

Materiál na rokovanie orgánu:

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

ktoré sa koná dňa: 08.06.2026

---

**Návrh na predaj spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta Slovenskej republiky  
Bratislava v objekte na Heydukovej ulici č. 19**

---

**Predkladateľ:**

Juraj Mach, MSc.

Riaditeľ sekcie

Sekcia nájomného bývania

**Zodpovedný:**

Juraj Mach, MSc.

Riaditeľ sekcie

Sekcia nájomného bývania

**Spracovateľ:**

Mgr. Monika Urvová

Samostatný odborný referent

Oddelenie rozvoja 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
6. Kópia katastrálnej mapy
7. List vlastníctva
8. Mapa širších vzťahov

## NÁVRH UZNESENIA

---

Komisia pre správu a podnikanie s majetkom mesta

### odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prijať uznesenie v znení:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

### schvaľuje

návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorou sa prevedie spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/6 k celku, k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré mesto, zapísaných na LV č. 4554, a to:

- stavby so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m<sup>2</sup>,

, SR, dátum narodenia:

**za kúpnu cenu 544 000,00 Eur** (slovom päťstoštyridsať štyri tisíc eur).

Príjmy z predaja spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam vo výške 544 000,00 Eur budú príjmom rozpočtu hlavného mesta SR Bratislavy v zmysle § 30 zákona 182/1993 Z.z.

s podmienkou:

Kúpna zmluva bude zmluvnými stranami podpísaná do 180 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve Hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že dohoda nebude v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

## **Dôvodová správa**

**PREDMET:** Návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je predaj podielu o veľkosti 2/6 k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4554, a to:

parc. č. 8477 – bytový dom  
parc. č. 8477 – zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558m<sup>2</sup>  
parc. č. 8478 – záhrada, vo výmere 329 m<sup>2</sup>

**KUPUJÚCI:** Ščasný Ľubomír, Ing.,

Dátum nar. [REDACTED]

### **Nehnuteľnosti:**

- stavba so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
- pozemok registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m<sup>2</sup>,
- pozemok registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m<sup>2</sup>.

### **ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU**

| Parc. č.      | Druh pozemku                | Výmera v m <sup>2</sup> | Hodnota                |
|---------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|
| 8477          | Zastavaná plocha a nádvorie | 558                     | 396 090,72 Eur         |
| 8478          | Záhrada                     | 329                     | 121 016,07 Eur         |
| <b>Spolu:</b> |                             | <b>887</b>              | <b>517 106, 79 Eur</b> |

### **ŠPECIFIKÁCIA STAVBY**

Predmetom žiadosti je nájomný bytový dom s pozemkami, situovaný v zastavanom území MČ Staré Mesto, neďaleko pešej zóny na Obchodnej ulici, v oblasti historického centra Bratislavy, na ulici Heydukova so vstupom priamo z tejto ulice. Obytný nájomný dom na ul. Heydukova 19, p.č. 8477 s dvorom a záhradou na p.č. 8478 v centre hl.m. SR Bratislavy, v k.ú. Staré Mesto, v pamiatkovej zóne mesta. Bytový dom sa nachádza v radovej zástavbe – prieluke. Prístup do dvornej časti a záhrady za bytovým domom je možný len cez vnútorný vestibul domu. Bytový dom je trojpodlažný s čiastočne zapusteným suterénom, s dvoma dvornými krídlami a vstupom do bytov z centrálneho schodiska (pravé rameno) alebo z pavlače (ľavé rameno z pohľadu ulice). Objekt má pôdorys v tvare nepravidelného písmena „U“. Na pozemkoch je situovaný od roku 1912 obytný dom. Kód využitia pozemku k rozhodnému dátumu je 501, regulácia H, územie kompaktného mesta: 501, 502 - zmiešané územia rozvojové.

V zmysle obhliadky ide o budovu na bývanie s bytmi a nebytovými priestormi, občianska vybavenosť v povalovom priestore a v suteréne. V objekte prevláda podlahová plocha viac ako 50% pre bytové účely. Nájomný bytový dom je v čase obhliadky (20.1.2026) čiastočne využívaný na bývanie (5 bytov v prenájme s regulovaným nájomným, z celkovo 19 tých bytov a NP. Pôvodné a posledné využívanie bolo na bývanie s nebytovým priestorom vo

dvore s prístupom cez spoločný vstup do domu a jedným dodatočne zrealizovaným prístupom z ulice.

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

K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy. Riziko spojené s využívaním je zistené najmä z dôvodu technického stavu a vybavenia bytovej budovy. Ide o objekt v stave s poškodením prvkov krátkodobej aj dlhodobej životnosti, so zanedbanou údržbou s potrebnou komplexnou rekonštrukciou a obnovou, ktorej realizácia si bude vyžadovať vysoké nároky staveniskovú prevádzku (prístup len z obmedzenej ul. Heydukova, zabratie verejného priestranstva nie je možné – príjem pacientov do nemocnice – prístup z dvora nie je možný). Riziko spojené s využívaním vyplýva aj uzatvorených nájomných zmlúv a regulácie nájomného, z čoho vyplývajú riziká pokrytia základnej údržby objektu v podielovom vlastní.

Hodnota stavby spolu s pozemkami, prípojkami inžinierskych sietí, terénnymi schodmi, spevnenou plochou, oporným múrom záhrady a oplotením záhrady bola znalkyňou stanovená na sumu **1 252 869,19Eur**.

## **SKUTKOVÝ STAV**

### **Predmet kúpnej zmluvy**

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

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

Uznesením MsZ č. 208/2023 v znení uznesenia MsZ č. 313/2023 zo dňa 04.10.2023 Mestské zastupiteľstvo Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy schválilo návrh komplexného riešenia problematiky domov v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky. Vo vyššie uvedenom návrhu sú upravené aj návrhy riešenia jednotlivých podielových domov. Bytový dom Heydukova 19 pozostáva z celkovo 16 bytov, z toho hlavnému mestu prislúcha počet bytov k podielu 5,3.

V prípade bytového domu sa v dokumente návrh komplexného riešenia problematiky uvádza ako návrh vysporiadania - predaj. Zároveň podielový spoluvlastník prejavil záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta k nižšie uvedenej nehnuteľnosti.

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.“

Z predaja spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v k. ú. Staré Mesto uvedeným v špecifikácii hlavné mesto získa finančné prostriedky vo výške 544 000,00 Eur ako aj podiel zostatku vo fonde údržby a opráv bytového domu. Predmetné finančné 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. 9/2026 zo dňa 20. 01. 2026, ktorý vypracovala [REDAKOVANÉ] znalkyňa v odbore stavebníctvo – pozemné stavby, ktorá bol vybraná na základe Rámcovej dohody č. **MAGTS2400127** zo dňa 07.05.2024.

### **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 06.05.2026

Stanovisko Oddelenie dopravného inžinierstva: stanovisko zo dňa 22.5.2026,

K predaju spoluvlastníckych podielov neuplatňujeme pripomienky.

Stanovisko Oddelenie majetkových vzťahov: stanovisko zo dňa 21.5.2026. Súhlasí s podmienkami:

Podmienky súhlasu:

- predloženie zápisu do registra partnerov verejného sektora, nakoľko hodnota prevodu presahuje sumu 100 tis. EUR

Stanovisko Oddelenie nájomov nehnuteľností: Stanovisko zo dňa 18.5.2026, Keďže oddelenie nájomov nehnuteľností neeviduje k pozemkom, ktoré sú predmetom predaja, nájomnú zmluvu, k predaju predmetných nehnuteľností sa nevyjadruje.

Oddelenie účtovníctva a pohľadávok: stanovisko zo dňa 13.5.2026 uvádza, že eviduje ku dňu žiadosti zostatok nedaňovej pohľadávky voči kupujúcemu po lehote splatnosti 0,00 Eur.

ÚHA Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti: stanovisko zo dňa 13.5.2026. Záujmové pozemky sú využiteľné v zmysle funkcie a regulácie uvedenej v tejto územnoplánovacej informácii. Voči predaju spoluvlastníckeho podielu hlavného mesta na záujmových pozemkoch nemáme z hľadiska záväznej regulácie územného plánu námietky.

Sekcia digitalizácie, Oddelenie sieťovej infraštruktúry: stanovisko zo dňa 7.5.2026. 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 info@tsb.sk.

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.

Siete boli emailovou formou preverené s TSB a.s. a 6.5.2026 preverené, že siete verejného osvetlenia sú trasované len popred budovu v chodníku, teda mimo záujmového územia.

Sekcia správy a údržby ciest. Stanovisko zo dňa 12.5.2026. Nejedná sa o cestné pozemky v správe SSÚC. Z hľadiska správcu ciest sa nevyjadrujeme

Oddelenie životného prostredia. Stanovisko zo dňa 25.5.2026.

Ochrana ovzdušia: Súhlasí s predloženou žiadosťou bez výhrad, avšak pri budúcom predaji požadujeme 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:

Nový vlastník je povinný dodržiavať čistotu a poriadku na nehnuteľnostiach, 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:

K predloženej žiadosti vo veci predaja spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v zmysle znenia predloženej žiadosti a jej príloh nemáme námietky.

Pri predaji a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy 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.

Referát veterinárnej starostlivosti a dezinsekcie: Súhlasí bez výhrad.

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č.     /2026 zo dňa 18.6.2026 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 Heydukovej ulici č. 19.**

## Kúpna zmluva

č.

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:

číslo účtu v tvare IBAN:

BIC-SWIFT

Variabilný symbol:

Názov príjemcu: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

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

a

### Kupujúcim:

Obchodné meno:

Adresa sídla:

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava \_\_, Oddiel:

IČO:

Zastúpená:

Číslo telefónu:

E-mail:

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

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

## PREAMBULA

Zmluvné strany rešpektujúc

- záujem kupujúceho ako spoluvlastníka 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 zveľaďovaní nehnuteľnosti,
- 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. 4554 (ďalej len „**nehnuteľností**“), a to:
  - stavby so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m<sup>2</sup>,  
**o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/6 k celku.**
2. Kupujúci je podielovým spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obec Bratislava – Staré Mesto, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 4554 (ďalej len „**nehnuteľností**“), a to:
  - stavby so súpis. č. 2146, umiestnenej na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: Bytový dom,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8477, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 558 m<sup>2</sup>,
  - pozemku registra „C“ KN, parc. č. 8478, druh pozemku: záhrada, vo výmere 329 m<sup>2</sup>, **o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 12/18 k celku.**
3. Predmetom tejto zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu predávajúceho o veľkosti podielu 2/6 k celku k nehnuteľnostiam, uvedeným v bode 1. tohto článku do podielového spoluvlastníctva kupujúceho.
4. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti podielu uvedeného v bode 3. tohto článku nehnuteľností uvedené v ods. 1 tohto článku.

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

1. Predávajúci uskutoční prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2/6 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 180 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy.

## Čl. III Kúpna cena

1. Predávajúci predáva a kupujúci kupuje nehnuteľnosti uvedené v čl. I odsek 1 tejto zmluvy za kúpnu cenu **celkom 544 000 eur** (slovom: päťstoštyridsať štyri tisíc eur) do svojho výlučného vlastníctva.



2. Kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku [REDACTED] znalkyňa v odbore stavebníctvo – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý vyhotovil znalecký posudok č. 9/2026 zo dňa 20. 01. 2026
3. Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu 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: [REDACTED] náklady za vyhotovenie znaleckého posudku č. 9/2026 zo dňa 20. 01. 2026, vypracovaného [REDACTED] znalkyňa v odbore stavebníctvo – pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností vo výške 1500 eur v lehote do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto zmluvy.
4. Kupujúci uhradí na účet Predávajúceho, IBAN: [REDACTED] podiel vo výške ..... eur platný ku dňu 31.5.2026 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 Heydukova číslo 19 v Bratislave, ktorý zodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu Predávajúceho na nehnuteľnosti do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto zmluvy.
5. Kupujúci uhradí 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 2/6 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. 4554, 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 ... .
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé v súčasnosti existujúcich nižšie uvedených nájomných/užívacích vzťahov v reštituovanom bytovom dome na Heydukovej ulici číslo 19 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. 1** - nájomca: [REDACTED] bytom Heydukova 19, 811 08 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34363/13277977/907/Oc,Dol zo dňa 16.05.2013
  - 3.2 **Byt č. 2** - nájomca: [REDACTED] bytom Heydukova 19, 811 08 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 32837/13-22409/857/Oc zo dňa 28.1.2013
  - 3.3 **Byt č. 3** - nájomca: [REDACTED] bytom Heydukova 19, 811 08 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 34368/13266545/903/Oc,Do zo dňa 25.04.2013
  - 3.4 **Byt č. 4** - nájomca: [REDACTED] bytom Heydukova 19, 811 08 Bratislava. Rozhodnutie č. MAGS SNM 27712/13-335676/889/Dol zo dňa 12.09.2013

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 uvedených v čl. I odsek 1 tejto zmluvy, a to so stanoviskami: ... a so stanoviskom Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa ....

## **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:

Email:

▪ **Za kupujúceho:**

Číslo telefónu:

E-mail:

**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 č...../2026 Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa ..... - fotokópia
  - **Príloha č. 2:** Plnomocenstvo na zastupovanie
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 deviatich 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:**

---

**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**Ing. arch. Matúš Vallo, primátor**



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-STARÉ MESTO

Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava-Staré Mesto

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava 1

Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa

MAGS ORB 35677/2026

18.05.2026

Naše číslo

1455/31792/2026/PRA/Kap

Vybavuje/linka

Bratislava-Staré Mesto

18.05.2026

Vec

Odpoveď na žiadosť o stanovisko k prevodu spoluvlastníckeho podielu - predaj nehnuteľnosti Heydukova 19

Dňa 07.05.2026 bola mestskej časti Bratislava-Staré Mesto doručená žiadosť Hlavného mesta SR Bratislava ako predávajúceho o stanovisko k prevodu, resp. predaju spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislava vo veľkosti 2/6 k celku na nasledovných nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, zapísaných na liste vlastníctva č. 4554:

- stavba so súpisným č. 2146, umiestnená na pozemku parc. č. 8477, druh stavby: bytový dom, popis stavby: Heydukova 19,
- pozemok registra „C“ KN parc. č. 8477 o výmere 558 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok registra „C“ KN parc. č. 8478 o výmere 329 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada.

Dohodnutá kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 196/2025 v sume 544 000 EUR.

Týmto si Vás dovoľujeme informovať, že mestská časť Bratislava-Staré Mesto nemá výhrady k prevodu predmetného spoluvlastníckeho podielu Hlavného mesta SR Bratislava na vyššie uvedených nehnuteľnostiach kupujúcim (spoluvlastníkom nehnuteľnosti) na základe kúpnej zmluvy.

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



**Znalec:**

**Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**

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

**Zadávatel':**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

č. OBZ2600072, zo dňa 20.1.2026

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 9/2026**

**Vo veci:**

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

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

**Počet vyhotovení:** 2+1 archív



## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania

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

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

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

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

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

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

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

#### b) Získané znalcom :

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

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

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

### 1.7 Definície dôležitých pojmov

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

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

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

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

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

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Porovnávací metóda

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti,

prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

#### Metóda polohovej diferenciácie stavieb

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

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

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

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

kde:

TH - technická hodnota stavby [€],

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

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

#### Metóda polohovej diferenciácie pozemkov

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

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

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

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

kde

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

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

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

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

kde

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

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

#### a) Výber použitej metódy:

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

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

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

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

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

04 88 0430 24 00 798,00 eur/m<sup>2</sup> - Vydrica, prilehlé pozemky k novostavbe

04 88 0645 24 00 496,00 eur/m<sup>2</sup> - komunikácia, SKY Park Továrenská

04 88 0720 24 00 800 eur/m<sup>2</sup> - zastavané stavbou, Nám. 1. mája-Nám. Slobody

04 88 0011 25 00 600,00 eur /m<sup>2</sup> - prístup k RD, Na Kopci (pod Bôrikom)

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

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

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

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

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

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

##### List vlastníctva č. 4554:

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

Časť A: Majetková podstata

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

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

Iné údaje: Bez zápisu.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

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

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

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

##### Stavby

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

Legenda:

Kód druhu stavby: 9 - Bytový dom

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

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

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

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

*Titul nadobudnutia:*

Darovacia zmluva V-28617/10 zo dna 10.12.2010

Kúpna zmluva V-24056/11 zo dna 23.11.2011.

Kúpna zmluva V-2500/16 zo dna 5.2.2016.

Iné údaje:

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

Zmena adresy trvalého pobytu, R-182/2024

Poznámky: Bez zápisu.

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

Spoluvlastnícky podiel: 2/6

*Titul nadobudnutia:*

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

Iné údaje:

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

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

Poznámky: Bez zápisu.

Účastník právneho vzťahu: správca

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

*Titul nadobudnutia:*

Bez zápisu

Iné údaje:

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

Poznámky: Bez zápisu.

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu.

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

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

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

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

■ V rámci obhliadky nebolo možné vykonať kontrolné premeranie všetkých



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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

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

- Neboli zistené.

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

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

 501, 502 - zmiešané územia rozvojové

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



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÁ BUDOVA NA HEYDUKOVEJ 19 V BRATISLAVE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:**

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

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

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

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

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

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

**Koeficient cenovej úrovne:**

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

**Koeficient územného vplyvu:**

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

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

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

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

**KS:** 1122 Trojbytové a viacbytové budovy

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

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

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

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

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

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

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

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

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

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



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

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

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

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

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

**Poškodenosť stavby:**

26,40 %

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 4,014$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 1,15$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

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

$VH = 285,7008 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

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

Základná životnosť stavby: 150 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 73,76 %

Základná zostatková životnosť:

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

Zostatková životnosť:

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

Predpokladaná životnosť:

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



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

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

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

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

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

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

### 2.2.1 Oplotenie záhrady na opornom múre

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

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

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

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

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

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

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

Počet káblov: 1

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

Počet merných jednotiek: 1 bm

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

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

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie

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

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

Počet merných jednotiek: 1 bm

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

## 2.2.4 Prípojka kanalizácie

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

## 2.2.5 Prípojka plynu

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

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

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

## 2.2.7 Terénne schody

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

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

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

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

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

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

## 2.2.8 Spevnená plocha

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy

**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

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

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

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

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

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

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

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

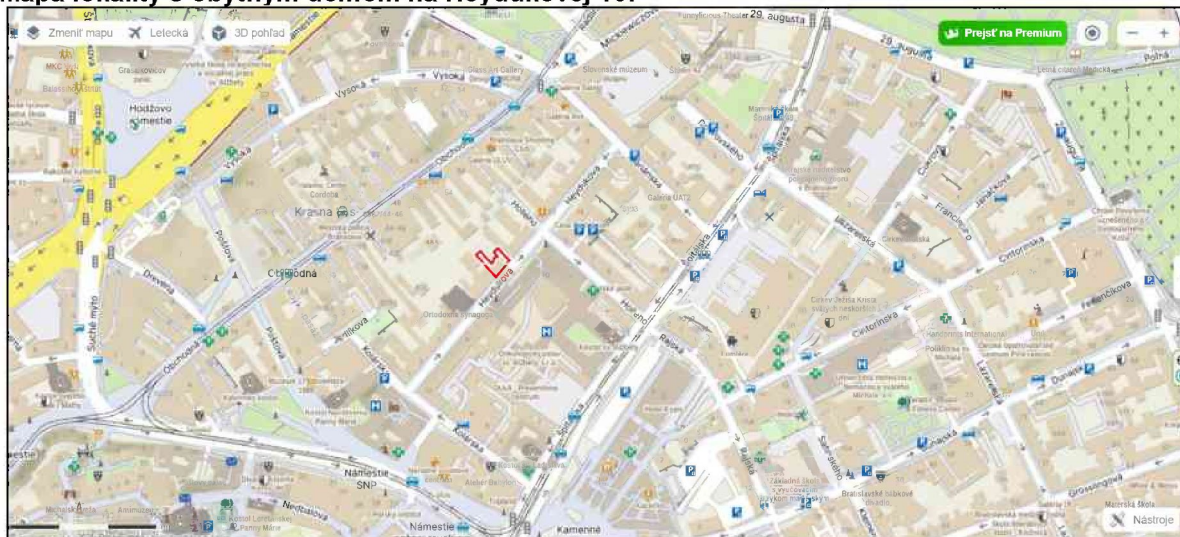
| Názov                                | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Obytný dom Heydukova 19 v Bratislave | 1 428 760,90             | 441 629,99            |
| Oplozenie záhrady na opornom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

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy.

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

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

Iné riziká neboli zistené.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

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

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

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

### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE - HEYDUKOVA 19 BRATISLAVA

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

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

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

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

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

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

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

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

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.1.1 Podľa LV 4554 - pod domom

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu           | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie | 7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov<br><i>Ide o vedľajšiu ulicu v priamom centre hl. mesta, pešou chôdzou dostupné plné vybavenie vrátane nemocničného vybavenia, úradov, škôl a pod.</i>   | 1,80                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia  | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,<br>- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu<br><i>Bytová budova s nízkym štandardom - modernizácia v roku 1969, vysoké využitie pozemku.</i> | 1,00                |

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

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

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

**VYHODNOTENIE**

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

## 3.2.1.2 Podľa LV 4554-záhrada

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

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



|   |  |      |
|---|--|------|
| $k_z$<br>koeficient<br>povyšujúcich<br>faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote<br><i>Pozemok v centre mesta ako prilahlý k obytnému domu, so zvýšeným záujmom o kúpu, vyššie využitie ako je súčasné sa nedá predpokladať.</i>         | 2,00 |
| $k_R$<br>koeficient<br>redukujúcich<br>faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)<br><i>Prístup len cez interiéru domu, obmedzujúce možnosti výstavby.</i> | 0,60 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

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

**VYHODNOTENIE**

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

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

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

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

**2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY ZADÁVATEĽA:**

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

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

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

pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

V Bratislave 26.1.2026

Znalec

## IV. PRÍLOHY

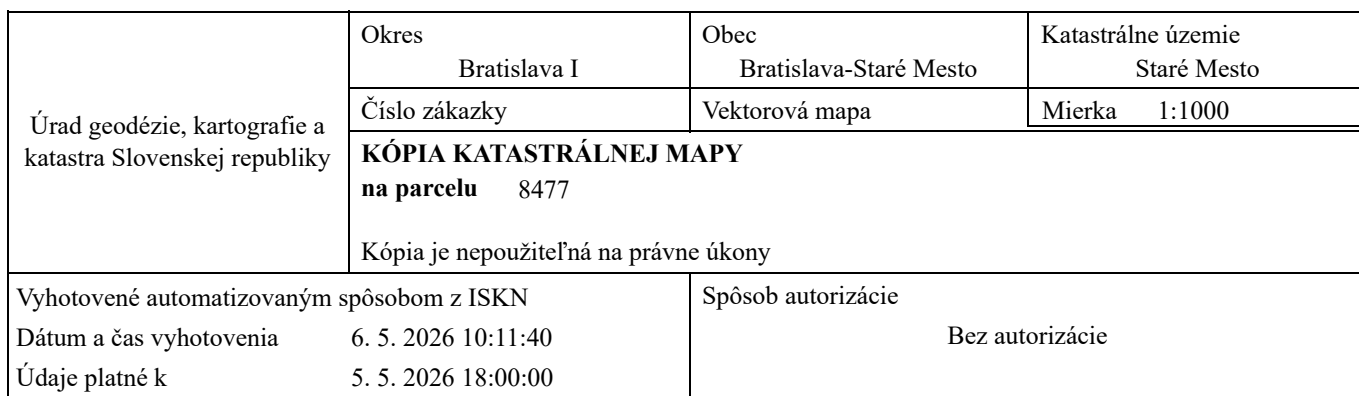
1. Objednávka č. OBZ2600072, zo dňa 20.1.2026-1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy - informatívna, zo dňa 3.12.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností-1xA4.
3. List vlastníctva č. 4554, zo dňa 3.12.2025, vytvorený cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností,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

---

**Spolu:**

**43 xA4**

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



## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 6.5.2026  
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 10:12:33  
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 5.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4554

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

| Parcelné číslo        | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 8477                  | 558                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 15                        |                              | 1                     | 1                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 8478                  | 329                     | Záhrada                     | 4                         |                              | 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

## 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 |
|-----------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 2146                  | 8477                      | 9           | Heydukova 19 |                              | 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: 2

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|--|------------------------|
| 1              | <div><div></div>Dátum narodenia: <div></div></div>   | 12/18                  |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | Titul nadobudnutia:<br>Darovacia zmluva V-28617/10 zo dňa 10.12.2010<br>Kúpna zmluva V-24056/11 zo dňa 23.11.2011.<br>Kúpna zmluva V-2500/16 zo dňa 5.2.2016              |  |
|   | Iné údaje:<br>Žiadosť o evidenčnú zmenu, č.457/9317/2013/PRA/Bel zo dňa 25.02.2013, R-802/13<br>Zmena adresy trvalého pobytu, R-182/2024                                  |  |
|   | Poznámky: Bez zápisu  |  |
| 4 | <b>Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 841 99, SR, IČO: 603481</b>  |  |
|   | 2/6   |  |
|   | Titul nadobudnutia:<br>Dohoda o vydaní veci 1 RVI 91/92 z 7.12.1992 ~ 169/93  |  |
|   | Iné údaje:<br>Žiadosť o evidenčnú zmenu, č.457/9317/2013/PRA/Bel zo dňa 25.02.2013, R-802/13<br>Evidenčná zmena MAGS OMV 30213/2018-404417 zo dňa 27.08.2018, R-5651/2018 |  |
|   | Poznámky: Bez zápisu  |  |

### Správca

Počet správcov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi |
|----------------|--|----------------------------------|
| 5              | <b>Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR, IČO: 603147</b>                                 |                                  |
|                | Titul nadobudnutia: Bez zápisu   |                                  |
|                | Iné údaje:<br>K vlastníkovi č. 4 je správa k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva.  |                                  |
|                | Poznámky: Bez zápisu   |                                  |

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



