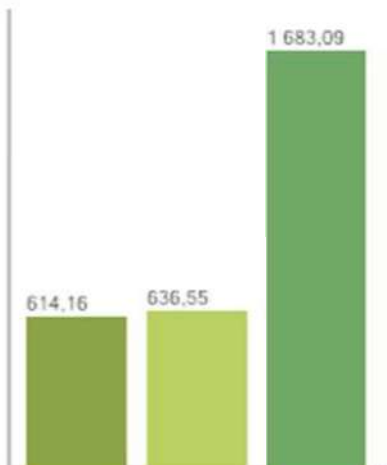
Hlavné (pozemné) stavby / budovy s podielom na príslušenstve; pozemok							
Celkové plochy / výmera (m <sup>2</sup> )		Obstavaný priestor - OP (m <sup>3</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Podlahová - PP	Zastavaná - ZP		Eur / m <sup>2</sup> PP	Eur / m <sup>2</sup> ZP	Eur / m <sup>3</sup> OP	Celkom	% podiel
Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1							
2 624,03	3 280,04	15 067,96	537,31	429,85	93,57	1 409 922,00	63,51
Pozemky spolu							
						810 078,00	36,49%
Spolu						2 220 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
<div><div></div> Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1 : 63,51 %</div> <div><div></div> Pozemok, LV č. 4287 : 36,49 %</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. 3989 na p.č. 7615/1							
2 624,03	3 280,04	15 067,96	846,03	676,82	147,33	2 220 000,00	100,00
Spolu							
2 624,03	3 280,04	15 067,96	846,03	676,82	147,33	2 220 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
<div><div>■ Bytový dom s.č. 3989 na p.č. 7615/1 : 100,00 %</div><div></div></div>							

Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľností vzťahnutých k výmere pozemku:			
	Výmera (m <sup>2</sup> )	Jednotková všeobecná hodnota (Eur/m <sup>2</sup> )	Všeobecná hodnota (Eur)
Pozemok, LV č. 4287			
Pozemok samostatný	1 319,00	614,16	810 078,00
Pozemok s príslušenstvom		636,55	839 604,00
Pozemok s hlavnými (pozemnými) stavbami / budovami a s príslušenstvom		1 683,09	2 220 000,00

**Porovnanie jednotkových hodnôt Eur/m<sup>2</sup>**

■ Pozemok samostatný  
■ Pozemok s príslušenstvom  
■ Pozemok s príslušenstvom a stavbami



Typ pozemku	Jednotková hodnota (Eur/m²)
Pozemok samostatný	614,16
Pozemok s príslušenstvom	636,55
Pozemok s príslušenstvom a stavbami	1 683,09

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

Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Hlavné mesto SR Bratislava	30 / 48	62,5000%	881 119,18 €	881 176,92 €
Quastler Taussig Iris	18 / 144	12,5000%	176 223,84 €	176 235,38 €
Quastler Eyal	18 / 144	12,5000%	176 223,84 €	176 235,38 €
Quastler Orly Froydental	18 / 144	12,5000%	176 223,84 €	176 235,38 €
<b>SPOLU:</b>	1 / 1	100,0000%	<b>1 409 790,68 €</b>	<b>1 409 883,07 €</b>

**Spoluvlastnícké podiely spoluvlastníkov - pozemok**

Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Hlavné mesto SR Bratislava	30 / 48	62,5000%	506 289,91 €	506 323,08 €
Quastler Taussig Iris	18 / 144	12,5000%	101 257,98 €	101 264,62 €
Quastler Eyal	18 / 144	12,5000%	101 257,98 €	101 264,62 €
Quastler Orly Froydental	18 / 144	12,5000%	101 257,98 €	101 264,62 €
<b>SPOLU:</b>	1 / 1	100,0000%	<b>810 063,85 €</b>	<b>810 116,93 €</b>

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

Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Hlavné mesto SR Bratislava		62,5000%	1 387 409,08 €	1 387 500,00 €
Quastler Taussig Iris		12,5000%	277 481,82 €	277 500,00 €
Quastler Eyal		12,5000%	277 481,82 €	277 500,00 €
Quastler Orly Froydental		12,5000%	277 481,82 €	277 500,00 €
<b>SPOLU:</b>		100,0000%	<b>2 219 854,53 €</b>	<b>2 220 000,00 €</b>

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 28 strán formátu A4, 120 strán formátu A4 zviazaných príloh a 15 strán formátu A3 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

V Bratislave, dňa 29.10.2025.

*Ing. Miloslav Ilavský, PhD.*

#### IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 4287, zo dňa 09.10.2025. 3A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 09.10.2025. 1A4
- Výpis o NKP - Pamiatkový úrad SR. 2A4
- Fotodokumentácia. 34A4
- Pôdorysné schémy stavby s číslovaním bytov a nebytov v stavbe. 5A4
- Technický preukaz nehnuteľnosti zo dňa 31.08.2019, vypracoval: neidentifikované - hlavný inšpektor: Ing. Ctibor Hůlka & inšpektor: Marek Farárik. 61A4
- Statický posudok: NKP Dom bytový č.ÚZPF 773/1 , Šancová 2, Bratislava; vypracoval: Cronogram, s.r.o., Vetvárska 26, Bratislava - Ing. L. Kramarčík; dátum: 06/2024. 14A4
- Projektová dokumentácia (vybrané časti) - Dom Šancová 2 - Zameranie, dátum: 07/2018, vypracoval: Ing. arch. Michal Tomašák. 15A3

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 9.10.2025  
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 9:24:02  
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 8.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4287

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7614	446	Záhrada	4	801	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7615/1	655	Zastavaná plocha a nádvorie	15	801	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7615/2	175	Zastavaná plocha a nádvorie	18	801	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7615/3	28	Zastavaná plocha a nádvorie	18	801	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7615/4	15	Zastavaná plocha a nádvorie	18	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
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

## 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
3989	7615/1	9	Šancová 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby



9 Bytový dom

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	<b>Taussig Iris r. Quastler, Yehoshua Bin-Nun,</b> [REDACTED] <b>Dátum narodenia:</b> [REDACTED]	10/144
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-20060/13 zo dňa 19.9.2013.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	<b>Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 811 01, SR, Dátum narodenia: -</b>	30/48
	Titul nadobudnutia: Dodatok k delimit. Z-3384/94 z 8.9.1994- 593/95	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	<b>Quastler Iris Taussig,</b> [REDACTED] <b>Dátum narodenia:</b> [REDACTED]	[REDACTED] 144
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 38D/908/2007 zo dňa 8.2.2008, Z-3230/08.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	<b>Quastler Eyal r. Quastler,</b> [REDACTED] <b>Dátum narodenia:</b> [REDACTED]	18/144
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 38D/908/2007 zo dňa 8.2.2008, Z-3230/08. Dar.zmluva V-27397/13 zo dňa 10.12.2013	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
5	<b>Quastler Orly Froydental,</b> [REDACTED] <b>Dátum narodenia:</b> [REDACTED]	[REDACTED] 144
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve 38D/908/2007 zo dňa 8.2.2008, Z-3230/08. Dar.zmluva V-27396/13 zo dňa 10.12.2013	
	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	<b>Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR, IČO: 603147</b>	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 2 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 7614,7615/1,7615/2,7615/3,7615/4 a stavbu s.č. 3989 na p.č. 7615/1, (R-4358/19)	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iné údaje - nepriradené

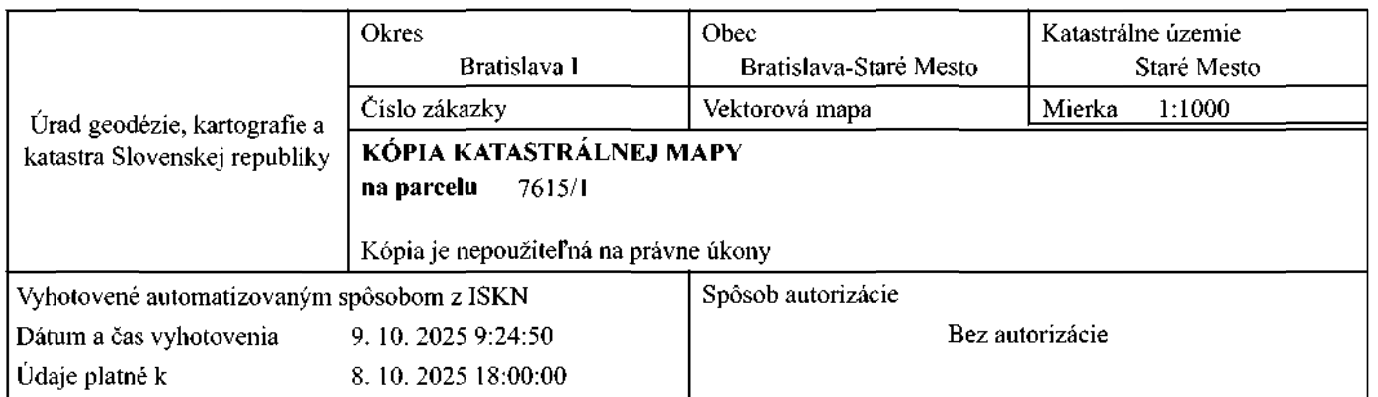
Oznámenie o pridelenom súpisnom a orientačnom čísle č. 7612/28718/2019/STA/Bel zo dňa 19.06.2019, zápis GP  
overov.č.G1-1039/2019, R-4358/2019

## **ČASŤ C: ĽARCHY**

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

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 I-Staré Mesto	Bližšie urč. PO	schodiskový,nárožný
Číslo ÚZPF	773/1		
<hr/>			
Katastrálne územie	Staré Mesto		
Adresa	Šancová ul.		
Orient. číslo	2		
Súp. číslo	3989		
Číslo parcely	7615		
Urč. adresy popisom	južná uličná zástavba		
Zaužívaný názov NKP	nájomný dom		
Zaužívaný názov PO	nájomný dom		
Druhové urč. PO	architektúra		
Súč. pam. chrán. celku	pamiatková zóna		
Doba vzniku	po r. 1908		
Datovanie zmien	60.r. 20.st.		
Prevládajúci sloh	eklektizmus.		
Pódorys	v tvare S		
Dispozícia	2-trakt.,1-trakt.		
Podlažnosť	4/-1		
Autor			
Využitie	obecný bytový fond		
Stav.-tech. stav	dobrý		
Dátum vyhl. za KP	11.12.1985		
Číslo rozhodnutia	R-NVB 364/85		



[\( /image/view/AISOP%20foto%2fP00001%2fP000961-07\\_f79ac597-7670-4031-adc5-3a904660aad1.jpg \)](#)

### 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 \(IPO/po\)](#)

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

### Evidencia archívnych dokumentov

[\( /sk/page/badanie \)](#)

### Knižničný fond

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

### Evidencia - archeológia

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

### Stránkové hodiny PÚ SR centrum:

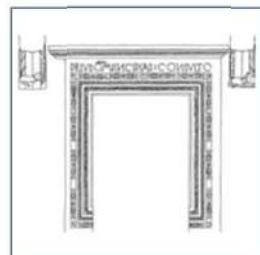
**Pondelok**  
 8:00 - 12:00 13:00 - 15:00

**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 Červený most 6, 814 06 Bratislava, tel.: [redacted] centrálna e-mail adresa: [redacted] (mailto:[redacted])  
Pridať do obľúbených | Správa obsahu (mailto:info@pamiatky.gov.sk, webmaster@pamiatky.gov.sk) | Technická podpora (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)