

Dodatok č. 11 88 0437 25 01
k protokolu č. 11 88 0437 25 00

o zverení majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do
správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
(ďalej aj ako „*dodatok*“)

VLASTNÍK:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava zastúpené primátorom Ing. arch. Matúšom Vallom IČO: 00 603 481 (ďalej aj ako „ <i>odovzdávajúci</i> “ alebo aj ako „ <i>HM SR</i> “)
SPRÁVCA:	Mestská časť Bratislava-Staré Mesto Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava Zastúpené starostom mestskej časti Ing. Matejom Vagačom IČO: 00 603 147 (ďalej aj ako „ <i>preberajúci</i> “) (ďalej spolu s odovzdávajúcim aj ako „ <i>strany dodatku</i> “)

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Protokolom č. 11 88 0437 25 00 o zverení majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej aj len „*protokol*“) bol mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zverený majetok:
 - a) pozemok registra „C“ parc. č. 9797/3 ako ostatná plocha vo výmere 31 424 m²;
 - b) pozemok registra „C“ parc. č. 9797/30 ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 86 m², zapísaných na liste vlastníctva č. 1656 v katastrálnom území Staré Mesto;
 - c) dve pitné fontány, ako aj Labutia fontána – diel akad. sochára Pavla Mikšika vrátane ich nevyhnutného príslušenstva.
2. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto požiadala o zverenie ďalšieho majetku, ktorý nemohol byť predmetom Protokolu č. 11 88 0437 25 00 z dôvodu potreby zosúladenia majetkovej evidencie hlavného mesta, a to tak aby bola zjednotená správa v rámci celej Medickej záhrady.
3. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy na svojom zasadnutí konanom dňa 18.09.2025 uznesením č. 992/2025 schválilo zverenie požadovaného majetku vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy nachádzajúceho sa v Medickej záhrade, k. ú. Staré Mesto, špecifikovaného nasledovne:
 - pozemku registra „C“ KN zapísaného na LV č. 1656, parc. č. 9797/6 – ostatné plochy vo výmere 182 m²,
 - stavby so súpis. č. 8174, popis stavby: Čítareň Medickej záhrady, postavenej na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 9797/30 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 86 m², LV č. 1656;
 - stavby so súpis. č. 8175, popis stavby: Toalety a strojovňa Medickej záhrady, postavenej na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 9797/33 – zastavaná plocha a nádvoria vo výmere 175 m², odčlenený GP č. 922/2025 od pozemku registra „C“ KN, parc. č. 9797/3 – ostatná plocha vo výmere 31424 m², LV č. 1656,do správy preberajúceho, s cieľom revitalizácie Medickej záhrady a jej následného užívania a starostlivosti, čím došlo k zjednoteniu správy v rámci Medickej záhrady.
4. Na základe uvedených skutočností strany dodatku uzatvárajú tento dodatok.

Článok II
Predmet dodatku

1. Strany dodatku sa dohodli, že článok I bod. 1 a 2 protokolu sa mení tak, že bude znieť nasledovne:
„1. Predmetom zverenia majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto sú nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, LV č. 1656, pozemky registra „C“ KN:

- parc. č. 9797/3 – ostatné plochy vo výmere 31 424 m² a
v obstarávacej cene 156 463,24 eur,
- parc. č. 9797/30 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 86 m²
v obstarávacej cene 4282,02 eur,
- parc. č. 9797/6 – ostatné plochy vo výmere 182 m²
v obstarávacej cene 906,19 eur,
- Labutia fontána, bez zápisu na liste vlastníctva, vytvorená akademickým sochárom Pavlom Mikšíkom, vrátane jej nevyhnutného príslušenstva, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 9797/3, k. ú. Staré Mesto,
v obstarávacej cene 35 000,00 eur,
- pitná fontána I, bez zápisu na liste vlastníctva, vrátane jej nevyhnutného príslušenstva, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 9797/3, k. ú. Staré Mesto,
v obstarávacej cene 3 000,00 eur,
- pitná fontána II, bez zápisu na liste vlastníctva, vrátane jej nevyhnutného príslušenstva, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN parc. č. 9797/3, k. ú. Staré Mesto,
v obstarávacej cene 9 000,00 eur,
- stavba so súpis. č. 8174, popis stavby: Čítareň Medická záhrada, postavená na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 9797/30 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 86 m², LV č. 1656
obstarávacia cena 183 778,54 eur
oprávky 612,60 eur
zostatková hodnota k 31.08.2025 183 165,94 eur
- stavba so súpis č. 8175, popis stavby: Toalety a strojovňa Medická záhrada, postavená na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 9797/33 – zastavaná plocha a nádvoría vo výmere 175 m², odčlenený GP č. 922/2025 od pozemku registra „C“ KN, parc. č. 9797/3 – ostatná plocha vo výmere 31424 m², LV č. 1656
obstarávacia cena 96 977,40 eur
oprávky 323,26 eur
zostatková hodnota k 31.08.2025 96 654,14 eur.

(ďalej spolu aj len „majetok“ alebo „predmet zverenia“).

2. Celková obstarávacia hodnota zverovaného majetku predstavuje sumu 489 407,39 eur.“

2. Strany dodatku sa dohodli, že za článok III bod 4. sa dopĺňa nový bod 5., ktorý bude znieť nasledovne:

„5. Pozemok reg. „C“ parc. č. 9797/33 ako zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 175 m², k. ú. Staré Mesto, vznikol oddelením od pozemku reg. „C“ parc. č. 9797/3, LV č. 1656, v zmysle geometrického plánu č. 922/2025, vyhotovenom znalcom Ing. Petrom Vargom zo dňa 03.06.2025, pričom pozemok reg. „C“ parc. č. 9797/3, LV č. 1656 bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, a to Protokolom č. 118804372500 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 14.07.2025.“

1. Ostat
Slov
mes
2. Ter
3. Te
pr
č
v
4.
5.
Prílo
Geor
Znal
V E



Článok III
Záverečné ustanovenia

1. Ostatné ustanovenia Protokolu č. 118804372500 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov boli pozemky zverené do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zostávajú nezmenené.
2. Tento dodatok nadobudne platnosť dňom jeho podpisu oboma stranami protokolu.
3. Tento dodatok je povinne zverejňovanou listinou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Tento dodatok sa vyhotovuje v 11-ich rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho pre MČ BA-SM v štyroch exemplároch a v siedmich exemplároch pre HM SR.
5. Strany dodatku si tento protokol prečítali, porozumeli mu a nemajú proti jeho forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Prílohy:

Geometrický plán č. 922/2025

Znalecký posudok č. 210/2025

V Bratislave, dňa 23. 09. 2025

V Bratislave, dňa 22. SEP. 2025

Odpovedávajúci:

hlavné mesto SR Bratislava



Ing. arch. Matúš Vallo
primátor



Preberajúci:

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto



Ing. Matej Vagáč
starosta





5

4358



Geometrický plán je pokračovaním práce úlohy, keď údaje katastra nezhodujú so stavom vďaka výmery sa zhotoví s údajmi plánových výpisov z katastra nezhodujú.

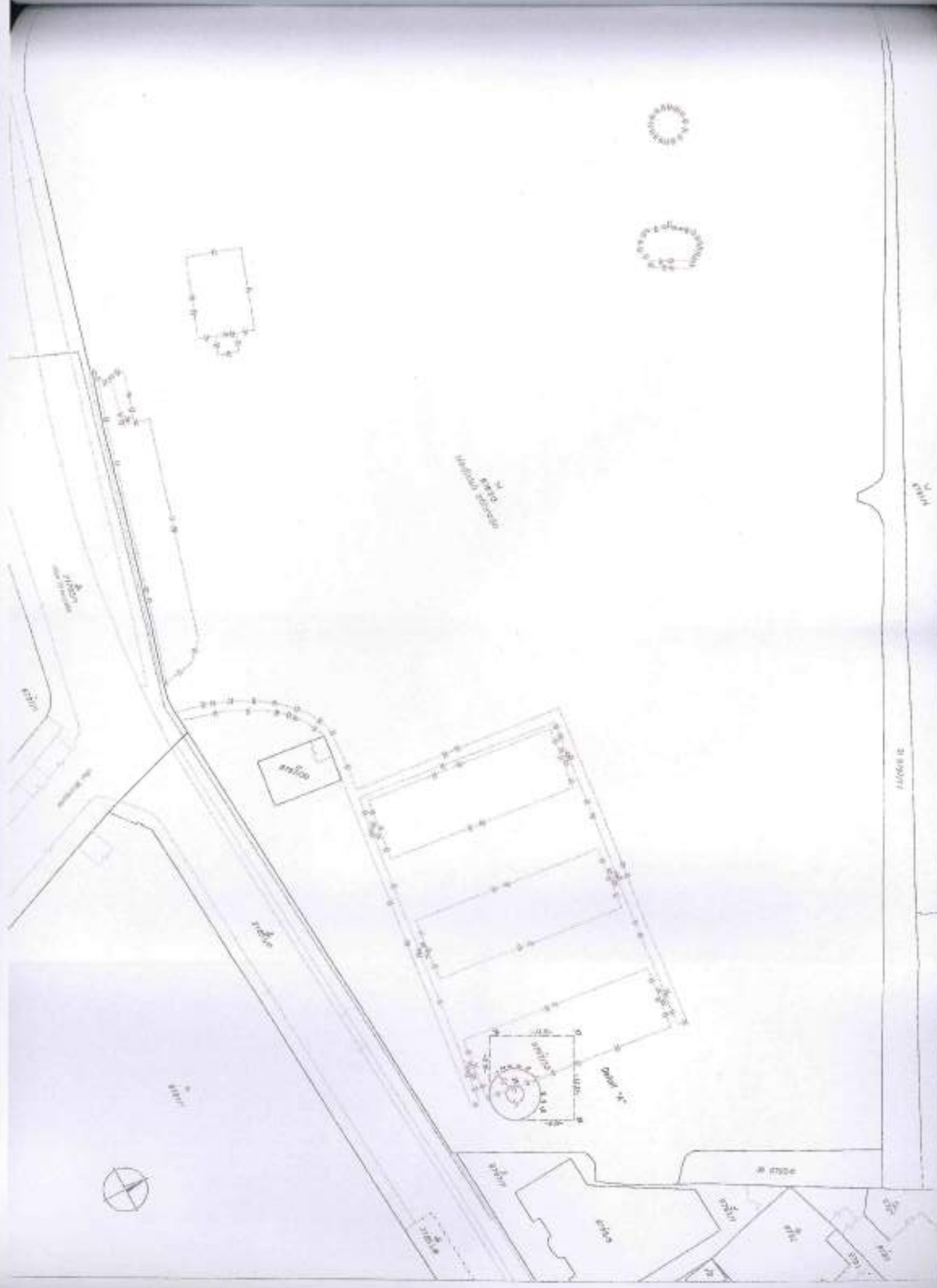
Vyhotovitel ZOG s.r.o. Kozmonautická 5 821 02 Bratislava 47 61 09 72 email : zog@zog.sk		Kraj <i>Bratislavský</i> Katastrálne územie <i>Staré Mesto</i>	Okres <i>Bratislava I</i> Číslo plánu <i>922/2025</i>	Obec <i>Bratislava-Staré Mesto</i> Mapový list č. <i>VKM</i>
		GEOMETRICKÝ PLÁN		<i>na oddelenie pozemka a zariadenie starby p.č. 979733</i>
Vyhotovitel		Autorizačné overenie		Úradne overil Meno:
Dňa <i>3.6.2025</i>	Metóda:	Dňa <i>3.6.2025</i>	Meno:	Dňa <i>15.2.2025</i>
Nové hranice boli v prípade označení existujúceho zariadenia		Náležitosti podľa predpisov o zodpovedá predpisom		Úradne overil Meno:
Základom podrobného merania (areálny náčrt) č. 11798				
Súradnice bodov stanovených úlohou a osadené				
priložený výpis z katastra nezhodujú so stavom vďaka výmery				

VÝKAZ VÝMER

DOTERAJŠÍ STAV										ZMENY					NOVÝ STAV			
PZKN vločky vlastn.	listu LV	Číslo				druh pozemku	výmera		diel čísla	k parcele čísla	od parcely čísla	m2	číslo parcely	výmera		druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sídlo)	
		PK	KN - E	KN - C	ha		m2	ha						m2				
1656				9797/3	3	1424	ost.pl.					9797/3	3	1249	ost.pl. 29	Doteraši		
												9797/33		175	zast.pl. 16 20	Doteraši		
					3	1424							3	1424				

Stav právny je fotozný s registrom C KN

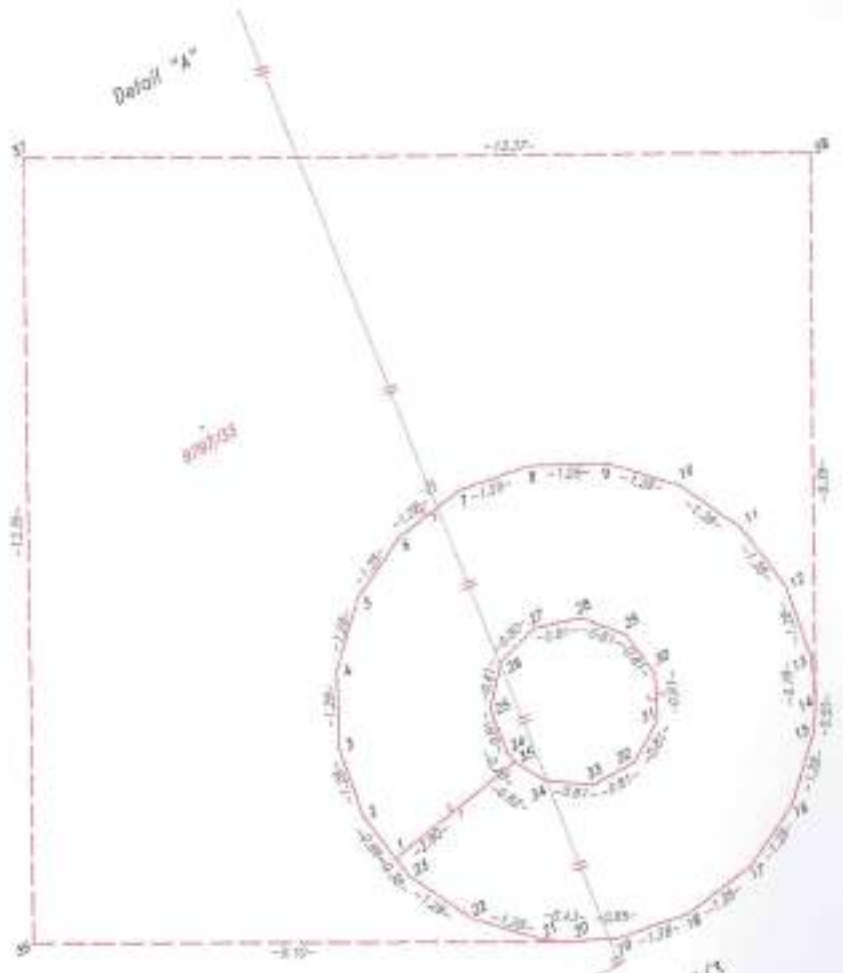
Legenda :
 Kód spôsobu využitia pozemku
 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 29 Pozemok, na ktorom je okresná záchraná, učňa a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň
 Kód Druh stavby
 20 iná budova



1:1000

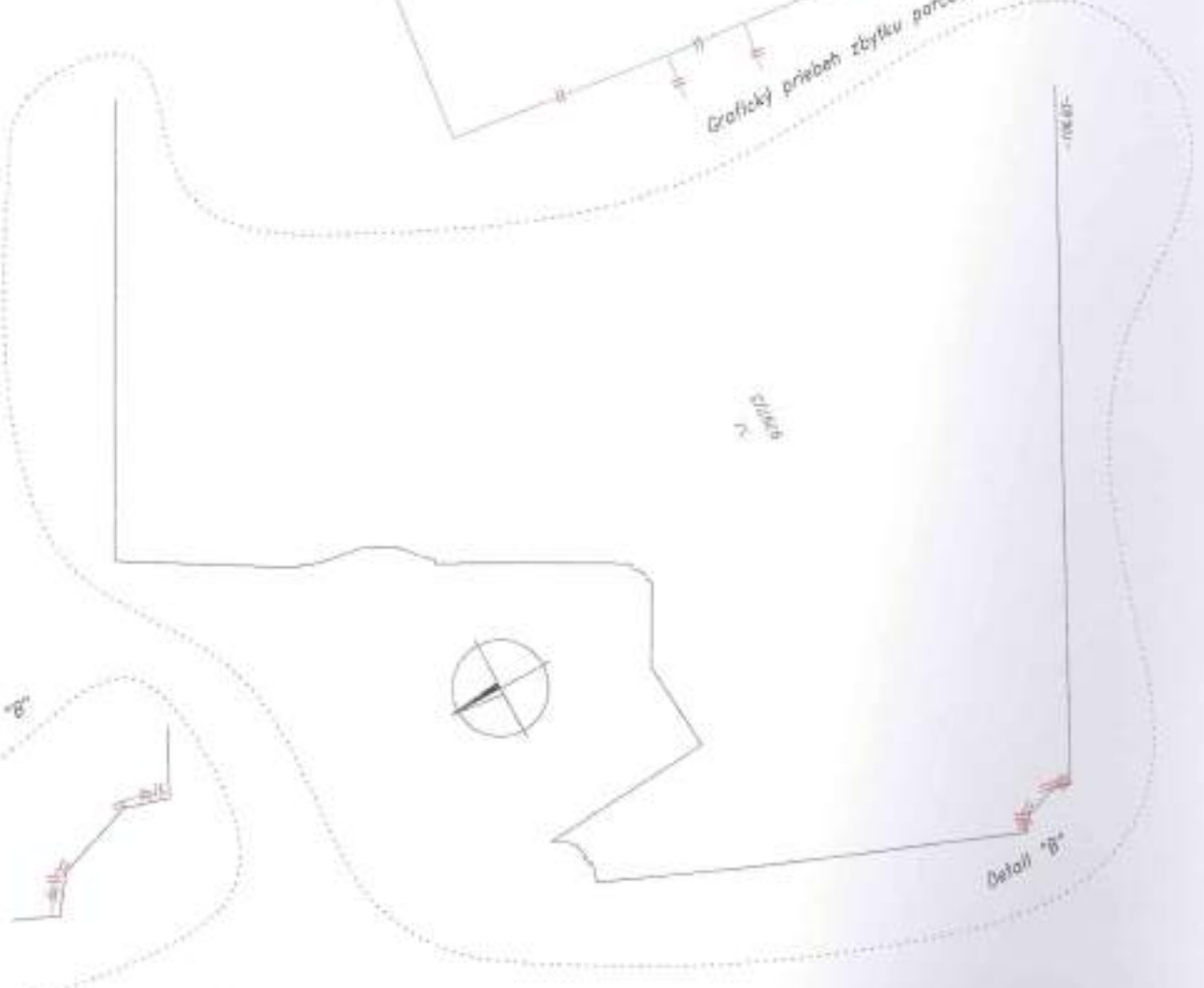
PLAN

Detail "A"



9m7/53

Grafický priebeh zvyšku parcely č. 9797/3



Detail "B"



Detail "B"



Znalec:

[REDACTED]
Znalecký odbor: Stavebníctvo
Odvetvia: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti
Znalecký odbor: Ekonomika a manažment
Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Zadávatel:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávka): Objednávka č. OBZ2501431 zo dňa 04.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 210/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti: Stavba bez súp. č. - verejné toalety +čerpacia stanica na poz. C-KN parc. č. 9797/33 a stavba bez súp. č. - domček/čítareň na poz. C-KN parc. č.9797/30, k.ú. Staré Mesto, Medická záhrada, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva.
Zverenie nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, nachádzajúcich sa v Medickej záhrade, do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Počet strán (z toho príloh): 42 (19)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 04.07.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, pričom predmetom znaleckého skúmania sú: Stavba bez súp. č. - verejné toalety +čerpacia stanica na poz. C-KN parc. č. 9797/33 a stavba bez súp. č. - domček/čítáreň na poz. C-KN parc.č.9797/30, k.ú. Staré Mesto, Medická záhrada, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva.

2. Účel znaleckého posudku:

Zverenie nehnuteľnosti v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, nachádzajúcich sa v Medickej záhrade, do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.07.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.07.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OBZ2501431 zo dňa 04.07.2025
- Preberací protokol objektu čerpacej stanice zo dňa 20.08.1987
- Geometrický plán na oddelenie pozemku a zameranie stavby p.č. 9797/33, č. planu 922/2025, vyhotoviteľ ZOG s.r.o., Kozmonautická 5, Bratislava, zo dňa 03.06.2025
- Čiastočná projektová dokumentácie verejných toaliet a čerpacej stanice
- Dobová fotografia objektu domčeka

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656, k. ú. Staré Mesto zo dňa 31.07.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto zo dňa 31.07.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvr.gov.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o

odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2008 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

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

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný

priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu).

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. 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).
- Metóda polhovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polhovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pre objekt Domčeka - čítárne je použitá metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda.

Pre objekt verejných toaliet – čerpacej stanice je použitá metóda polohovej diferenciacie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou neboli zadávateľom predložené žiadne podklady pre stanovenie výnosu stavieb. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2025.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PO} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PO} – koefficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koefficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koefficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koefficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koefficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koefficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{roz} = M * (VH_{1m^2} * k_{PO}) \quad [€]$$

kde M – počet memých jednotiek (výmera pozemku),

VH_{1m^2} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PO} – koefficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Hodnotené nehnuteľnosti nie sú zapísané na liste vlastníctva.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.07.2025 za účasti zástupcov vlastníka nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 28.07.2025.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.07.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia verejných toaliet/čerpacej stanice bola porovnaná so skutočným stavom obhliadkou a zameraním nehnuteľnosti. Dispozičné zmeny zistené neboli. Projektová dokumentácia Domčeka predložená nebola, skutkový stav bol zistený obhliadkou a zameraním nehnuteľnosti. Schematický pôdorys vytvorený podľa nameraných hodnôt je prílohou k znaleckému posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti nie sú zapísané na liste vlastníctva.

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

Verejné toalety a čerpacia stanica, parc. č. 979/33, kat. ú. Staré Mesto

Domček - čítareň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto

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

Nie sú žiadne.

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):

Funkčný názov: 1203 záhrady, záhradkárске a chatové osady a lokality

Názov: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

Územný plán je zverejnený na stránke: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemno-planovacie-dokumenty/platnauzemno-planovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplnky>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Verejné toalety a čerpacia stanica, parc. č. 9797/33, kat. ú. Staré Mesto

Objekt verejných toaliet a čerpacej stanice bez súp. č. je situovaný na parc. č. 9797/33 v okrese Bratislava I, obec Bratislava - Staré Mesto, kat. územie Staré Mesto, v areáli Medickej záhrady. Podľa predloženého preberacieho protokolu bol objekt odovzdaný do užívania v roku 1987. Objekt je samostatne stojaci, osadený na rovinnom pozemku. Prevažná časť objektu sa nachádza pod povrchom zeme, nad zemou je vstup do objektu kruhového pôdorysu.

Dispozičné riešenie:

Objekt pozostáva zo vstupných priestorov nad povrchom zeme. Suterén je prístupný krivočiarym schodiskom. V suteréne sa nachádzajú verejné toalety pre mužov a ženy, miestnosť pre dozor toaliet, miestnosť čerpacej stanice pre fontány, sklad, chodba so schodiskom.

Stavebno-technické riešenie:

Objekt je založený na betónových základoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia je železobetónová hr. 400 mm, strop nad suterénom je železobetónový. Na d. prízemí je zastrešenie železobetónovou strechou so strešnou krytinou z asfaltových natavovaných pásov. Schodisko je železobetónové s povrchom stupňov z keramickej dlažby. Povrchy podláh v toaletách a v chodbe sú z keramickej dlažby, v miestnostiach čerpacej stanice je hrubá betónová dlažba. Obvodový plášť vrchnej časti objektu je čiastočne murovaný s fasádou z keramických obkladačiek, časť opláštenia je z drevených profilov. Vstupné dvere sú oceleové so sklenenou výplňou, opatrené mrežami. Vnútorné dvere sú hladké, plné, osadené do oceleových zárubní. Vo toaletách sú umakartové kóje, v ktorých sú umiestnené nerezové WC misy. Hygienické zariadenia sú zariadené nerezovými zariadenovými predmetmi. Miestnosť čerpacej stanice je vybavená technológiou pre fontány, ktorá nie je predmetom ohodnotenia.

Objekt je v stavebnotechnickom stave, ktorý vyžaduje opravy. Do časti objektu, v ktorej sa nachádza čerpacia stanica pre fontány, zateká pravdepodobne z dôvodu porušenej hydroizolácie. V čase obhliadky boli podlahy v tejto časti objektu premočené. Porušené sú omietky v časti hygienických zariadení, omietky sú čiastočne opadané a zaplesnené. Umakartové kóje v záchodoch sú zdevastované.

Vzhľadom na stavebnotechnické riešenie objektu a jeho súčasný technický stav základnú životnosť objektu stanovujem odborným odhadom na 70 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 26 budovy pre komunálne služby a osobnú hygienu - ostatné

KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
175,00*0,2	35,00
Spodná stavba	
175,00*3,00	525,00
Vrchná stavba	
$\pi \cdot 4^2 \cdot 3,1$	155,82
Zastrešenie	
$\pi \cdot 4^2 \cdot 0,4$	20,11
Obstavaný priestor stavby celkom	735,93

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:
Koeficient konštrukcie:

$$RU = 2\,630 / 30,1260 = 87,30 \text{ €/m}^3$$

$$k_k = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	175	175	Repr. 3,00		3
Nadzemné	1,3,14*4*4		50,24	2,6		2,6

Priemerná zastavaná plocha:
Priemerná výška podlaží:

$$(175) / 1 = 175,00 \text{ m}^2$$

$$(175 * 3 + 50,24 * 2,6) / (175 + 50,24) = 2,91 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 175) = 1,0571$$

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 2,91) = 1,0216$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp, * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,92
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	31,15
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	17,00
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,50	2,50	3,54
5	Krytina strechy	2,00	0,50	1,00	1,42
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,20	0,20	0,28
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,50	3,00	4,25
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,12
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	3,40
10	Schody	2,00	0,50	1,00	1,42
11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,85
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	2,00	0,50	1,00	1,42
15	Vykurovanie	4,00	0,20	0,80	1,13
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	7,08
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	4,25
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	4,25
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrav teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	5,67
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	0,20	0,60	0,85
	Spolu	100,00		70,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 70,80 / 100 = 0,7080$$

$$k_{CU} = 3,975$$

$$k_M = 1,15$$

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

$$VH = 87,30 €/m^3 * 3,975 * 0,7080 * 1,0571 * 1,0216 * 1,132 * 1,15$$

$$VH = 344,4271 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Verejné toalety a čerpacia stanica, parc. č. 979/33, kat. ú. Staré Mesto	1987	38	32	70	54,29	45,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$344,4271 €/m^3 * 735,93 m^3$	253 474,24
Technická hodnota	$45,71 \% z 253 474,24 €$	115 863,08

2.1.2 Domček - čítareň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto

Objekt Domčeka je situovaný na parc. č. 9797/30 v okrese Bratislava I, obec Bratislava - Staré Mesto, v kat. území Staré Mesto, v areáli Medickej záhrady. Prístup k objektu je z ul. 29. augusta a cez vnútroareálové komunikácie.

Doklady o veku stavby zadávateľom predložené neboli, predložená bola dobová fotografia pôvodnej stavby domčeka, na základe ktorej odhadujem rok vzniku domčeka na rok 1960.

Jedná samostatne stojacu, prizemnú stavbu, obdĺžnikového pôdorysného tvaru, ktorá je zastrešená sedlovou strechou.

Podľa informácie od súčasného prenajímateľa bol objekt zrekonštruovaný do súčasnej podoby v roku 2013.

Dispozičné riešenie:

Vstup do objektu je cez chodbu, z ktorej je prístupná čítareň a priestory cukrárne/kaviarne, v ktorej sa nachádza bar, pult s mraziacim boxom na zmrzlinu, sedenie pre zákazníkov. Zázemie tvoria WC pre mužov a ženy, kotolňa/sklad a WC pre personál.

Stavebno-technické riešenie:

Objekt je založený na betónových základových pásoch, podkladný betón je uložený do štrkového lôžka. Vyhodená je izolácia proti zemnej vlhkosti. Obvodové steny sú murované, tehlové. Vnútoré deliace konštrukcie sú prevažne zo sadrokartónu. Strecha je sedlová, krov drevený, podhľad je z SDK dosiek. Krytina strechy je z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vnútoré omietky sú vápennocementové, hladké, opatrené maľbou. Obklady stien keramickými obkladačkami sú v hygienických zariadeniach a v bare.

Výplne otvorov tvoria okná z plastových profilov s izolačnými sklami, presklené stany v čítarni, interiérové dvere z materiálov na báze dreva osadené do obložkových zárubní.

Nášľapné vrstvy podláh tvorí keramická dlažba.

Vykurovanie objektu je ústredné, teplovodné, radiátory sú oceľové vykurovacie panely. Zdrojom vykurovania je plynový kotol.

V objekte je rozvod elektroinštalácie s automatickým istením, rozvod studenej a teplej vody, kanalizácie.

Ostatné: V objekte sú nainštalované klimatizačné jednotky, zabezpečovacie zariadenie a bezpečnostný kamerový systém. Prevádzka je vybavená mraziarskym - zmrzlinárskym pultom, nerezovým drezom s umývačkou riadu a ostatným zariadením prevádzky cukrárne/kaviarne.

Objekt bol v čase obhliadky využívaný ako prevádzka cukrárne/kaviarne. Objekt je v dobrom stavebnotechnickom stave, údržba je vykonávaná na primeranej úrovni.

Vzhľadom na vek objektu a jeho súčasný stavebnotechnický stav je životnosť vypočítaná kubickou metódou, ktorá zohľadňuje stavebno-technický stav prvkov dlhodobej životnosti. Opatrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(11,60*7,50)*0,2	17,40
Vrchná stavba	
11,60*7,50*2,80	243,60
Zastrešenie	
11,60*7,50*1,2/2	52,20
Obstavaný priestor stavby celkom	313,20

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$
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 [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	17,50*11,60	87	Repr. 2,7		2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(87) / 1 = 87,00 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(87 * 2,7) / (87) = 2,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 87) = 1,1959$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,7) = 1,0778$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{p_i}	Koef. štand. k_{s_i}	Úprava podielu $c_{p_i}^*$ k_{s_i}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,20	7,20	6,38
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,20	18,00	15,93
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,50
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,38
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,66
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,20	8,40	7,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,99
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,50	1,50	1,33
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	4,00	0,50	2,00	1,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	7,97
14	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	3,99
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,31
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,31
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,66
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,66
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,77
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,50	2,00	1,77
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	3,00	12,00	10,63
	Spolu	100,00		112,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,90 / 100 = 1,1290$$

$$k_{cu} = 3,975$$

$$k_M = 1,15$$

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_{vp} \cdot k_k \cdot k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 86,90 €/m^2 \cdot 3,975 \cdot 1,1290 \cdot 1,1959 \cdot 1,0778 \cdot 0,939 \cdot 1,15$$

$$VH = 542,8094 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvek dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	6,38	17,16	100	17,16
Murivo	15,93	42,82	100	42,82
Stropy	8,50	22,86	100	22,86
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	6,38	17,16	100	17,16
Súčet	37,19			100,00

Základná životnosť stavby: 120 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[120 + \frac{65^3}{2 \cdot 120^2} - 65 \right] = 65 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = 100,00 \% \text{ z } 65 \text{ rokov} = 65 \text{ rokov}$$

Predpokladaná životnosť:

$$Z = V + T = 65 + 65 = 130 \text{ rokov}$$

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domček - čtáreň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto	1960	65	65	130	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$542,8094 \text{ €/m}^2 \cdot 313,20 \text{ m}^2$	170 007,90
Technická hodnota	50,00 % z 170 007,90 €	85 003,95

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Verejné toalety a čerpacia stanica, parc. č. 9797/33, kat. ú. Staré Mesto	253 474,24	115 863,08
Domček - čítareň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto	170 007,90	85 003,95
Celkom:	423 482,14	200 867,03

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Verejné toalety a čerpacia stanica, parc. č. 979/33, kat. ú. Staré Mesto

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavenosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,1 pre objekt Domčeka, 0,5 pre verejné toalety/čerpaciu stanicu. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -80% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

a) **Analýza polohy nehnuteľnosti:** Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrese Bratislava I, obec Bratislava - Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, v areáli Medickej záhrady. Medická záhrada sa rozprestiera na ploche približne 2,5 hektára v mestskej časti Staré Mesto, medzi ulicami Špitálska, Karadžičova, Krížna a ulicou 29. augusta.

Medická záhrada patrí medzi najvýznamnejšie a najobľúbenejšie verejné parky v Bratislave. Jej história siaha do 18. storočia a dodnes slúži ako miesto oddychu, stretávania, kultúrnych podujatí. V rámci mestského rozvoja a urbanizácie bol park viackrát upravovaný, prechádzal rekonštrukciami, pribúdali nové druhy rastlín, lavičky, chodníky či osvetlenie.

V priebehu 20. a 21. storočia prešla Medická záhrada niekoľkými etapami obnovy. Posledná väčšia rekonštrukcia sa uskutočnila v roku 2010, kedy boli obnovené chodníky, lavičky, výsadba i osvetlenie. Mestská časť Staré Mesto kladie dôraz na ochranu a udržateľné spravovanie tohto priestoru, čím zabezpečuje jeho dlhodobú atraktivitu a prístupnosť pre všetkých obyvateľov. Medická záhrada je voľne prístupná verejnosti počas celého roka. Jej poloha v centre mesta umožňuje jednoduchý prístup pešo, na bicykli a mestskou hromadnou dopravou.

Charakter terénu je rovinný.

V blízkom dosahu je kompletná občianska vybavenosť. Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie, športoviská, kúpaliská, a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste malá.

V tesnej blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD.

V meste je železničná, autobusová, letecká a lodná doprava. K dispozícii je MHD a taxislužba.

Objekt je napojený na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, telekomunikačné siete.

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa štatistických údajov ÚPSVaR pre Bratislavu I do 5 % (jún 2025 - 2,23%).

Kvalitu životného prostredia v okolí objektu hodnotím ako bežný hluk a prašnosť od dopravy.

Objekt Domčeka je dobre udržiavaný, prešiel celkovou rekonštrukciou.

Objekt verejných toaliet/čerpacej stanice vyžaduje opravy až celkovú rekonštrukciu.

V prípade verejných toaliet uvažujem s nižším dopytom po podobných nehnuteľnostiach, neuvažujem s výnosom z prenájmu.

V prípade Domčeka uvažujem s rovnováhou dopytu a ponuky podobných nehnuteľností a s možnosťou prenájmu.

Vzhľadom na lokalitu, stavebnotechnické a dispozičné riešenie celkovo hodnotím objekt Domčeka ako dobrý, objekt verejných toaliet ako priemerný.

b) **Analýza využitia nehnuteľnosti:** Objekt Domčeka je využívaný ako prevádzka cukrárne/kaviarne. Verejné toalety/čerpacia stanica slúži na projektovaný účel. Zmenu účelu využitia nehnuteľností nepredpokladám.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:** Riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

príemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Príemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti príemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba,	I.	1,500	7	10,50

	letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,500	10	15,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	8	8,00
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bažný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľností bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	150,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PO} = 150,63 / 180$	0,837
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH \cdot k_{PO} = 115\,863,08 \text{ €} \cdot 0,837$	96 977,40 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Domček - čítareň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDC}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDC} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	13	14,30
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,200	30	66,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	3,300	8	26,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	7	23,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,100	6	6,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	9	29,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	3,300	6	19,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,100	5	5,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,300	6	19,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	2,200	7	15,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,300	7	23,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	10	33,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	2,200	8	17,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	9	19,80
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	1,100	8	8,80
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,110	7	0,77
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti bežný prenájom nehnuteľnosti	III.	1,100	4	4,40

19	Názor znalca	II.	2,200	20	44,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	389,07

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 389,07 / 180$	2,162
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 85\ 003,95 \text{ €} * 2,162$	183\ 778,54 €

4.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

4.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Podľa vyhlášky č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Výnosová hodnota sa počíta pri nehnuteľnostiach, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$HV = a \cdot HV + b \cdot TH / (a + b) \quad [\text{EUR}],$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb a pozemkov [EUR],
- TH - technická hodnota stavieb [EUR],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota stavieb je vypočítaná kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [\text{EUR}],$$

kde

- OZ_t - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [EUR/rok],
- n - časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,
- k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- HL - likvidačná hodnota stavieb [EUR].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

HL = VŠH – NL [EUR],

kde

VŠH – všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia [EUR],

NL – odhadované náklady spojené s prevodom nehnuteľnosti, najmä daň z prevodu nehnuteľnosti podľa daňového zákona, náklady na inzerciu, náklady na poplatky a pod.

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodávaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodávaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľnosti, poisťnej zmluvy apod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodávaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

Základné údaje:

Kapitalizáciu odčerpateľných zdrojov pri stanovení výnosovej hodnoty som stanovila na obdobie 15-tich rokov. Toto obdobie sa javí ako ekonomicky reálna životnosť stavby, bez nutnosti rozsiahlejších opráv, príp. rekonštrukcie. Po uplynutí tejto doby je uvažované s následným odpredajom nehnuteľnosti.

Obce sú oslobodené od dane z príjmu z prenájmu ich majetku, preto so zaražením daňou z príjmu vo výpočte neuvažujem.

Úroková miera je stanovená aktuálnou úrokovou sadzbou ECB 2,15%.

Miera rizika je stanovená na 3% ako priemerná vzhľadom na polohu a účel využitia hodnoteného objektu.

Hrubý výnos

Hrubý výnos je stanovený za predpokladu 100% prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m² zastavanej plochy).

Hrubý výnos dosiahnuteľný z prenájmu hodnotenej nehnuteľnosti je stanovený na základe ponúk realitných kancelárií za prenájom obdobných priestorov, ktoré sa pohybujú v danej lokalite od 20 do 40 Eur/m²/mesiac.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
Domček	87	87,00	m ²	240,00	20 880,00

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Objekt je postavený na vlastnom pozemku, podiel pozemku stanovujem odborným odhadom na 5% z hrubého výnosu stavby.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 20 880,00	1 044,00

Hrubý výnos stavby: 20 880,00 - 1 044,00 = 19 836,00 €/rok

Náklady

Nehnutelnosť je vo vlastníctve mesiä, preto s daňou z nehnuteľnosti neuvažujem.

Za prevádzkové náklady, ktoré hradí prenajímateľ je možné považovať starostlivosť o park Medickej záhrady, ktorej je objekt súčasťou.

Vzhľadom na súčasný, dobrý, stavebnotechnický stav objektu uvažujem sa nákladmi na bežnú údržbu vo výške 5% z východiskovej hodnoty stavby.

Náklady na správu nehnuteľnosti stanovujem odhadom na 4% z hrubého výnosu stavby.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
starostlivosť o záhradu	1,00 % z 170 007,90	1 700,08
Náklady na údržbu		
Na údržbu	2,00 % z 170 007,90	3 400,16
Správne náklady		
prenajímanie	4,00 % z 19 836,00	793,44
Náklady spolu:		5 893,68

Odhad straty

Nehnutelnosť je prenajímaná dlhodobo. Odhad straty na nájomnom stanovujem odborným odhadom na 3% z hrubého výnosu stavby.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	3% z 19 836,00	595,08

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
19 836,00	5 893,68	595,08	13 347,24

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba užitočnosti:	15 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,15 \text{ %/rok}$
Miera rizika:	$r = 3,00 \text{ %/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 0,05 \text{ %/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,15 + 3,00 + 0,05 = 5,20 \text{ %/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 5,20 / 100 = 0,0520$

Likvidačná hodnota

Náklady na budúci odpredaj nehnuteľnosti odhadujem na 2% z likvidačnej hodnoty nehnuteľnosti ako náklady na služby realitnej kancelárie a poplatky spojené s prevodom nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh. difer.		183 778,54
Likvidačné náklady:		
Náklady na odpredaj nehnuteľnosti	2,00 % z 183 778,54 €	3 675,57
Likvidačná hodnota:		180 102,97

Výnosová hodnota

$$HV = OZ \cdot \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n \cdot k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 13\,347,24 \cdot \frac{(1+0,0520)^{15} - 1}{(1+0,0520)^{15} \cdot 0,0520} + \frac{180\,102,97}{(1+0,0520)^{15}}$$

$$HV = 136\,685,77 + 84\,194,70 = 220\,880,47 \text{ €}$$

4.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH): 85 003,95 €
 Výnosová hodnota (HV): 220 880,47 €

Určenie váh podľa W.Naegelho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} \cdot 100 = \frac{85\,003,95 - 220\,880,47}{220\,880,47} \cdot 100 = -61,52\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1

Váha výnosovej hodnoty: a = 1

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VSH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b}$$

$$VSH_s = \frac{(1 \cdot 220\,880,47) + (1 \cdot 85\,003,95)}{1 + 1} = 152\,942,21 \text{ €}$$

4.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	183 778,54
Kombinovaná metóda	152 942,21

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

VŠH stavieb = 183 778,54 €

III. ZÁVER

Podľa písomnej objednávky zo dňa 04.07.2025 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania boli: Stavba bez súp. č. - verejné toalety +čerpacia stanica na poz. C-KN parc. č. 9797/33 a stavba bez súp. č. - domček/čitáreň na poz. C-KN parc.č.9797/30, k.ú. Staré Mesto, Medická záhrada, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Verejné toalety a čerpacia stanica, parc. č. 9797/33, kat. ú. Staré Mesto	
Verejné toalety a čerpacia stanica, parc. č. 9797/33, kat. ú. Staré Mesto	96 977,40
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Verejné toalety a čerpacia stanica, parc. č. 9797/33, kat. ú. Staré Mesto	96 977,40
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Domček - čitáreň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto	
Domček - čitáreň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto	183 778,54
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Domček - čitáreň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto	183 778,54
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	280 755,94
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	281 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatjedentisíc Eur	

V Bratislave, dňa 31.07.2025

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OBZ2501431 zo dňa 04.07.2025
2. Výpis z katastra nehnuteľnosti, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656, k. ú. Staré Mesto zo dňa 31.07.2025, vytvorený cez katastrálny portál, str. 1
3. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto zo dňa 31.07.2025, vytvorená cez katastrálny portál
4. Preberací protokol objektu čerpacej stanice zo dňa 20.08.1987
5. Geometrický plán na oddelenie pozemku a zameranie stavby p.č. 9797/33, č. plánu 922/2025, vyhotoviteľ ZOG s.r.o., Kozmonautická 5, Bratislava, zo dňa 03.06.2025
6. Čiastočná projektová dokumentácie verejných toaliet a čerpacej stanice
7. Dobová fotografia objektu domčeka
8. Schematický pôdorys objektu domčeka
9. Fotodokumentácia z obhliadky



Objednávka číslo OBZ2501431

SNM/25/075/LV1

Odberateľ:Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava**Oddelenie majetkových vzťahov**

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:

[Redacted]

[Redacted]

Dodacia lehota: Ihneď

Prenesená daňová povinnosť Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie ZP pre účely stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb bez súp. č. - verejných toaliet +čerpacia stanica na poz. C-KN parc.č. 9797/33, stavba bez súp. č. - domček/čítareň na poz. C-KN parc.č.9797/30, k.ú. Staré Mesto, Medická záhrada, ktoré nie sú zapísané na LV. Pozemky nie sú predmetom ZP. Cena ZP: 800 eur.

č. r. Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1 Služby znalecov (expertíza)	1,00	800,00	800,00 Eur
bez DPH:			800,00 Eur
DPH			0,00 Eur
Spolu s DPH:			800,00 Eur

Vyhotovil: [Redacted]

Telefón č.: [Redacted]

Mobil č.: [Redacted]

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: [Redacted]

V Bratislave dňa: 03.07.2025

Schválené dňa: 04.07.2025

[Redacted]
zodpovedná osoba
podpis

Dodávateľ podpisom tejto objednávky vyhlasuje, že sa oboznámil so Všeobecnými zmluvnými podmienkami Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverejnenými na webovom sídle odberateľa:

<https://bratislava.sk/mesto-bratislava/transparentne-mesto/vseobecne-zmluvne-podmienky> a v celom rozsahu s nimi súhlasí.*

*vedené sa neuplatní, ak sa objednávka vystavuje na základe písomnej zmluvy/rámcovej zmluvy uzatvorenej medzi odberateľom a dodávateľom."

Objednávateľ súhlasí, aby dodávateľ v zmysle § 71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani

z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov účtoval odmenu resp. iný nárok podľa tejto

objednávky elektronickou faktúrou doručenou objednávateľovi na e-mailovú adresu:

faktura@bratislava.sk. Objednávateľ a dodávateľ berú na vedomie, že elektronická faktúra je

plnohodnotnou náhradou faktúry v papierovej forme a riadnym daňovým dokladom.

[Redacted]
Za dodávateľa: Meno, priezvisko
podpis

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 31.7.2025
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 1:07:32
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 29.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656 ČIASŤ ČIŠŤ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
9797/3	31424	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 1.8.2025
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 0:31:07
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 30.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656 ČIASŤ ČIŠŤ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
9797/30	86	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.






STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

	[alebo jej súčasťou] časti]	Číslo zápisu /87
11-8-1987	Názov budovy alebo stavby (alebo jej súčasťou] časti] Medická záhrada-obnova parku obj.č.10 "čerpacia stanica"	
Výstavba čerpacej stanice, včetně strojne] časti		
a) bytové budovy - počet bytov - bytová plocha m ² - šikmá plocha m ² - kategória bytov	b) ostatné budovy a stavby (vrátane holav]e]	
B. 	Dodávateľ, prípadne predchádzajúci správca alebo vlastník BSP n.p. Ondavská 3 ZARBS Bratislava	
G. 	Projektant úcelových častí 	
H. 		
Účel a názov stavby (podľa vyhlášky č. 102/1973 Zb, majetk] § 2) Medická záhrada - " Objekt č. 10 "		
I. 4091/405 - L984	zo dňa 25.1. 1985	vydal NVB
J. ÚPA -5665-154/24/83	zo dňa 12.1. 1984	
K. 6 342 CI 46	zo dňa 3. 10 1985	
L. 1185	M. 1185	N. 1986

c. a. osadiť 1 ks betonovej zátky 400 x 30 pod ékap
zdrovej vody a zabetónovanie dna a prespádovanie do
odpadovej vpuste

ta a zabezpečení staveniska tak, aby bola možná bezpečná prístupnosť k stavenisku

k stavenisku je zabezpečený bezpečný prístup
20.8. 1987

príloha k účtu vypracovania staveniska

31.8. 1987

príloha k účtu podrobný, n. pr. účtová o výkone 1. a 2. výkonných prác a výkone

Príloha o prevzatí dokumentácie 1 sada PD bola odovzdaná odberateľovi 20. 8. 1987

Príloha k účtu dokumentácia a dokladovanie jednotlivých prác vykonaných podľa účtu na stavu prevzatého

Príloha doklady vydané v priebehu realizácie výstavby

východiskové r evízne správy elektro a bleskozvodov
potvrdenie o tlakovej skúške vodovodného zariadenia a priepust-
nosti kanalizácie
záručný list od elektrického zásobníka vody VČ 4099
2 ks akumul. kachle - záručné listy VČ 2140 a 11131

Archívne účty a dokumentácia

1 sada PD bude uložená v archíve odberateľa

Príloha podľa hospodárskej zmluvy a účtov

1. 270 741,-

Kčs

Príloha pre účtovú zmluvu a jej časť

neboli požado vané

Kčs

Príloha podľa zodpovedajúcej účtovy

12
ateľ nezabránil pripojenie objektu na vonkajší
vod

Práca od schválenia projektu a na výstavbu

na práce boli vykonané vopred schválenej PD

Chodantenie akostí vybraných prác a ich porovnanie s technickými požiadavkami

práce boli odovzdané vo vzornej akosti

Práca v jednotlivých druhoch prác a v ich vzájomnej súvislosti a porovnanie

bez väd a nedorobkov

Dohoda o opatreniach a lehotách pre odstránenie nedorobkov a väd

Dohoda o zabezpečení prístupu žiadateľa do objektu za účelom odstránenia nedorobkov a väd

136/1970 Zb.

Ka dňa začatia preberacieho konania boli vypracované súhlasové listy na číslku K&S spolu

Faktúra

1.382 785,-

Iskoto (končný dátum)

odávateľ BSP n.p. ručí za dnes odovzdané práce v súlade
platných predpisov

súpis príloh, ktoré tvoria nedeliteľnú súčasť tohto zápisu

Vyjadrenie účastníkov konania

Odávateľ ZARES Bratislava vyhlasuje, že dnes odovzdané práce
preberá do trvalého užívania

Dátum skončenia preberacieho konania

20.8. 1987

Zástupcovia odávateľa odovzdávajú a zástupcovia odberateľa preberajú dodávku podľa ustanovení hospodárskeho zákonníka a základných podmienok súhlasy staviteľských prác

	Meno a priezvisko	Funkcia	Podpis
Zástupcovia odávateľa	S. S. S. S. S.	ved. Ing. závodu stavbyvedúci hl. stavbyvedúci ORV ORKA	
Zástupcovia preberajúcej organizácie	S. S. S.	stavitel' - VDS technik ved. útvaru SZP	
Zástupcovia budúcich zhotoviteľov			
Ostatní účastníci konania			

Rozdeľovník

ZARES - 2 x

BSP - 5 x

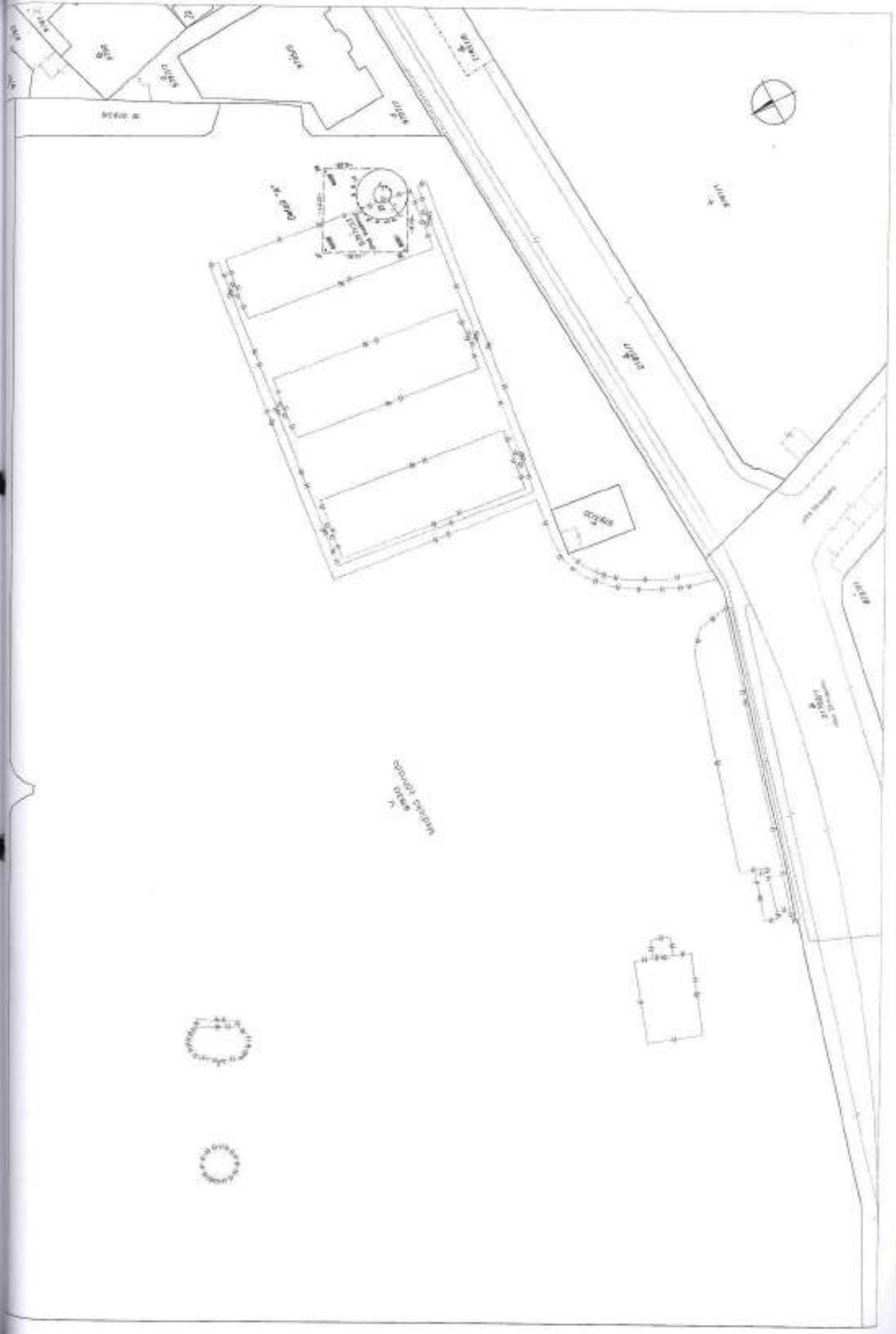
Geometrický plán je podroben na prílohe akosy, keď sú jeho hranice susediteľmi doterajšieho stavu výkazu výstav sí obdoh s ďalšími plánovými výstav z stavu susediteľov.

Investor ZOG s.r.o. Kozmonautická 5 821 02 Bratislava 47 61 09 72 email: zog@zog.sk	Kraj	<i>Bratislavský</i>	Oblasť	<i>Bratislava I</i>	Obec	<i>Bratislava-Staré Mesto</i>
	Kat. územie	<i>Staré Mesto</i>	Číslo plánu	<i>922/2025</i>	Mapový list č.	<i>VKM</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN			<i>na oddelenie pozemku a zameranie stavby p.č. 9797/33.</i>			
Vypracoval		Autorizačne overil		Uradne overil		
Meno: [REDACTED]		Dňa: <i>3.6.2025</i>		Meno: [REDACTED]		
<i>3.6.2025</i>		Dňa: <i>3.6.2025</i>		Dňa: <i>[REDACTED]</i>		
Nové hranice boli v prílohe označené existujúcou zástavbou podľa polobrého merania (meračský náčrt) č. 11798		Náležitosťami a prenosťou zodpovedá predpisom		Uradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis		

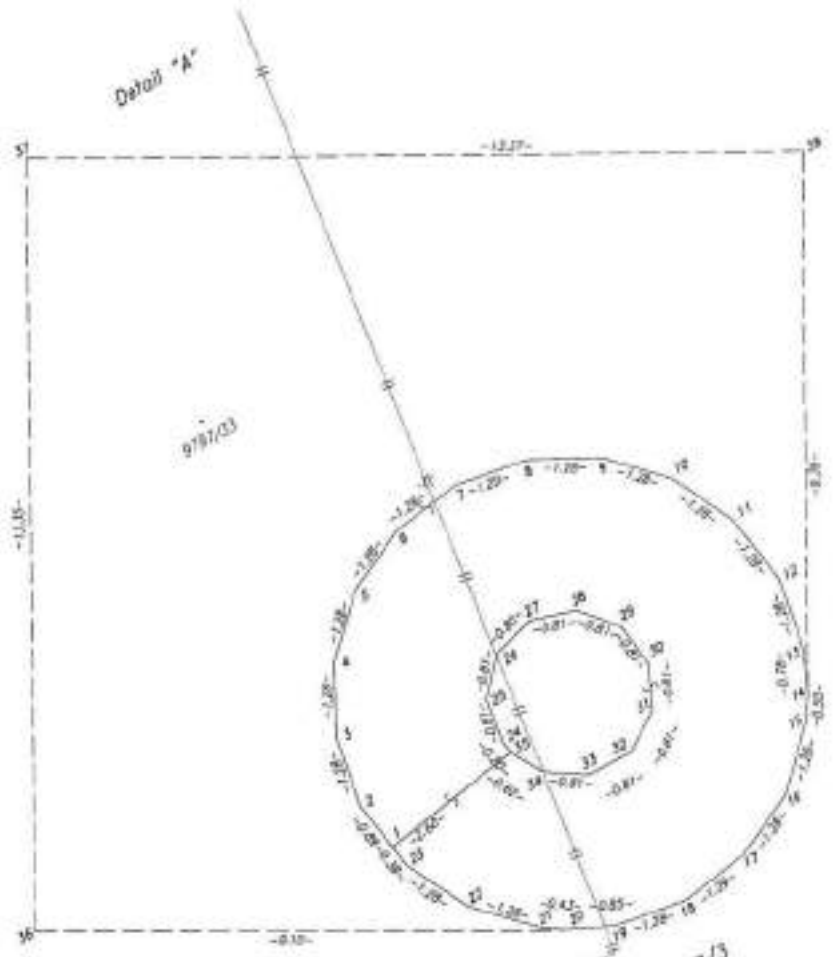
VÝKAZ VÝMER

D O T E R A J Š Í S T A V										Z M E N Y					N O V Ý S T A V			
PZKN vločky vlastn.	listu LV	Číslo				výmera		druh pozemku	diel číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m2	číslo parcely	výmera ha	m2	druh pozemku	kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sídlo)
		PK	KN - E	KN - C	ha	m2	ha											
1656				9797/3	3	1424	ost.pl.					9797/3	3	1249		ost.pl. 29	Doleraši	
					3	1424						9797/33	3	176		zast.pl. 16 20	Doleraši	
Sjocou :																		
Legenda :																		
Kód spôsobu využitia pozemku																		
16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom																		
29 Pozemok, na ktorom je krásná záhrada, úľná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň, park a iná funkčná zeleň a poľnohospodárske využitie																		
Kód Druh stavby																		
20 Iná budova																		

Stav právny je totožný s registrom C KN



Detail "A"



Grafický priebeh zvyšku parcely č. 9797/3

9797/3

Detail "B"



Detail "B"

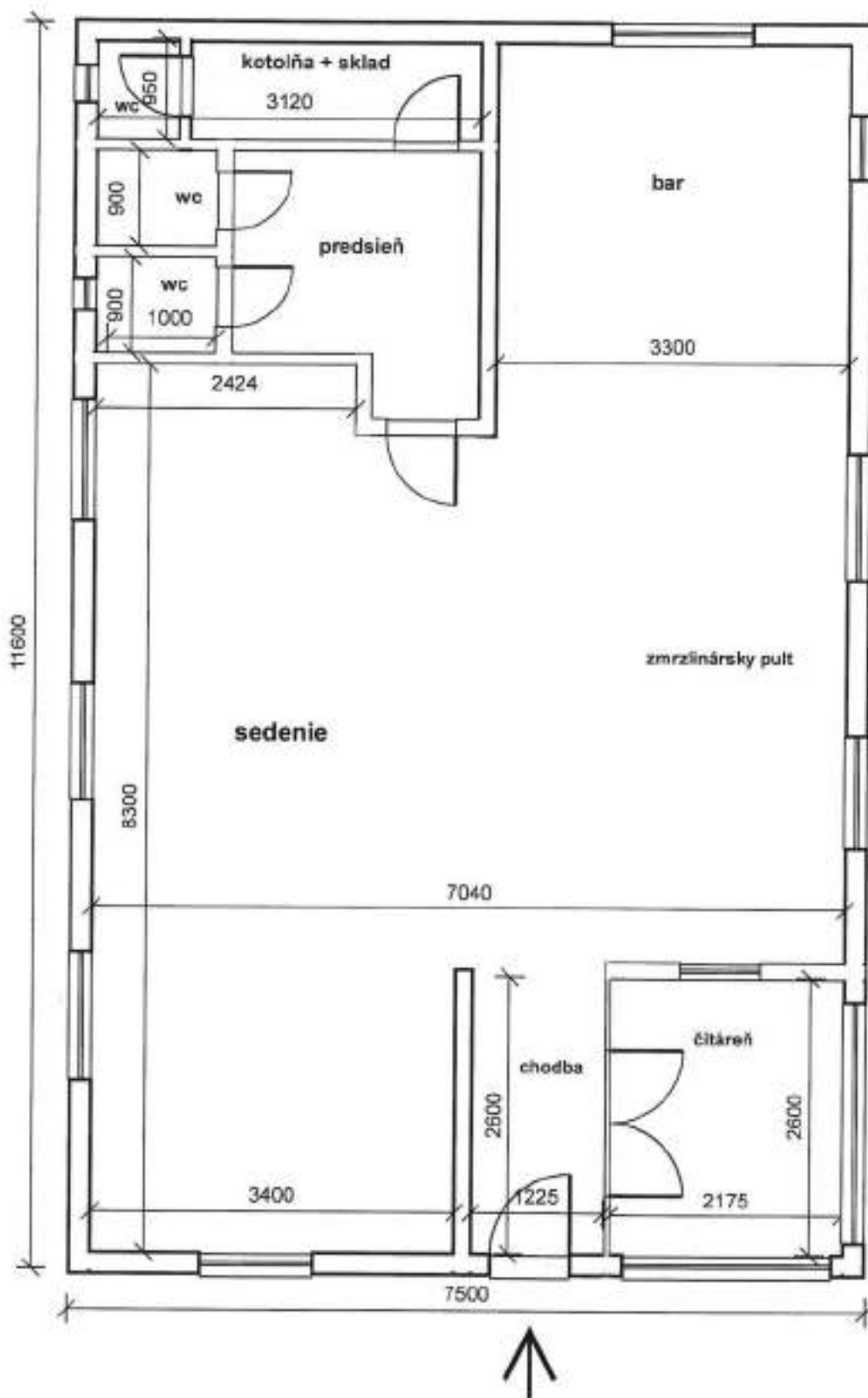




AREÁL LF UK - VRÁTNICA

parc. ž. 9797/3

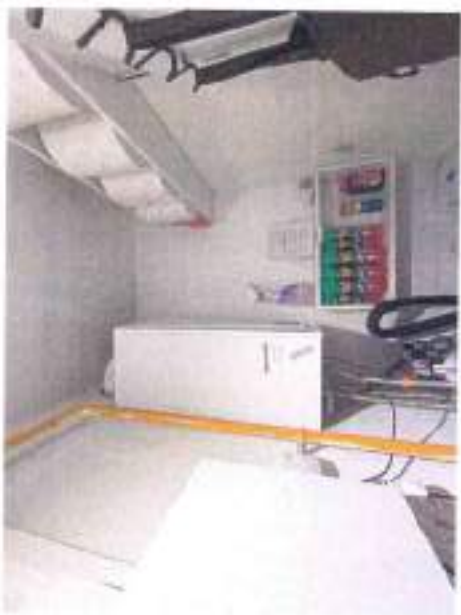
Domček - čítareň na parc. č. 9797/30, kat. ú. Staré Mesto











V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 210/2025. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



