

Znalec:

Ing. Lenka Sočuvková, Jiskrova 3, 831 04 Bratislava
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo: 916155
+421 902 382 049, znalec@socuvkova.sk

Zadávateľ:

Agentúra na podporu výskumu a vývoja
Mýtna 4628/23
811 07 Bratislava
IČO: 30 797 764

Číslo spisu (objednávky):

ústna objednávka, zo dňa 23.09.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 89/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004
Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Garáž s. č. 180, na p. č. 11976/4, ul. Pionierska, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640,
- Pozemok p. č. 11976/4, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640.

Za účelom plánovaného prevodu

Počet strán (z toho príloh):

27 (z toho príloh 11)

Počet vyhotovení:

3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 (POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení:

Garáž s. č. 180, na p. č. 11976/4, ul. Pionierska, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640,

Pozemok p. č. 11976/4, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640.

2. Účel znaleckého posudku: Plánovaný prevod

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 23.09.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 23.09.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku: (§5 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., v platnom znení) „Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku.“

a) Podklady dodané zadávateľom:

- potvrdenie o veku stavby (kúpno-predajná zmluva)

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príľahlého okolia, a zameranie, dňa 23.09.2026
- Výpis z listu vlastníctva č. 1640, kataster.skgeodesy.sk, zo dňa 23.09.2026 – garáž
- Výpis z listu vlastníctva č. 5567, p. č. 11977/1- parcela registra „E“, kataster.skgeodesy.sk, zo dňa 26.09.2026 – cesta
- Výpis z listu vlastníctva č. 5657, p. č. 11976/3- parcela registra „E“, kataster.skgeodesy.sk, zo dňa 26.09.2026 – plocha pred garážou
- Výpis z listu vlastníctva č. 5656, p. č. 11976/2- parcela registra „E“, kataster.skgeodesy.sk, zo dňa 26.09.2026 – plocha pred garážou
- Mapa zbgis.skgeodesy.sk, zo dňa 23.09.2026
- Kópia katastrálnej mapy kataster.skgeodesy.sk, zo dňa 23.09.2026
- Pôdorysný náskres
- Regulačný list
- Fotodokumentácia garáže a príľahlého okolia, zo dňa 23.09.2026

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. www.slov-lex.sk
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 25/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- 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 predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR 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.
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorým sa ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. www.sutn.sk
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Kolektív autorov: ZBORNÍK PREDNÁŠOK ZO SEMINÁRA. Žilinská univerzita v Žiline v ÚSI Žilina

december 2010. ISBN 978-80-554-0285-7.

- Vyparina, M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3. www.usi.sk
- www.skgeodesy.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.google.sk/maps, www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.e-obce.sk, www.uzemneplany.sk

7. Definície dôležitých pojmov:

Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 (POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku, pre ktoré nie je ustanovená metodika v prílohách tejto vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie uvedených zložiek majetku.

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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňuje technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory,

Východisková hodnota stavieb (VH): 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.

Technická hodnota (TH): Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb (VŠH_S) sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Porovnávací metóda,
- Kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- Metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie (stavby) vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–].

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (VŠH_{POZ}) sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Porovnávací metóda,
- Výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde

M – výmera pozemku [m²],

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku [m²], ktorá sa určí podľa tabuľky „Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov“,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb (byty a nebytové priestory):

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (USI Žilina - ISBN 80-7100-827-3).

Východisková hodnota (VH) stavieb (byty a nebytové priestory) sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) [\text{€}],$$

kde:

VH – východisková hodnota,

M – počet merných jednotiek,

RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky,

Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb USI Žilina - ISBN 80-7100-827-3, v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996.

Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien, vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe. V zmysle metodiky USI Žilina - ISBN 80-7100-827-3, sa stanovuje medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a posledným známym termínom ohodnotenia, podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR (slovak.statistics.sk) pre **2. Q 2026 = 4,199**, zdroj: www.usz.sk/sluzby/index-vyvoja-cien,

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužívajú.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky, vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv, vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V zmysle odporúčania metodiky USI Žilina - ISBN 80-7100-827-3, sa stanovuje: **Bratislava III, k. ú. Nové Mesto = 1,05**.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia (poškodenia) jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO, \text{ alebo } TH = VH \cdot (TS/100) [\text{€}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O,$$

kde O je opotrebenie stavby [%].

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii jednoznačne identifikovateľné podklady pre porovnávanie. Z podkladov porovnateľných nehnuteľností musia byť zrejme resp. preskúmateľné najmä 3 hlavné faktory porovnávania (ekonomické, polohové a fyzické). Výnosová hodnota (kombinovaná metóda) nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie. Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom 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. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80-7100-827-3.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) List vlastníctva č. 1640:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú Okresným úradom Bratislava III, Katastrálny odbor, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto, list vlastníctva nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11976/4	29	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Legenda

Spôsob využitia pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
180	11976/4	7	garáž		1

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Kúpa V-4541/98 zo dňa 10.3.1999	1/1

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Agentúra na podporu výskumu a vývoja, Mýtna 23, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 30797764 Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje:	

	Žiadosť o zápis Z - 7652/2007. K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam.
--	---

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením za účasti zástupcu vlastníka a znalca, vykonané dňa 23.09.2026. V rámci miestnej obhliadky boli zamerané pôdorysné rozmery, vyhotovená fotodokumentácia technického stavu, vybavenia nehnuteľností a príľahlej lokality.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom: Znalcovi nebola poskytnutá technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom: Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

- Garáž s. č. 180, na p. č. 11976/4, ul. Pionierska, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640,
- Pozemok p. č. 11976/4, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640.

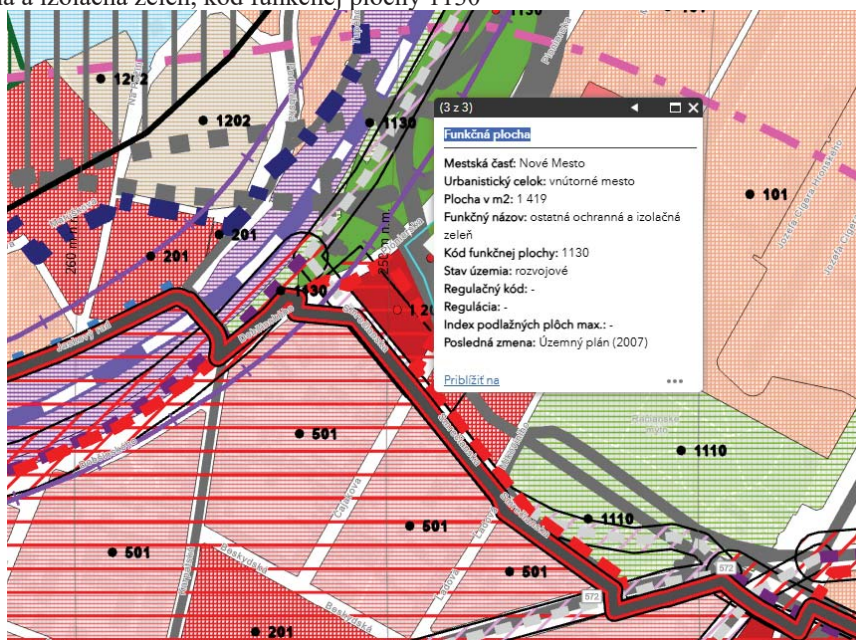
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Nie sú.

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

V zmysle územného plánu mesta Bratislava (2007)

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplanky>

Ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód funkčnej plochy 1130



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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž: Garáž s. č. 180, na p. č. 11976/4, ul. Pionierska, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640,

POPIS STAVBY

Umiestnenie a dispozičné riešenie: Garáž súp. č. 180 sa nachádza na pozemku parc. č. 11976/4 v k. ú. Nové Mesto. Na liste vlastníctva je evidovaná ako samostatne stojaca garáž, v skutočnosti je situovaná v rade garáží. Ide o jednopodlažnú stavbu, ktorá tvorí jeden uzatvorený priestor určený na garážovanie jedného osobného motorového vozidla. Vjazd je priamo zo spevnenej plochy pred garážou cez dvojkrídlovú plechovú bránu. Spevnená plocha pred garážou na Parcele registra „E“ p. č. 11976/2 sú v podielovom vlastníctve súkromných osôb.

Technické riešenie: Zvislé konštrukcie garáže sú omietnuté, podlaha je betónová. Strop je rovný, s viditeľnými škárami medzi stropnými dielcami. Strecha má malý sklon a krytinu z asfaltového pásu. Oplechovanie strechy je v zlom technickom stave. Vonkajšie a vnútorné povrchy stien sú opatrené omietkou a náterom. V zadnej stene sa nachádza vetrací otvor. Garáž má možnosť napojenia na elektrickú sieť, v čase obhliadky však svetlo nefungovalo. Technický stav: Stavba je v zhoršenom technickom stave. Na stenách, strope a betónovej podlahe sú viditeľné trhliny, miestami je poškodená omietka. Na zadnej stene sú stopy po vlhkosti alebo zatekaní. Opatrebované sú aj povrchové úpravy priečelia a plechová brána. Rozsah viditeľných porúch zohľadňujem pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie v položke „Súčasný technický stav nehnuteľnosti“, pre ktorú volím kategóriu III – nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Príčinu trhlín ani ich vplyv na statickú bezpečnosť stavby týmto posudkom neposudzujem.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	1,2*(6*3)	21,6	18/21,6=0,833

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145

18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3240

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3240 + 295 * 0,833)/30,1260$	115,71

TECHNICKÝ STAV

V zmysle prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov:

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

„C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

C.2 Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

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 stavby sa vypočíta:

- lineárnou metódou,
- analytickou metódou.

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.

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítavať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

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.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah:

$$Z = V + T [\text{rok}],$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} VH_i \quad [€],$$

kde

O_i – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

VH_i – východisková hodnota i-tej časti stavby [€], n – počet častí stavby [-].

C.3 Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [€],$$

alebo

$$TH = VH - HO [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].“

Podľa potvrdenia o veku bola garáž daná do užívania v roku 1978. Od uvedenia do užívania na nej podľa potvrdenie správcu neboli vykonané stavebné úpravy. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, údržbu a zistený technický stav stanovujem predpokladanú životnosť stavby na 80 rokov. K roku 2026 je vek stavby 48 rokov; pri použití lineárnej metódy zodpovedá tomu opotrebenie 60 %.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
I. NP	1978	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

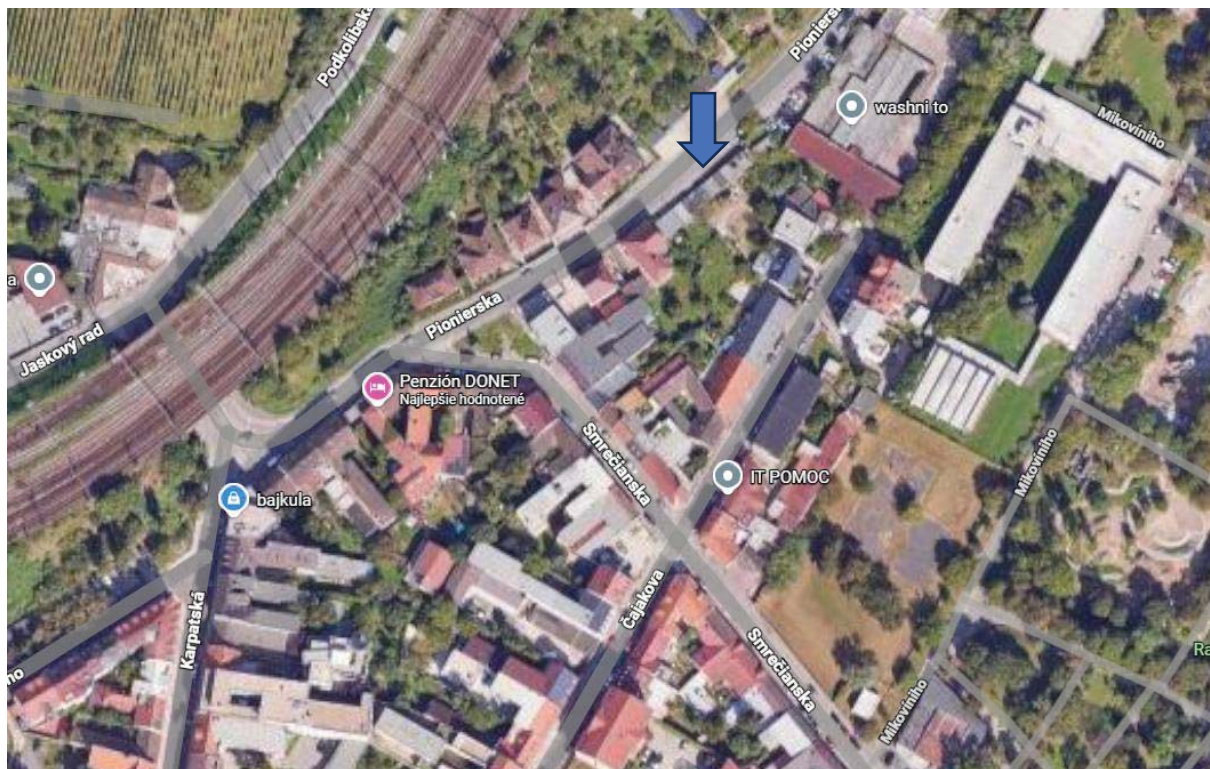
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	115,71 €/m ² *21,60 m ² *4,199*1,05	11 019,45
Technická hodnota	40,00% z 11 019,45	4 407,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Garáž s. č. 180, na p. č. 11976/4, ul. Pionierska, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640, sa nachádza v zóne zastavanej rodinnými a bytovými domami v blízkosti hlavnej cesty a železničnej trate.

Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva nie je v danom mieste vysoká. Prístup k objektu je po mestskej komunikácii a následne po pozemku v spoluvlastníctve súkromných osôb, pred objektom je možnosť parkovania. V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 10 min. V meste je v dosahu vlaková autobusová a lodná doprava. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Garáž je svojím stavebnotechnickým vyhotovením určená na garážovanie jedného osobného motorového vozidla, prípadne na uskladnenie vecí súvisiacich s jeho prevádzkou. S iným účelom využitia pri ohodnotení neuvažujem. Vjazd ku garáži je fakticky možný cez príľahlé pozemky vo vlastníctve tretích osôb, pričom právo prejazdu nie je zabezpečené vecným bremenom. Táto okolnosť môže obmedzovať jej predajnosť a spôsob využívania.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: V ťarchách je uvedené: vid'. LV

Prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti je po miestnych komunikáciách resp. po parcele registra „E“ č. 11977/1, kde je táto vo vlastníctve mesta, následne po parcele registra „E“ č. 11976/3 a 11976/2, kde sú tieto parcely vo vlastníctve mesta a súkromných osôb (správca: Slovenský pozemkový fond)

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

V zmysle prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov:

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

„D.3 Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

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

D.3.1 Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu:

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

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.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.“

Garáž s. č. 180, na p. č. 11976/4, ul. Pionierska, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640, sa nachádza v zóne zastavanej rodinnými a bytovými domami v blízkosti hlavnej cesty a železničnej trate.

V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 10 min. Pozemok je rovinatý, avšak za garážou sa nachádza svah. Možnosť parkovania je v bezprostrednej blízkosti objektu. Pripravenosť inžinierskych sietí je priemerná, reprezentovaná verejným vodovodom a možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet. Na základe týchto skutočností stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *1,5*

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	1,500	13	19,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	1,500	8	12,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	4,500	7	31,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	1,500	6	9,00
6	Typ nehnuteľnosti	III.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	4,500	9	40,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	3,000	6	18,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	1,500	5	7,50
10	Konfigurácia terénu	I.	4,500	6	27,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	4,500	7	31,50

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	4,500	10	45,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	1,500	8	12,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	3,000	9	27,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	1,500	8	12,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,150	7	1,05
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	1,500	4	6,00
19	Názor znalca	II.	3,000	20	60,00
	Spolu			180	475,05

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 475,05 / 180$	2,639
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 4\,407,78 \text{ €} * 2,639$	11 632,13 €

3.2 POZEMKY

V zmysle prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov:

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

„E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VSH_{POZ})

- E.1 Porovnávací metóda
- E.2 Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- E.3 Metóda polohovej diferenciácie“.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 1640

POPIS

V zmysle prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov:

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

„E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VSH_{POZ})

E.3.1 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 užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

VSH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2 .

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky: (Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov)“.

Pozemok parc. č. 11976/4 s výmerou 29 m^2 je zastavaný garážou súp. č. 180. Nachádza sa v rovinnom teréne, bezprostredne za garážou terén prechádza do svahu. K pozemku je možnosť napojenia na elektrickú sieť. Vjazd ku garáži je vedený cez pozemok vo vlastníctve súkromných osôb; v prospech vlastníka ohodnocovanej

nehnuteľnosti nie je zriadené vecné bremeno práva prejazdu. Podľa predloženého regulačného listu územného plánu patrí predmetné územie do funkčnej plochy 1130 – ostatná ochranná a izolačná zeleň. Prevládajúcim spôsobom využitia je líniová a plošná zeleň; odstavné státi a parkoviská sú prípustné v obmedzenom rozsahu. Pri stanovení hodnoty pozemku zohľadňujem jeho polohu, existujúce zastavanie garážou, územnoplánováciu reguláciu a právne obmedzený vjazd.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
11976/4	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Jedná sa o ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň vid' regulačný list</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>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.</i>	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>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.</i>	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>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 závlady.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 0,70 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00	1,4700
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,4700	97,59 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 11976/4	29,00 m ² * 97,59 €/m ² * 1/1	2 830,11
Spolu		2 830,11

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Garáž s. č. 180, na p. č. 11976/4, ul. Pionierska, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640,
- Pozemok p. č. 11976/4, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640.

Odpoveď:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Garáž s. č. 180, na p. č. 11976/4, ul. Pionierska, okres Bratislava III, obec Bratislava - Nové Mesto, k. ú. Nové Mesto, na LV č. 1640,	11 632,13
Pozemky	
LV č. 1640 - parc. č. 11976/4 (29 m ²)	2 830,11
Všeobecná hodnota celkom	14 462,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	14 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Štrnásťtisícpäťsto Eur	

V Bratislave dňa 01.10.2026

Ing. Lenka Sočuvková
znalec

IV. PRÍLOHY

1.	Výpis z listu vlastníctva č. 1640, kataster.skgeodesy.sk , zo dňa 23.09.2026 – garáž	2 x A4
2.	Výpis z listu vlastníctva č. 5567, zo dňa 26.09.2026	1 x A4
3.	Výpis z listu vlastníctva č. 5657, zo dňa 26.09.2026	1 x A4
4.	Výpis z listu vlastníctva č. 5656, zo dňa 26.09.2026	1 x A4
5.	Mapa zbgis.skgeodesy.sk , zo dňa 23.09.2026	1 x A4
6.	Kópia katastrálnej mapy kataster.skgeodesy.sk , zo dňa 23.09.2026	1 x A4
7.	Pôdorysný nákres	1 x A4
8.	Potvrdenie o veku stavby (kúpno-predajná zmluva)	1 x A4
9.	Regulačný list	1 x A4
10.	Fotodokumentácia garáže a príľahlého okolia, zo dňa 23.09.2026	1 x A4
Spolu:		11 x A4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 23.9.2026
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 13:26:15
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	: 22.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1640

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11976/4	29	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
180	11976/4	7	garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Kúpa V-4541/98 zo dňa 10.3.1999 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Agentúra na podporu výskumu a vývoja, Mýtna 23, Bratislava, PSČ 811 07, SR, IČO: 30797764	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Žiadosť o zápis Z - 7652/2007. K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 26.9.2026
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 14:16:39
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	: 25.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5567 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
11977/1	271	Ostatná plocha		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 26.9.2026
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 14:16:21
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	: 25.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5657

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
11976/3	21	Záhrada		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

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 nám.1, 81499 Bratislava, IČO: 603481 Titul nadobudnutia: č.d.2852/62, konf..768/296a, -č.ROEP 319/08 konf.231/75b/1946, ROEP č.26/08,Vyhl.MP z 12.8.1959, Zák.č.138/91 Zb., PKV 6705 ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 2/2010/ROEP Nové Mesto zo dňa 23.08.2010 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	3/4
2	Macher Július, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: č.d.3230/56 ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 2/2010/ROEP Nové Mesto zo dňa 23.08.2010 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/4

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345 Titul nadobudnutia: Bez zápisu	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 26.9.2026
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 14:15:14
Katastrálne územie	: 804690	Nové Mesto	Údaje platné k	: 25.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5656

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
11976/2	42	Záhrada		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hollý Eduard, Dátum narodenia: -	1/2
	Titul nadobudnutia: č.d.3956/52, č.d.1535/50, PKV 13157 ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 2/2010/ROEP Nové Mesto zo dňa 23.08.2010	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Hollá Anna (r. Brunnerová), Dátum narodenia: -	1/2
	Titul nadobudnutia: č.d.8943/48, č.d.3956/52, PKV 13157 ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 2/2010/ROEP Nové Mesto zo dňa 23.08.2010	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11, IČO: 17335345	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto > k.ú. Nové Mesto



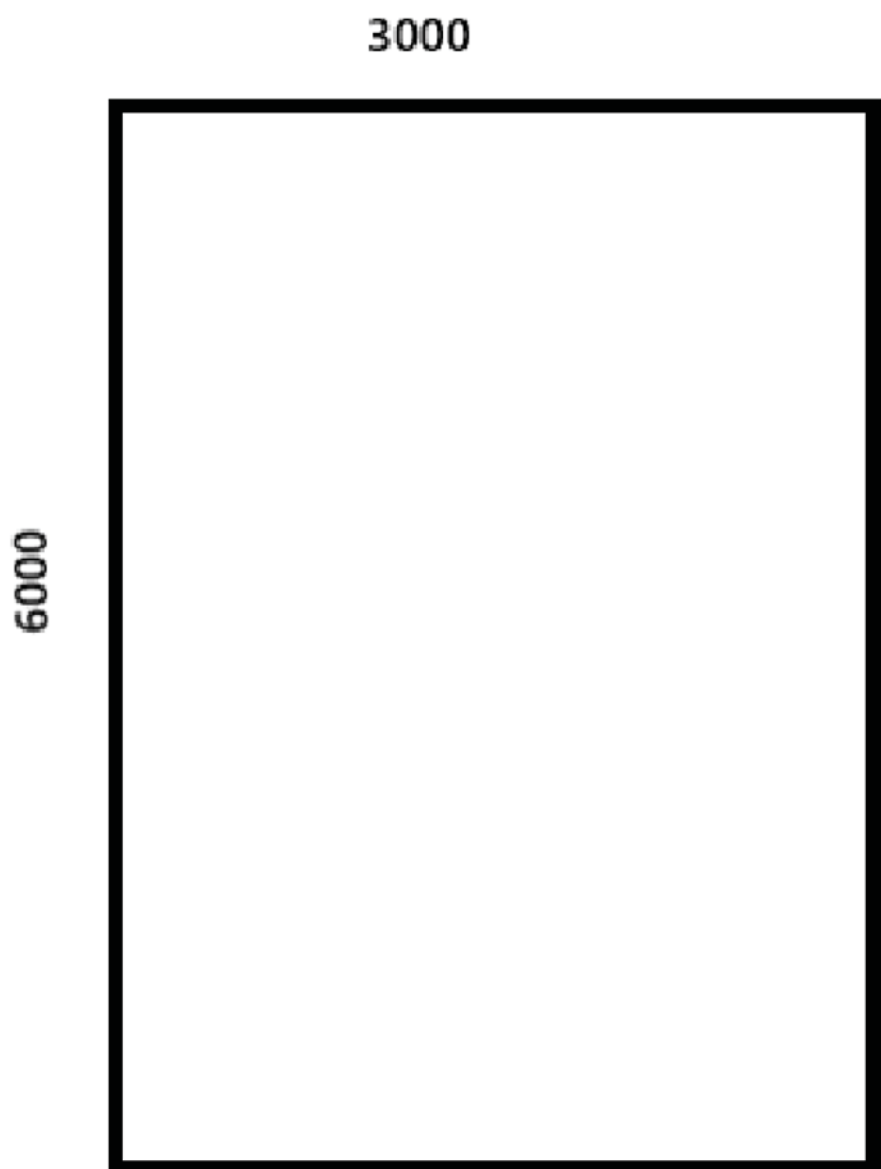
(1/2)

21 z 27

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 11976/4		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23. 9. 2026 13:27:59		
Údaje platné k	22. 9. 2026 18:00:00		





notárstvo Bratislava 3

v Bratislave

15. VII. 1981

ovane dňa

R. I. 15. 3. 181

dňom nastali právne účinky

ácie.

Kúpno-predajná zmluva je uzatvorená na základe

vzájomnej dohody o predaji garáže

predávajúci: Mária Solárová, nar. 24.3.1941, bytom Bratislava, Schiffova 46, zam. Slovenská filmová tvorba Bratislava-Koliba, slobodná, č. ob.preukazu 928652 BU-72

kupujúca: Alžbeta Ostraczká, nar. 18.11.1949 bytom Bratislava, Tehelná 19, zam. Reštaurácie a jedálne, Bratislava, vydatá, č.OP 571175 BU-68
 manžel: Ján Ostracký, nar. 5.3.1946 bytom Bratislava, Tehelná 19, zam. Benzinol,n.p. Bratislava, ženatý, č. OP 557691 SU-80

Predávajúca M.Solárová a kupujúca A. Ostraczká sa dohodli o predaji a kúpe nehnuteľnosti - garáže s pozemkom, ktorá sa nachádza na parcele č. 11976/4 katastrálneho územia Bratislavy na Pionierskej ul. č. 180/3 s rozmerom garáže 6,00mx3,00m. Výmera pozemku je 29m², evi. v liste vlastníctva č.2224. Pri dohode bol vypracovaný znalecký posudok dňa 26.6.1981 vyhl.4769 Zb. list vlastníctva stav.povolenie vydané OVaUP ObNV Bratislava III č.327-3051/73 zo dňa 20.11.1973 a užívacie povolenie vyd.ObNV Bratislava III,OVaUP č.327-1087/78-A-12 26.6.78 a 29.6.1981. Podľa znaleckého posudku je cena celkovej nehnuteľnosti Kčs 8 714,-. Poplatok za nehnuteľnosť, spojená s prevozom bola zaplatená zo strany kupujúcej A.Ostrackej vopred.

Bratislava 1. júla 1981

podpis predávajúcej M.Solárovej

podpis kupujúcej A.Ostrackej

podpis manžela kup. J.Ostracký

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ		1130
1110	parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.		
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- zeleň líniová a plošná		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov		
- drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou		
- ČSPH		
- diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
- zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu		
nepripustné		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo (370000), odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností (370901), pod evidenčným číslom 916155.

Znalecký úkon (znalecký posudok) je zapísaný v denníku pod číslom 89/2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Lenka Sočuvková
znalec