

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Znalec z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326
Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb; registračné číslo: 0028*13
Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1
Lazaretská 13, 811 08 Bratislava
) : 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk
e-mail: ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávateľ:

OZ Za šport v Petržalke

Lietavská 12
851 06 Bratislava

Číslo spisu / objednávky:

Objednávka zo dňa 13.06.2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **121/2026**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a všeobecnej hodnoty nájmu

Telocvičňa or.č.1/A súpisné číslo 3267 na parcele číslo 1863/1

Pozemok parcelné číslo 1863/1

Znievská ulica číslo 1/A, Bratislava

katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava - Petržalka, okres Bratislava V.

Počet strán (z toho príloh):

60 strán (30 strán formátu A4 + 8 strán formátu A3)

Počet vyhotovení:

4 exempláre

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a všeobecnej hodnoty nájmu - Telocvičňa or.č.1/A súpisné číslo 3267 na parcele číslo 1863/1, Pozemok parcelné číslo 1863/1, Znievska ulica číslo 1/A, Bratislava; katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava - Petržalka, okres Bratislava V.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v platnom znení.
- Potreby zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov.
- Potreby štátneho orgánu (alebo orgánu na ktorý prešli úlohy štátneho orgánu) pre jeho účely v rámci jeho právomoci - § 1, ods. 2 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **13.06.2026.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **13.06.2026.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Ústna objednávka zástupcu zadávateľa, zo dňa 13.06.2026.
2. Identifikácia nehnuteľností pre posúdenie.
3. Údaje o stavebno-technických zásahoch v stavbe počas doby nájmu v minulosti.
4. Projektová dokumentácia (zameranie): ŠPORTCENTRUM GYM1, Znievska 1/A, Bratislava - Petržalka; vypracoval: Ing. arch. Jana Konečná; dátum: 09/2012.

b) PODKLADY DODANÉ ZÁSTUPCOM VLASTNÍKA

1. Údaj o veku stavby.
2. Projektová dokumentácia (zameranie): ŠPORTCENTRUM GYM1, Znievska 1/A, Bratislava - Petržalka; vypracoval: Ing. arch. Jana Konečná; dátum: 09/2012.

c) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
4. List vlastníctva číslo 1748 - čiastočný, zo dňa 13.06.2026.
5. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.06.2026.

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

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

- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 2. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Nič M.: Metodika znaleckej činnosti, STU Bratislava – Stavebná fakulta, Bratislava, 2006, ISBN 978-80-227-2577-4, 80-227-2577-3.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparina M., Tomko M., Tóth S.: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyparina M.: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline – Ústav súdneho inžinierstva – EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Vyparina M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
- Vyparina M., Kováčová D.: Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s.; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0999-3; 2015.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, ÚEOS – Komercia, Bratislava, 1998, ISBN 80-88765-18-8.
- Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha 1990 – 1993 - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnuteľnosti.sk
- VZN mesta Bratislava - dane z nehnuteľností (www.bratislava.sk).

7. DEFINÍCIE DÔLEŽITÝCH POJMOV

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

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

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

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

násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

4. Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):

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

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

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

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

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

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

kde: M – výmera pozemku v m²; VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:

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

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

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

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

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

Priemerné maximálne sadzby DPH pre stavby pri ich výstavbe:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Metóda nepriameho porovnania. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Stanovenie hodnoty nájmu nehnuteľnosti

Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností (VŠH_{NN}) - je výsledná objektivizovaná hodnota nájmu nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny nájmu nehnuteľnosti ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď nájomca aj prenajímateľ budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhové nájomné, obvyklé nájomné.

Výsledná všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{NN} = VŠH_{NS} + VŠH_{NP} \quad [€]$$

kde: $VŠH_{NN}$ – všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti [€]

$VŠH_{NS}$ – všeobecná hodnota nájmu stavieb [€]

$VŠH_{NP}$ – všeobecná hodnota nájmu pozemkov [€]

Keďže nájom nehnuteľností môže byť uzatvorený, resp. stanovený na rôznu dĺžku nájmu, rozoznávame dva základné prístupy k problematike stanovenia hodnoty nájmu nehnuteľností:

- hodnota nájmu nehnuteľnosti pre časovo neobmedzené obdobie,
- hodnota nájmu nehnuteľnosti pre časovo obmedzené obdobie,

Problematika postupu stanovenia hodnoty nájmu zo stavieb nie je záväzne riešená v platnej legislatíve súvisiacej s ohodnocovaním nehnuteľností (vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení). Vzťahy a postupy prezentované v nasledujúcom texte sú citáciami z odbornej literatúry zaoberajúcej sa touto problematikou.

Problematika je riešená inverzným postupom k stanoveniu výnosovej hodnoty nehnuteľnosti pri uvažovaní časovo obmedzenej alebo neobmedzenej výnosovosti.

Pri uvažovaní tohto prístupu vzniká pri stavbách (pri pozemkoch nie) jediná podmieňujúca podmienka – a to podmienka dostatočnej ďalšej životnosti stavby. Pretože jednotlivé druhy stavieb majú rozdielne hodnoty

predpokladanej technickej životnosti, je možné podmienku dostatočnej ďalšej životnosti stavby definovať cez technický stav stavby:

$$TS \geq 30\% \quad \text{resp.} \quad O \leq 70\%$$

Pre stavby s veľmi nízkym technickým stavom (spravidla TS menej ako 30 %), alebo s veľmi vysokým opotrebením (spravidla O viac ako 70 %) je možné konštatovať, že tento spôsob stanovenia nájomu stavieb nie je vhodný !

Doba výnosovosti nehnuteľnosti n pri časovo obmedzenom uvažovaní výnosovosti je hodnota stanovená výsostne podľa uváženia znalca. V existujúcom právnom systéme SR neexistujú žiadne exaktné regulatívy alebo obmedzenia v tejto problematike. Je preto možné len odporúčať nasledovné zásady pre stanovenie primeranej uvažovanej doby nájomu nehnuteľnosti:

Stavby: $n \leq (Z - V)$
 $n \leq ZZ / 2$
 $n \geq 15$ rokov

kde: Z – predpokladaná celková životnosť stavby [roky],
 V – vek stavby [roky],
 ZZ – základná životnosť posudzovanej stavby [roky].

Pozemky: $n \geq 15$ rokov

Pokiaľ je pozemok súčasťou nehnuteľnosti kde sa nachádzajú aj stavby, tak je vhodné predpokladanú dobu nájomu pozemkov a stavieb zosúladiť (zvyčajne sú rozhodujúcimi stavby).

Všeobecnú hodnotu nájomu stavieb je možné stanoviť nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou
- Inverzne výnosovou metódou

Technickú hodnotu nájomu stavieb je možné stanoviť nasledovnými metódami:

- Inverzne výnosovou metódou

Všeobecný postup pre stanovenie hodnoty nájomu zo stavieb je obráteným výpočtom (inverzným postupom) k výpočtu výnosovej hodnoty.

Časovo neobmedzené obdobie nájomu

Technická hodnota nájomu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájomu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorá reprezentuje návratnosť technickej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájomu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo neobmedzeného uvažovania výnosovosti stavby.

Pojem „technická hodnota nájomu stavby“ je viac-menej obsahovo totožný s pojmom v minulosti prezentovanom v odbornej literatúre ako „nákladové nájomné“.

Technickú hodnotu ročného nájomu stavby (TH_{NS}), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$TH_{NS} = TH \cdot k + N \quad [€ / rok]$$

kde:

- TH – technická hodnota stavby [€],
 k – úroková miera bez zohľadnenia miery rizika a zaťaženia daňou z príjmov, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
 N – hodnota predpokladaných ročných priemerných výdavov spojených s existenciou stavby a jej prenajímaním so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok].

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájomu sú ako náklady spojené s existenciou nájomu uvažované len obligatorné náklady exaktne súvisiace s existenciou nájomu a vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti, jedná sa o nasledovné obligatórne náklady (ktoré hradí vlastník nehnuteľnosti):

- daň z nehnuteľnosti - stavby (ročný náklad),
- daň z príjmu z nájomu stavieb (ročný náklad),
- poistenie stavieb (ročný náklad),
- náklady na bežnú údržbu stavieb (ročný náklad),
- kapitalizované odpisy stavieb (ročný náklad),
- správne náklady v súvislosti s evidenciou nájomných vzťahov (ročný náklad),

V predložených výpočtoch stanovenia všeobecnej hodnoty nájomu nehnuteľností nie sú zahrnuté náklady, ktoré súvisia s užívaním nehnuteľností nájomcom, a ktoré v bežných prípadoch hradí nájomca mimo základného nájomu, jedná sa príkladom o nasledovné náklady:

- spotreba elektrickej energie,

- spotreba zemného plynu (alebo iného vykurovacieho média), resp. vykurovacie náklady,
- dodávka teplej vody,
- vodné a stočné (dodávka vody odvod splaškových vôd),
- upratovacie služby, zimná a letná údržba,
- deratizácia,
- strážna služba,
- odvoz komunálneho (bežného) odpadu,
- stavebné a dispozičné úpravy vyplývajúce z požiadaviek nájomcu (nad rámec bežnej údržby),
- a iné.

Kapitalizovaný odpis (O_K) sa spravidla vypočíta podľa vzťahu:

$$O_K = \frac{VH}{ZZ} \cdot k \quad [\text{€ / rok}]$$

kde: VH – východisková hodnota stavby [€]

ZZ – základná životnosť [rok], v prípade súboru stavieb sa dosadzuje základná životnosť určená váhovým priemerom,

Jednotkovú technickú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$TH_{NS,MJ} = \frac{TH_{NS}}{PC} \quad [\text{€ / m}^2 \text{ / rok}]$$

kde: PC – Prenajateľná podlahová plocha stavby [m²]

Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo neobmedzeného uvažovania výnosovosti stavby; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby ($VŠH_{NS}$), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NS} = VŠH_S \cdot k + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde: $VŠH_S$ – všeobecná hodnota stavby [€],

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$VŠH_{NS,MJ} = \frac{VŠH_{NS}}{PC} \quad [\text{€ / m}^2 \text{ / rok}]$$

kde: PC – Prenajateľná podlahová plocha stavby [m²],

Časovo obmedzené obdobie nájmu

Technická hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorá reprezentuje návratnosť technickej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby.

Pojem „technická hodnota nájmu stavby“ je viac-menej obsahovo totožný s pojmom v minulosti prezentovanom v odbornej literatúre ako „nákladové nájomné“.

Technickú hodnotu ročného nájmu stavby (TH_{NS}), ktorej technický stav (TS) je vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$TH_{NS} = \frac{TH}{\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+k)^t}} + N = TH \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],

Jednotkovú technickú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$TH_{NS,MJ} = \frac{TH_{NS}}{PC} \quad [\text{€ / m}^2 \text{ / rok}]$$

kde: PC – Prenajateľná podlahová plocha stavby [m²]

Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej hodnoty nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby ($V\check{S}H_{NS}$), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NS} = \frac{V\check{S}H_S}{\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+k)^t}} + N = V\check{S}H_S \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde: $V\check{S}H_S$ – všeobecná hodnota stavby [€],

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NS,MJ} = \frac{V\check{S}H_{NS}}{PC} \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

kde: PC – Prenajateľná podlahová plocha stavby [m²]

Všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov je možné stanoviť nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou
- Inverzne výnosovou metódou

Časovo neobmedzené obdobie nájmu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku ($V\check{S}H_{NP}$) vypočítame podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{POZ} k + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde:

$V\check{S}H_{POZ}$ – všeobecná hodnota pozemku [€],

k – úroková miera bez zohľadnenia miery rizika a zaťaženia daňou z príjmov, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

N – hodnota predpokladaných ročných priemerných výdavkov spojených s existenciou pozemku (napr. daň z nehnuteľností, daň z príjmu) a jeho prenajímaním [€/rok].

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu sú ako náklady spojené s existenciou nájmu uvažované len obligatórne náklady exaktne súvisiace s existenciou nájmu a vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti, jedná sa o nasledovné obligatórne náklady (ktoré hradí vlastník nehnuteľnosti):

- daň z nehnuteľnosti – nezastavané pozemky (ročný náklad),
- daň z príjmu z nájmu pozemkov (ročný náklad).

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NP,MJ} = \frac{V\check{S}H_{NP}}{M} \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

Kde: M – Výmera pozemku [m²]

Časovo obmedzené obdobie nájmu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku ($V\check{S}H_{NP}$) vypočítame podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NP} = \frac{V\check{S}H_{POZ}}{\sum_{t=1}^n \frac{1}{(1+k)^t}} + N = V\check{S}H_{POZ} \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] + N \quad [\text{€ / rok}]$$

kde: $V\check{S}H_{POZ}$ – všeobecná hodnota pozemku [€],

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NP,MJ} = \frac{V\check{S}H_{NP}}{M} \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

kde: M – Výmera pozemku [m²]

Vyhláška číslo 492/2004 Z.z. v prílohe číslo 3, časti G uvádza vzťah pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku s využitím analytickej metódy pre časovo obmedzené obdobie nájmu. Tento vzťah je čiastočne modifikovaný a odlišný od vzťahov prezentovaných vyššie, pričom rozdielnosti spočívajú v tom, že vyhláška ignoruje náklady spojené s existenciou nájomného vzťahu na pozemku a pridáva nový koeficient k_N zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmov. Takýto prístup len čiastočne zohľadňuje všeobecné okrajové podmienky stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame pre účely vyhlášky podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] k_N \quad [€ / m^2 / rok]$$

Kde: $VŠH_{POZMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 – 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Výsledná všeobecná hodnota nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{NP} = M \cdot VŠH_{NPMJ} \quad [€ / rok]$$

kde:

$VŠH_{NPMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²/rok],

M – výmera pozemku v m²,

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania). Ostatné metódy nie sú aplikované z dôvodu neexistencie hodnoverných a relevantných podkladov k posúdeniu (metóda priameho porovnania) a z dôvodu nevhodnosti (kombinovaná metóda).

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

termín ohodnotenia	štvrťrok	platné v období		k_{CU} (-)
		od	do (katalóg RU M-USI-ZA)	
13.6.2026	1Q 2026	28.04.2026		4,162

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu je zrealizované v súlade s časťou G prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nájmu je hodnotovo závislá od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritéria definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale ohraničenom základnou úrokovou sadzbou NBS/ECB a úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzbypriemerne-urokove-miery-vkladov-v-bankach>):

termín ohodnotenia	základná úroková sadzba NBS (do 2008) / ECB (od 2009) (% p.a.)	úrokové sadzby z vkladov; od 1 R do 2 R (od r. 2006); resp. nad 1 R (do r. 2005)				uvažovaná / objektivizovaná úroková miera (interval [banka; vklady])
		termín	nefinančné spoločnosti	domácnosti	priemer	
13.6.2026	2,15	04/2026	2,980	2,820	2,900	2,820

Doba výnosovosti nehnuteľnosti (stavieb a pozemkov) je uvažovaná pre časovo obmedzené obdobie výnosovosti.

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou k posudzovanému termínu ohodnotenia - zákon č. 595/2003 Z.z.:

Rok / roky	zákon č.	sadzba dane z príjmu			
		PO	poznámka k dani PO	FO	poznámka k dani FO
2026	595/2003 Z.z.	10%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 100 000 eur
				19%	z tej časti základu dane, ktorá nepresiahne 154,8-násobok sumy platného životného minima vrátane
		21%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 100 000 eur a neprevyšujúce sumu 5 000 000 Eur	25%	z tej časti základu dane, ktorá presiahne 154,8-násobok platného životného minima a nepresiahne 212,4-násobok platného životného minima
				30%	z tej časti základu dane, ktorá presiahne 212,4-násobok platného životného minima a nepresiahne 264-násobok platného životného minima
		24%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 5 000 000 Eur	35%	z tej časti základu dane, ktorá presiahne 264-násobok platného životného minima
Legenda: PO = právnické osoby; FO = fyzické osoby					

Posudzovaná stavba je posúdená / ohodnotená v stave **nezohľadňujúcim stavebné investície existujúceho nájomcu v minulosti**.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 1748

Katastrálne územie: Petržalka

Obec: Bratislava - Petržalka

Okres: Bratislava V.

Miesto nehnuteľnosti: Znievská ulica číslo orientačné 1/A, Bratislava

A. Majetková podstata:

Pozemky:

* Parcela číslo 1863/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1919 m²

Stavby:

* Telocvičňa or.č.1/A súpisné číslo 3267 na parcele číslo 1863/1

B. Vlastník:

1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

IČO: 00603481

podiel: 1/1

C. Ťarchy: Žiadne - bez zápisu k posudzovaným nehnuteľnostiam.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 13.06.2026 v prítomnosti zástupcu nájomcu. Súčasťou obhliadky bolo zistenie technického stavu stavieb k termínu posúdenia, zameranie stavieb - overenie rozmerov stavieb podstatných pre posúdenie / ohodnotenie, a bola vyhotovená fotodokumentácia nehnuteľností.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Pre posúdenie hlavnej stavby bola poskytnutá projektová dokumentácia - zameranie skutkového stavu z roku 2012; pôvodná projektová dokumentácia stavby dodaná nebola. Rozmery podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané (overené) pri obhliadke.

Exaktný doklad o veku stavby dodaný nebol. Bola dodaná informácia a termíny / dátume zápisu stavby do evidencie majetku vlastníka.

Údaje o stavebno-technických zmenách stavby v minulosti boli oznámené ústne pri obhliadke.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

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

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

1. Telocvičňa or.č.1/A s.č. 3267 na p.č. 1863/1
2. Pozemok, LV č. 1748 - parc. č. 1863/1 (1 919 m²)

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

Nie sú.

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

Mesto Bratislava má spracovaný / schválený územný plán mesta, ktorý je dostupný na: <https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>.

Posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, kde územný plán predpokladá nasledovné funkčné využitie:

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Telocvičňa or.č.1/A s.č. 3267 na p.č. 1863/1

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná na Znievskej ulici číslo orientačné 1/A v Bratislave - Petržalke, v katastrálnom území Petržalka, v okrese Bratislava V. Je situovaná na parcele 1863/1, má pridelené súpisné číslo 3267 a je zakreslená v dostupnej kópii katastrálnej mapy.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Posudzovaná stavba je celkovo 2-podlažná a obsahuje prízemie a poschodie. Z dispozičného hľadiska objekt obsahuje:

- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádza hlavný vstup do stavby - vstupné podluby, vstupné zádverie, hala s barom / recepciou, chodby, schodiská, kancelárie, miestnosti pre masáže, sklady, solária, elektro rozvodňa, šatne (muži & ženy) so sprchami a s WC, 2 átria, telocvičňa, telocvičňa vysoká, technológia bazénov.
- Na 1. poschodí (2. N.P.) sa nachádza hala, chodby, telocvičňa, sklady, kuchynka, bazény, WC, sprchy, 3 vstupy (z príľahlej terasy bytového domu).

Dodaná projektová dokumentácia a fotodokumentácia stavby je v prílohách posudku.

TECHNICKÝ POPIS STAVBY (existujúci stav)

Objekt je osadený v rovinatom teréne. Založenie objektu je na základových pásoch pod nosnými stenami a na hlbinných základoch (pilótach) pod primárnymi vertikálnymi nosnými prvkami stavby. Primárny vertikálny nosný systém je vytvorený ako prefabrikovaný železobetónový skelet (prevládajúce vyhotovenie) s murovanými stenami. Stropné konštrukcie sú vytvorené z prefabrikovaných železobetónových dosiek (panelov); nad vysokou / veľkou telocvičňou sú apolikované predpäté železobetónové strešné U panely. Objekt je zastrešený plochými resp. veľmi plytkými sedlovými strechami. Krytina na streche je z natavovaných

asfaltových pásov. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody, prieniky, parapety) sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú vytvorené z brizolitových omietok. Schodiská sú železobetónové doskové s nástupnicami z tvrdého cementového poteru; bočné schodisko má nástupnica aj podstupnice z lepeného PVC. Podlahy sú z keramickej dlažby, kobercoviny; v telocvičných priestoroch sú podlahy športové z gumových povlakov. Steny sú opatrené hladkou vápennou omietkou, v hygienických priestoroch je keramický obklad stien; na stropoch poschodia sú sadrokartónové podhlady. V kuchyni na poschodí je rohová kuchynská linka so siligránovým drezom, elektrickou varnou doskou osadenou v pracovnej doske kuchynskej linky, zabudovaná umývačka riadu. V kúpeľniach sú prevažne sprchy, umývadla; vo WC sú záchodové misy a pisoáre. Dvere v obvodovom plášti sú oceľové presklené, vnútorné dvere sú drevené hladké plné a presklené. Pôvodné okná a zasklené steny v obvodovom plášti sú oceľové; interiérové okná sú pôvodne oceľové aj vymenené plastové. Vykurovanie objektu je ústredné - diaľková dodávka tepla aj teplej úžitkovej vody; vykurovací systém je teplovodná s liatinovými rebrovými radiátormi a s vymenenými rozvodmi tepla.

Objekt obsahuje vzduchotechniku / nútenú výmenu vzduchu. Na poschodí sú 2 sauny s ochladzovacími bazénmi, vírivka.

Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej aj motorickej).

TECHNICKÝ STAV

Exaktné doklady o veku stavby dodané neboli. Podľa údajov poskytnutých zástupcom vlastníka bola stavba zavedená do evidencie majetku dňa 01.11.1982 po dokončení jej výstavby; čiže pre účely tohto posúdenia je uvažované, že stavba je užívaná od roku **1982**.

Podľa údajov zástupcu nájomcu boli v stavbe zrealizované nasledovné stavebno-technické zásahy / zmeny:

- v rokoch 2017 - 2018:
 - Ø nové deliace konštrukcie (priečky),
 - Ø nové nášľapné vrstvy podláh (cca 80 %),
 - Ø opravy povrchov stien
 - Ø keramické obklady stien (chodby, kúpeľne, WC, ...),
 - Ø rozvody elektroinštalácie,
 - Ø rozvody kúrenia s osadením termoregulačných ventilov,
 - Ø nové sadrokartónové podhlady na poschodí,
 - Ø nové presvetľovacie panely v streche,
 - Ø nové dvere a okná (časť),
 - Ø osadenie novej vírivky (masážnej vane) na poschodí,
 - Ø osadenie 2 saun na poschodí,
 - Ø oprava strešnej krytiny,
- v roku 2021:
 - Ø oprava podláh a povrchov stien v masážnych miestnostiach,
 - Ø nová kuchynská linka na poschodí,
 - Ø oprava strešnej krytiny.

S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie (ŽB skelet) je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou stavby v intervale 70 - 90 rokov.

Posudzovaná stavba je posúdená / ohodnotená v stave **nezohľadňujúcim stavebné investície existujúceho nájomcu v minulosti**.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 51 budovy telocviční

KS: 1265 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
1802,65*0,40	721,06
Vrchná stavba	
I, N,P, 36,70*18,30*7,7+(59,95*14,53+8,675*10,67-4,47*1,6+6,85*1,2+3,14*3,425*3,425*0,5+14,575*10,67-4,47*1,70)*3,3	8 903,82
II, N,P, (59,95*14,53+8,675*10,67-4,47*1,6+6,85*1,2+3,14*3,425*3,425*0,5+14,575*10,67-4,47*1,70-2*5,4*5,2-6*0,85-0,85*5,025-5,025*5,15*0,5)*3,3+3*1,4*1,4*2,3	3 486,99
Zastrešenie	
1802,65*0,35	630,93
Ostatné	

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
bočná rampa 28,65*2,5*(1,05+2,75)+28,65*2,5*2,4*0,5	358,13
bočné vonkajšie oblúkové schodisko 14,2*3,3*0,5	23,43
Obstavaný priestor stavby celkom	14 124,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,70*18,30+59,95*14,53+8,675*10,67-4,47*1,6+6,85*1,2+3,14*3,425*3,425*0,5+14,575*10,67-4,47*1,70	1802,65	Repr.	(36,70*18,30+7,7+(59,95*14,53+8,675*10,67-4,47*1,6+6,85*1,2+3,14*3,425*3,425*0,5+14,575*10,67-4,47*1,70)*3,3)/1802,65	4,9393
Nadzemné	2	59,95*14,53+8,675*10,67-4,47*1,6+6,85*1,2+3,14*3,425*3,425*0,5+14,575*10,67-4,47*1,70-2*5,4*5,2-6*0,85-0,85*5,025-5,025*5,15*0,5+3*1,4*1,4	1058,45	Repr.	((59,95*14,53+8,675*10,67-4,47*1,6+6,85*1,2+3,14*3,425*3,425*0,5+14,575*10,67-4,47*1,70-2*5,4*5,2-6*0,85-0,85*5,025-5,025*5,15*0,5)*3,3+3*1,4*1,4*2,3)/1058,45	3,2944

Priemerná zastavaná plocha: $(1802,65 + 1058,45) / 2 = 1430,55 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1802,65 * 4,9393 + 1058,45 * 3,2944) / (1802,65 + 1058,45) = 4,33 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1430,55) = 0,9368$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,33) = 0,7850$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,10	7,70	9,38
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,92
3	Stropy	10,00	0,70	7,00	8,53
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	0,90	8,10	9,87
5	Krytina strechy	3,00	0,85	2,55	3,11
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	5,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,75	2,25	2,74
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	1,95
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,65
11	Dvere	3,00	0,80	2,40	2,92
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,75	3,75	4,57
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,92
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	2,92
16	Elektroinštalácia	5,00	0,85	4,25	5,18
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,22
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,90	1,80	2,19
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,90	1,80	2,19
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,49
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,70	2,10	2,56
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,65
	Ďalšie konštrukcie				
26	Ochladzovacie bazény	-	-	0,80	0,97
	Spolu	100,00		82,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 82,10 / 100 = 0,8210$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,162$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,08$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 4,162 * 0,8210 * 0,9368 * 0,7850 * 0,993 * 1,08$$

$$VH = 210,1175 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Telocvičňa or.č.1/A s.č. 3267 na p.č. 1863/1	1982	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

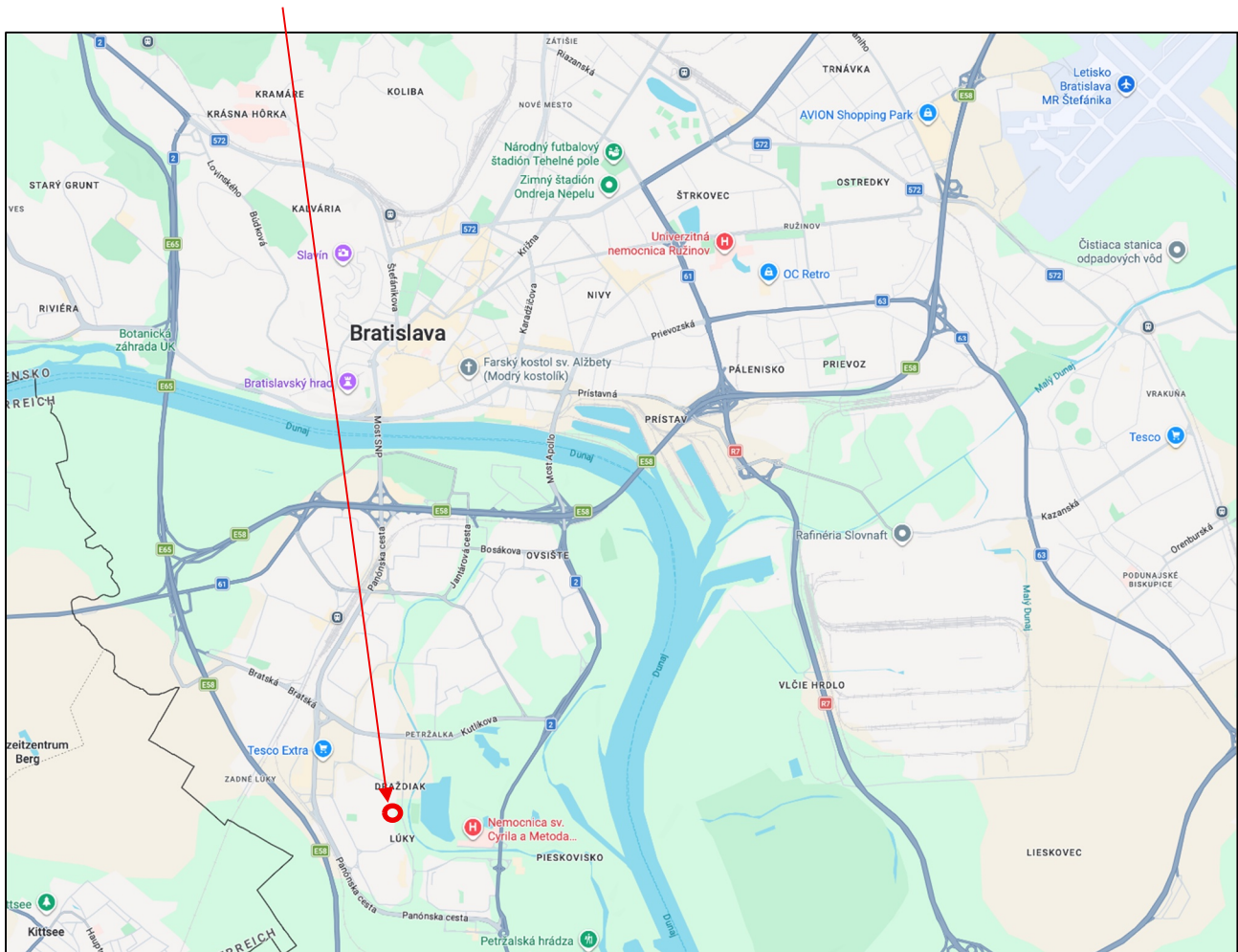
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$210,1175 \text{ €/m}^3 * 14124,36 \text{ m}^3$	2 967 775,21
Technická hodnota	45,00 % z 2 967 775,21 €	1 335 498,84

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

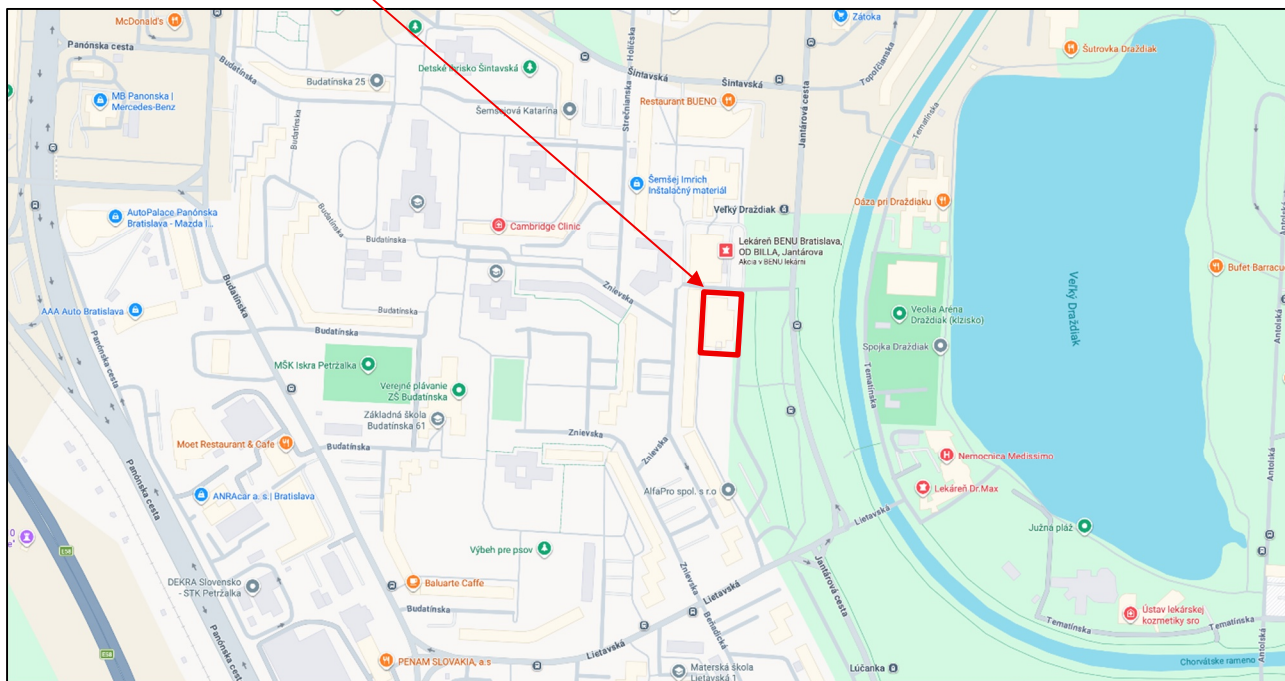
a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Predmetom ohodnotenia je prevádzková stavba pre šport na Znievskej ulici v Bratislave - Petržalke. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce. Nehnuteľnosť je napojená na všetky podstatné inžinierske siete (okrem zemného plynu).

Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a prevedením prioritne určená pre funkciu športového využitia.

c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s užívaním nehnuteľností sú nasledovné:

- Stavba bola v minulosti nájomcom stavebno-technicky zhodnotená (hlavne v jej interiéri). Pre budúce využitie je potrebné ukončiť / ujasniť vlastníctvo všetkých zhodnocovacích zásahov v stavbe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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

V danej lokalite je možné pre posudzovaný typ stavby hovoriť o previse ponuky nad dopytom (pre kvalitatívne porovnateľné nehnuteľnosti). Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce. Z hľadiska dispozičného je objekt riešený veľmi dobre. Objekt je dobre prístupný peši, MHD aj automobilovou dopravou. Pracovné možnosti sú dobré, nezamestnanosť v obci je do 5 %. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú (nebývajú) konfliktné skupiny obyvateľstva. Terén v okolí objektu je rovinný. Nehnuteľnosť je možné napojiť / je napojená na elektrinu, verejný vodovod, kanalizáciu, teplovod. Dosiahnuteľnosť komplexnej občianskej vybavenosti je v obci vyhovujúca. V bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti nie je porušená kvalita životného prostredia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200

Trieda	Výpočet	Hodnota
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda		0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha V _I	Výsledok k _{PD} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,330	8	2,64
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, loďná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	154,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 154,95/ 180	0,861
Všeobecná hodnota	VŠH _S = TH * k _{PD} = 1 335 498,84 € * 0,861	1 149 864,50 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK, LV Č. 1748

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 1748 sa jedná o pozemok v zastavanom území obce. Je možné ho napojiť (je napojený) na všetky podstatné inžinierske siete - verejný vodovod, elektrinu, kanalizáciu. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1863/1	zastavaná plocha a nádvorie	1919,00	1/1	1919,00

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	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>plne zastavaný pozemok pod stavbou bez možnosti prístavieb</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,80 * 0,70	2,5402
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,5402	168,64 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1863/1	1 919,00 m ² * 168,64 €/m ² * 1/1	323 620,16
Spolu		323 620,16

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1. VSTUPNÉ HODNOTY

Podlahové plochy hlavných stavieb (m ²)	Zastavaná	Podlahová = 0,8*zastavaná
Telocvična or.č.1/A s.č. 3267 na p.č. 1863/1		
1. N.P.	1 802,65	1 442,12
2. N.P.	1 058,45	846,76
Telocvična or.č.1/A s.č. 3267 na p.č. 1863/1	2 861,10	2 288,88
Celkom:	2 861,10	2 288,88

4.2. VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU

Všeobecná hodnota - časovo obmedzený nájom		termín: 13.06.2026
Východisková hodnota stavieb $VH =$	2 967 775,21 €	
Priemerný vek stavieb V (roky):	44,00	
Priemerná životnosť stavieb Z (roky) =	80,00	
Základná priemerná životnosť stavieb ZZ (roky) =	80,00	
Priemerné opotrebenie stavieb $O =$	55,00%	
Priemerný technický stav stavieb $TS =$	45,00%	
Technická hodnota stavieb $TH =$	1 335 498,84 €	
Všeobecná hodnota stavieb $V\dot{S}H_S =$	1 149 864,50 €	
Podlahová plocha hlavných stavieb M (m ²) =	2 288,88	
Výmera pozemku M (m ²) =	1 919,00	
Všeobecná hodnota pozemku $V\dot{S}H_{POZ} =$	323 620,16 €	
Úroková miera (%) =	2,8200	
Základná sadzba dane z príjmu (%) =	21,00	
Diskontná sadzba $k =$	0,0282	
Overenie technického stavu stavby		
TS hlavnej stavby $\geq 30\% \Rightarrow$	podmienka splnená	
Doba nájmu		
zostatková životnosť stavby:	36 rokov	
polovica základnej životnosti stavby:	40 rokov	
minimálna doba nájmu:	15 rokov	
uvažovaná doba nájmu $n =$	35 rokov	
Pomocná veličina:	$k(1+k)^n / ((1+k)^n - 1) =$	4,5324445E-02

Nájom stavieb		
Základná hodnota nájmu:	$V\dot{S}H_S [k(1+k)^n / ((1+k)^n - 1)] =$	52 116,97 €
Výdaje spojené s existenciou stavby N		
Názov	Výpočet - vzorec	Spolu / rok
Daň zo stavieb	(vlastník nepodlieha dani)	0,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	52 116,97 * 21,00% =	10 944,56 €
Poistenie stavby	2 967 775,21 * 0,001 =	2 967,78 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	(znáša nájomca)	0,00 €
Kapitalizovaný odpis O_K	$O_K = k * VH / ZZ =$	1 046,14 €
Správa nehnuteľnosti	40,00 * 12 =	480,00 €
Celkom N :		15 438,48 €
Všeobecná hodnota nájmu stavieb $V\dot{S}H_{NS}$:		67 555,45 €
Nájom na mesiac:		5 629,62 €
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a rok:		29,515 €
Nájom na m ² podlahovej plochy stavby a mesiac:		2,460 €

Nájom pozemkov		
Základná hodnota nájmu:	$V\dot{S}H_{POZ} [k(1+k)^n / ((1+k)^n - 1)] =$	14 667,90 €
Výdaje spojené s existenciou pozemku N		
Názov	Výpočet - vzorec	Spolu / rok

Daň z pozemkov					0,00 €
Daň z príjmu (z nájmu)	14 667,90	*	21,00%	=	3 080,26 €
Poistenie pozemku	0,00	*	0,001	=	0,00 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	0,00	*	0,00	=	0,00 €
Správa nehnuteľnosti	0,00	*	12	=	0,00 €
Celkom N:					3 080,26 €
Všeobecná hodnota nájmu pozemkov $V\dot{S}H_{NP}$:					17 748,16 €
Nájom na mesiac:	1 479,01 €				
Nájom na m ² plochy pozemku a rok:	9,249 €				
Nájom na m ² plochy pozemku a mesiac:	0,771 €				
Všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti $V\dot{S}H_N$: $V\dot{S}H_N = V\dot{S}H_S + V\dot{S}H_{POZ} =$					85 303,61 €
Zaokrúhlene (nájom za rok):					85 300,00 €
Nájom na mesiac:	7 108,63 €				
Nájom na m ² plochy stavieb za rok:	37,269 €				
Nájom na m ² plochy stavieb za mesiac:	3,106 €				

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Telocvičňa or.č.1/A s.č. 3267 na parcele číslo 1863/1
Pozemok - p.č. 1863/1
Adresa: Znievska 1/A, Bratislava
Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava
Užívateľ:
Výpis z KN : LV číslo 1748 - k.ú. Bratislava - Petržalka

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Telocvičňa or.č.1/A s.č. 3267 na p.č. 1863/1	801 51	14 124,36	1 802,65	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, LV č. 1748	1863/1	1 919,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Posudzovaná stavba je posúdená / ohodnotená v stave nezohľadňujúcim stavebné investície existujúceho nájomcu v minulosti.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Telocvičňa or.č.1/A s.č. 3267 na p.č. 1863/1	1 149 864,50
Pozemky	
Pozemok, LV č. 1748 - parc. č. 1863/1 (1 919 m ²)	323 620,16
Všeobecná hodnota celkom	1 473 484,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 470 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónštyristosedemdesiatisíc Eur	

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Nehnutelnosť	výmery stavby a pozemku (m ²)		Všeobecná hodnota nájmu			
	zastavaná plocha	podlahová plocha	[€/rok]	[€/m ² /rok]	[€/mesiac]	[€/m ² /mesiac]
Stavba	2 861,10	2 288,88	67 555,45	29,51	5 629,62	2,46
Pozemok	1 919,00		17 748,16	9,25	1 479,01	0,77
Spolu			85 303,61	37,27	7 108,63	3,11
Zaokrúhlená VŠH nájmu spolu za rok			85 300,00			
Slovom: Osemdesiatpäťtisíctristo Eur za rok						

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 22 strán formátu A4, 30 strán formátu A4 zviazaných príloh a 8 strán formátu A3 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

V Bratislave, dňa 15.06.2026.



Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 1748 - čiastočný, zo dňa 13.06.2026 (len aktuálne strany). 7A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 13.06.2026. 1A4
- Fotodokumentácia. 22A4
- Pôdorysné schémy stavby (spracovanie znalca). 2A3
- Projektová dokumentácia (zameranie): ŠPORTCENTRUM GYM1, Znievska 1/A, Bratislava - Petržalka; vypracoval: Ing. arch. Jana Konečná; dátum: 09/2012. 6A3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 13.6.2026
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 12:31:56
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 11.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748 ČIASTOČNÝ

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
1863/1	1919	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

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

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3267	1863/1	11	TELOCVIČŇA OR.Č.1/A		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

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	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Zápis GP over.č. G1-357/2002, R-3199/2021 Protokol o opravbe chyby v katastrálnom operáte X-446/2021. Zápis GP overov.č.G1-1979/2020, V-23138/2021 Zápis GP overov.č.G1-1888/2020, V-23138/2021 Zápis geometrického plánu č. 2349/2021, V-19226/2022 Zápis GP overov. č.G1-868/2022, R-2968/2022 Zápis geometrického plánu č. 867/2022, R-2975/2022 Zápis GP overov. č.G1-70/2022, R-3016/2022 Čiastočný zápis GP č. overenia G1-2266/21, V-33610/2022. Zápis GP ov. č. G1-1856/2022, Z-23547/2022 Zápis GP č. overenia G1-2850/2018, Z-24426/2022 Zápis GP-604/2023 (ov.č. G1-1096/2023), R-3083/2023 GP úradne overený 5.6.2023 pod č. G1-1097/2023 Návrh MAGS OGC 45883/2023 z 8.6.2023, Z-9275/2023 Žiadosť o zápis GP č. 624/2023,over.č. 2214/2023,R-5925/23 Oznámenie č. 7174/2024/RÚRaGIS/35647 zo dňa 12.06.2024,Z-8601/24 Zápis GP č.overenia G1-1261/2024 zo dňa 17.10.2024, V-27235/2024 Zápis GP č.G1-2249/2024, Z-1124/2025 Zápis GP ov.č. G1-2414/2024 na zameranie rozostavaných stavieb na parc.č. 4691/91, 4691/92, na oddelenie parc.č. 4691/96-98 a na zameranie spevnených plôch na parc.č. 4691/90, 4691/97, 4691/98; Z-1174/25 Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 10883/2024/ŠSÚ/Gj-11 zo dňa 19.12.2024 o povolení užívania objektu SO 06.01 na parc.č. 4691/96, Z-1714/2025 Zápis GP ov. č. G1-553/2024, Z-6212/2025 GP úr.ov. G1-967/2024, Z-5411/2025 Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava Petržalka č. 257/2024/ŠSu/Mš-6 zo dňa 10.06.2024, právoplatné dňa 13.06.2024, Z-5411/2025 Kolaudačné rozhodnutie MČ Bratislava - Petržalka zn: 12-07/10634/DG2/Gr-6 zo dňa 11.12.2007, právoplatné 11.01.2008 - povolenie užívania "Parkovisko k penziónu DOMINIKA Bratislava - Petržalka - objekt SO 111: Komunikácie a spevnené plochy", Z-5988/25 zápis GP č.55/2025, úradne overený pod č. G1-1131/2025, R-2802/2025 Rozhodnutie o povolení užívania číslo MAGS ODP 58078/2025/542371 zo dňa 01.09.2025, právoplatné dňa 03.10.2025; GP na zameranie spevnených plôch na p.č. 2150/4, na vydanie kolaudačného rozhodnutia číslo G1-1351/25; Z-18570/2025 Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru X-365/2025 zo dňa 23.01.2026		
Poznámky	K nehnuteľnosti	
Začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - pozemkom parc.č. 5105/65, parc.č. 5105/313, parc.č. 5105/447, P2-2287/09	-	
V zmysle ustanovenia § 39 ods.2 katastrálneho zákona hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnostiam - k pozemkom parcelné číslo 958/1a 958/2 bola spochybnená, dvojité vlastníctvo s pozemkami registra C-KN parcelné parcelné č.5073/108 ostatná plocha o výmere 256 m2, č.5078/8, zastavaná plocha o výmere 1447 m2, č.5081/32, zastavaná plocha o výmere 152 m2, č.5104/5, ostatná plocha o výmere 1707 m2, č.5105/332, ostatná plocha o výmere 6801 m2, č. 5105/535, zastavaná plocha o výmere 2329 m2, vedenými na liste vlastníctva č.260 katastrálne územie Petržalka v prospech vlastníka Univerzita Komenského v Bratislave, IČO:397865, so sídlom Šafárikovo nám. 6, 818 06 Bratislava 16.	-	
Začatie súdneho konania na Okresnom súde Bratislava II pod spisovou značkou 29C/30/2021 zo dňa 27.4.2021 o žaloba o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaného Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava (IČO 00603481) ako predávajúceho uzavrieť so žalobcom Martin Mikulec r. Mikulec (10.11.1984) ako kupujúcim zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. 40 na 2.p., vchod Medved'ovej 21 v stavbe bytového domu - Medved'ovej 21 so s.č. 2700 na parc. č. 641, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu o veľkosti 3291/873848 a spoluvlastníckeho podielu k zastavanému pozemku registra C KN parc. č. 641 o veľkosti 3291/873848, P-1320/21	-	

Správca

Počet správcov: 4

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídl Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
14	Centrum voľného času, Gessayova 6, Bratislava, PSČ 851 03, SR, Dátum narodenia: -	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1093, parc.č. 1094 a stavbu so súp.č. 1627 na pozemku parc.č. 1093 podľa protokolu o zverení do správy č. 11 88 0091 03 00 zo dňa 28.2.2003, Z-11431/14.	
	Poznámky: Bez zápisu	
15	Základná umelecká škola Jána Albrechta, Topolčianska 15, Bratislava, PSČ 851 01, SR, Dátum narodenia: -	

	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1527, parc.č. 1528 podľa protokolu o zverení do správy č. 11 88 0746 05 00 zo dňa 28.7.2005, Z-11431/14.	
	Poznámky: Bez zápisu	
16	Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR BA, Junácka 4, Bratislava, PSČ 831 04, SR, (mestská príspevková organizácia), IČO: 179663	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 1309 a stavbu súp.č. 2886 na p.č. 1309, podľa protokolu o zverení nehnuteľného majetku č. 118808141400 zo dňa 24.11.2014, Z-24020/14	
	Poznámky: Bez zápisu	
17	Mestská časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, Bratislava, PSČ 852 12, SR, IČO: 603201	
	Titul nadobudnutia: Protokol o zverení správy nehnut.majetku č.118803731200 zo dňa 16.7.2012, Z-2181/15. Protokol č. 11 88 0649 21 00 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo dňa 22.11.2021,Z-10175/22 Protokol č. 11 88 0709 25 00 o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo dňa 09.12.2025,Z-748/26	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 2475/2, 4696, 1580/9. K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam - pozemkom registra C KN parc.č. 2091, 2092, 1183, 1184 a stavbe so súpis. č. 3114 na parc. č. 2092, na základe Protokolu č. 118804142100 zo dňa 30.08.2021, Z-20119/2021 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam - pozemkom registra C KN parc.č. 1006, 1007, 987 a stavbu "Materská škola Hrobákova 5" so súp.č. 1635, na parc.č. 1006, na základe Protokolu č. 11 88 0005 20 00 zo dňa 05.03.2020, Z-13970/21 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti,pozemku registra C KN parc.č. 61,na základe Protokolu č. 11 88 0649 21 00 zo dňa 22.11.2021,Z-10175/22 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam - pozemkom registra C KN parc. č. 4, 3/11, 3/12, 13/3, 14/2, 4880, 4881, 4882, 4885, 4886, 4911, 4921/3, 4921/4, 4921/5, 4921/6, 4921/7, 4921/8, 4921/9, 4921/10, 4921/13, 4921/14, 4921/15, 4921/18, 4921/19, 4921/20, 4921/23, 4921/24, 4921/27, 4921/28, 1737/4, na základe Protokolu č. 118801582200 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy zo dňa 20.4.2022, Z-18876/2022 K vlastníkovi č. 1 je správa na pozemky registra CKN parc.č. 4992, 4993, 1471, 1473, 1293, 1294, 1307, na základe Protokolu č. 11 88 0003 24 00 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy zo dňa 16.02.2024, Z-3638/24 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti - pozemku registra C KN parc. č. 2523/1, na základe Protokolu č. 118803292400 o zverení nehnuteľného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy zo dňa 15.11.2024, Z-17974/24 K vlastníkovi č. 1 je správa k pozemku registra C KN parc. č. 3365/8 na základe Protokolu č. 11 88 0607 24 00 zo 06.02.2025, Z-6212/2025 K vlastníkovi č. 1 je správa k pozemku registra C KN parc. č. 1531 na základe Protokolu č. 11 88 0455 25 00 o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo 06.08.2025, Z-15422/2025 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na pozemky registra C KN parc.č. 2071, 2072, podľa Protokolu o zverení majetku č. 11 88 0708 25 00 zo dňa 09.12.2025, Z-22171/2025 K vlastníkovi č. 1 je správa k pozemku registra C KN parc.č. 2306/6 na základe Protokolu č. 11 88 0709 25 00 o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zo dňa 09.12.2025,Z-748/26	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca

Počet nájomcov: 11

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	Regent and Co., spol. s.r.o., Vlastenecké nám. 3, Bratislava, PSČ 85101, SR, IČO: 35688548	
	Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva č.08-80-2006 z 24.07.2006. N-65/11	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok C KN parcelné číslo 4373/10, 4373/11 na dobu od 1.07.2006 do 31.05.2016,	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Základná škola Svätej Rodiny, Gercenova 10, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 30844533	

	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 4709/3, 4709/4, 4709/5, 4709/6, 4709/7, 4709/8, 4709/11, 4709/12, 4709/13, 4709/14, 4709/16 a na stavbu - základná škola súp.č. 3263 na parc.č. 4709/5, na dobu od 01.07.2007 do 01.07.2037, podľa nájomnej zmluvy č. 0783070607 zo dňa 01.07.2007, N-11/08	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Gymnázium Svätej Rodiny, Gercenova 10, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 31744184	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 4709/3, 4709/4, 4709/5, 4709/6, 4709/7, 4709/8, 4709/11, 4709/12, 4709/13, 4709/14, 4709/16 a na stavbu - gymnázium súp.č. 3263 na parc.č. 4709/5, na dobu od 01.07.2007 do 01.07.2037, podľa nájomnej zmluvy č. 0783071007 zo dňa 01.07.2007, N-10/08	
	Poznámky: Bez zápisu	
5	Tatra Residence, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, PSČ 811 06, SR, IČO: 35730561	
	Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva č.08-83-0303-09-00 zo dňa 24.4.2009 na pozemok parc.č. 4620/4 uzatvorená na dobu neurčitú. N-39/09; vz:6568/09, (G1-2249/2024, Z-1124/2025) Zlučenie spoločností R-5986/16.	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 4620/4, podľa nájomnej zmluvy č.08-83-0303-09-00 uzatvorenej dňa 24.4.2009 na dobu neurčitú. N-39/09; (G1-2249/2024, Z-1124/2025)	
	Poznámky: Bez zápisu	
7	CNNS, s.r.o., Sumbalova 1, Bratislava, PSČ 841 05, SR, IČO: 35803011	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 2409/18, 2409/57, 2409/59, 2409/311, 2409/312, 2409/316, 2409/317 podľa nájomnej zmluvy č. 08-83-0868-09-00 na dobu určitú do 19.11.2019	
	Poznámky: Bez zápisu	
8	TŠP - Tenisová škola Petržalka, občianske združenie, Nobelovo námestie 6, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 42131405	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky registra CKN, parc.č. 4877/5, parc.č. 4883, podľa nájomnej zmluvy č. 5/2008 na dobu 5 rokov od 03.04.2008, N-63/10	
	Poznámky: Bez zápisu	
9	AUPARK a.s., Einsteinova 18, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 35781939	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky C KN parcelné číslo 5081/5, 5081/6 na dobu 20 rokov od 12.12.2011 do 12.12.2031 podľa zmluvy o nájme č.18-83-0719-11-00 z 9.12.2011. N-3/12	
	Poznámky: Bez zápisu	
10	AUPARK Tower Bratislava s. r. o., Einsteinova 24, Bratislava, PSČ 851 01, SR, IČO: 35930691	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky C KN parcelné číslo 5081/5, 5081/6 na dobu 20 rokov od 12.12.2011 do 12.12.2031 podľa zmluvy o nájme č.18-83-0719-11-00 z 9.12.2011. N-3/12 Zmena sídla spoločnosti, R-825/12 Zmena sídla, R-6867/2022	
	Poznámky: Bez zápisu	
12	DAMP, spol. s.r.o., Majerníkova 23, Bratislava, PSČ 841 05, SR, IČO: 46473181	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	

	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra C KN parcelné číslo 663/2, 663/3, 665/2, 666/30 na základe zmluvy o nájme č. 08 83 0586 12 00 na dobu 35 rokov odo dňa 22.10.2012, N-12/2013; dodatok č. 08 83 0586 12 01 k zmluve o nájme č. 08 83 0586 12 00 z 04.02.2016, N-80/16.	
	Poznámky: Bez zápisu	
13	MEDIAL ŠENK, s.r.o., Haanova 10, Bratislava, PSČ 851 04, SR, IČO: 31371418	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemky registra C KN parcelné číslo 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/15, 210/16, 210/2, 210/3, 210/4, 210/7, 210/8, 210/17, 210/18, 211, 818/22 na základe zmluvy o nájme č. 08 83 0716 11 00 od 01.01.2012 na dobu neurčitú, N-313/2013	
	Poznámky: Bez zápisu	
18	Andal Alhaj Mohamad, Kríkova 4/A, Bratislava, PSČ 821 07, SR, Dátum narodenia: 20.11.1984	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok reg. CKN p.č. 4974/8 podľa nájomnej zmluvy č.08-83-0617-16-00 uzatvorenej dňa 29.9.2016 na dobu neurčitú. N-81/18	
	Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

PREVOD PODLA V-329/93

ZIADOST GIB/641/2181/92

ZIADOST OSM/93/VO Z 26.2.1993

ZAPIS GP

GP+ZIADOST C.OSM/1993/PA/36

ZIADOST OSM/13/93/PA

ZIADOST O ZAPIS 138/555/93

DOPLNENIE ZAPISU V POL.56/93

ODOVZDAVAJUCI PROTOKOL ZO DNA 23.9.1992

ZIADOST C.213/763/93 + GP

ZIADOST 235/844/93 + GP 04/096/92a

ZIADOST 235/844/93 + GP 04/096/92c

ZIADOST OSM/1993/Pa/SCH ZO DNA 6.5.1993

ZIADOST OSM/1992/PA/SCH O ZAPIS BUDOVY

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 29.9.1992

PARC.1406/4 - NAJOMNA ZMLUVA C.145/93

ZIADOST OSM/86/93/PA Z 24.6.1993

ZIADOST OSM/1992/PA ZO DNA 29.9.1992

ZIADOST OSM/93/SCH/7 ZO DNA 9.7.1993

ZAPIS GEOMETRICKEHO PLANU C. 57-93

OBNOVENIE PRAVNEHO STAVU

GP C.04/096/92b

ZIADOST O ZAPIS DO KN C.OSMM/1994-Pa/4

ZIADOST O ZAPIS C.471/1844/93 ZO DNA 11.11.1993

OPRAVA CHYBNÝCH VYMER

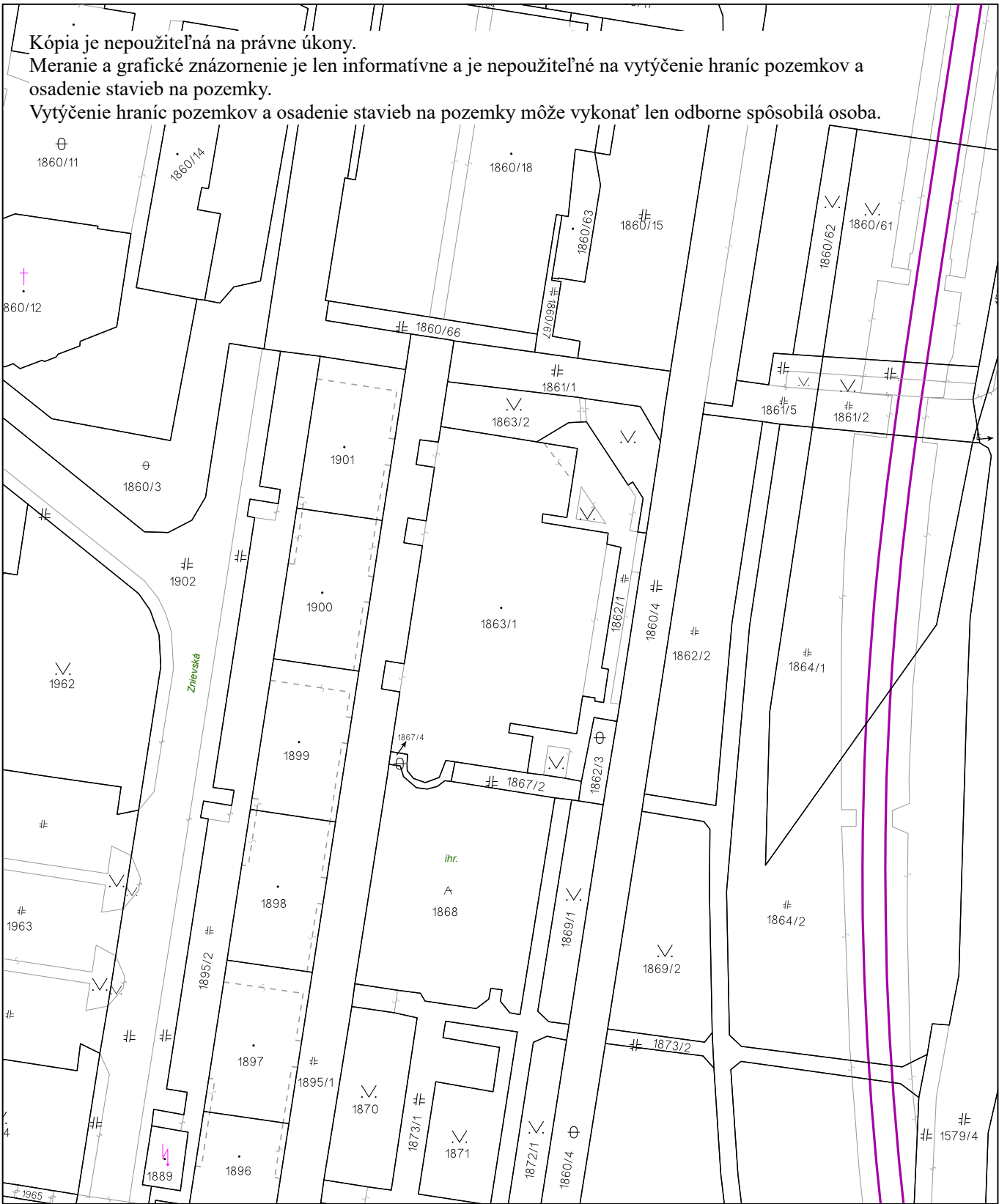
ZIADOST O ZAPIS DO KN C.OSM/29/94/VO ZO DNA 14.2.1994

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	PODLA V-1353/94 Z 16.5.1994 VZNIKA PREDKUPNE PRAVO NA PARC.984 PRE VLAST. ZAPISANYCH NA LV 2206
-	PRAVO STAVBY NA PARC.C.1487 -LV 2298
-	VECNE BREMENO - POVINNOST STRPIET VODOVODNU PRIPOJKU A VYKON UDRŽBY A OPRAV NA PARC.C.3313 V ROZSAHU PODLA GP C.34465421-4/97 A V-6755/96 Z 17.9.1997
-	PREDBEŽNE OPATRENIE NA PARC.Č.5084/6,5086/14,5086/17.5086/18,5086/1, ZAKAZ NAKLADAŤ,PREVADZAŤ A ZATAŽOVAŤ NEHNUTEĽNOSTI PODLA UZNESENIA 16 NC 2/97-30 Z 28.10.1997
-	Vecné bremeno- právo vstupu, právo prechodu a právo stavby na pozemku registra C KN p.č. 3117 v zmysle § 23 ods.5 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení zák.č. 151/1995 Z.z., Z-3506/12.
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa geometrického plánu č.194-1/2011 na pozemku reg. C KN parc.č.5425/9, 5426, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x110 kV vedenie č.V8815 na trase RZ Čulenova - RZ Ovsište. Z-19157/12
-	Vecné bremeno - povinnosť vlastníka pozemkov p.č. 3137/20, 3137/44 strpieť právo užívania stavby kontajnerových státi slúžiacich polyfunkčnému objektu so súp.č. 3821 a strpieť previsy nachádzajúce sa na úrovni tretieho nadzemného podlažia na pozemkoch p.č. 3137/13, 3137/15, 3137/17, 3137/19, 3141/6, 3141/7, 3141/8 tvoriace súčasť stavby so súp.č. 3821 v pospech vlastníka bytov a nebytových priestorov v stavbe so súp.č. 3821, postavenej na pozemkoch p.č. 3137/4, 3137/11, 3137/28, 3137/29, 3137/30, 3137/31, 3137/32, 3137/33, 3137/34, 3137/35, 3137/36, 3137/37, 3137/38, 3137/39, 3137/40 a pozemkov p.č. 3137/4, 3137/11, 3137/28, 3137/29, 3137/30, 3137/31, 3137/32, 3137/33, 3137/34, 3137/35, 3137/36, 3137/37, 3137/38, 3137/39, 3137/40 podľa V-21357/13 zo dňa 9.10.2013.
-	Vecné bremeno "in personam" na dobu neurčitú k nehnuteľnostiam pozemku registra C KN parcelné číslo 3604, 4373/11 spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na pozemku registra C KN parcelné číslo 3604, 433/11 a) zriadenie a uloženie stavebného objektu SO 09.1 Prípojka VN 22kV - TS 1, v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č. 27/2015, overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pod č. 2114/2015, b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie prípojky VN k stavbe "Petržalka City - lokalita A Chorvátske rameno - Hálova - Rusovská cesta, Bratislava 5", v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č. 27/2015, overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pod č. 2114/2015, c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky VN oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu pozemkov v celosti a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti v prospech Západoslvenská distribučná, a.s., (IČO: 36 361 518) na základe zmluvy o zriadení vecného bremena a prevzatí záväzku č. 286502251500, podľa V-20973/2015 zo dňa 03.12.2015.
-	Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1 zákona č. 351/2011 Z.z. - povinnosť vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 5, 4620/4, 4690/12, 4690/14 strpieť a právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469) ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutých nehnuteľnostiach - s výkonom práv vecného bremena sú spojené oprávnenia vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a udržbou vedení na nehnuteľnosti a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku, Z-3887/16, Z-9354/16.; vz:3031/16, (G1-2249/2024, Z-1124/2025)

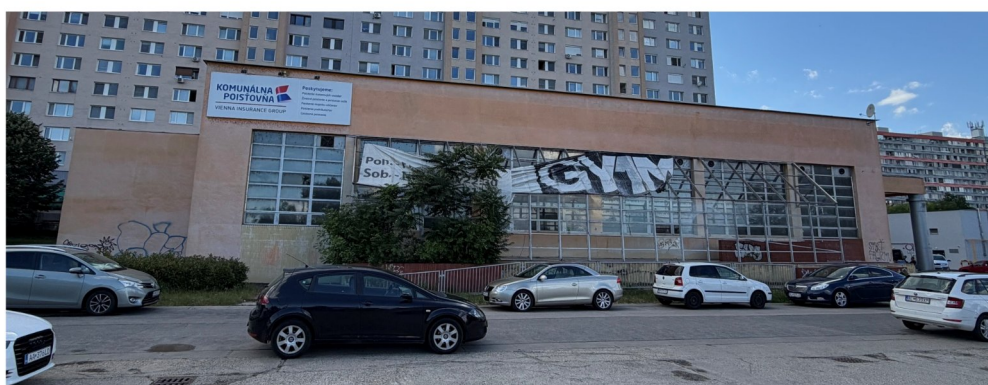
Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena "in rem" k nehnuteľnostiam: LV 3893 Pozemok registra C KN parc. č. 3051/204, LV 6547 Pozemok registra C KN parc. č. 3051/126, 3051/137, 3051/138, 3051/155, 3051/156, 3051/167, 3051/187, 3051/205, LV 7025 Pozemok registra C KN parc. č. 3051/125, spočívajúce v povinnosti povinných z vecného bremena strpieť na nehnuteľnosti práva uloženia, užívania, rekonštrukcie, modernizácie, správy a odstránenia inžinierskych sietí (vodovodu, kanalizácie) spolu s ochranným pásmom, spojené s právom vstupu, prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami v rozsahu dielov - č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7, č. 8, č. 9, č. 10 vyznačených v GP ov. č. G1-1529/2024 v p r o s p e c h: každodobého vlastníka nehnuteľností LV 1748 Pozemok registra C KN parc. č. 3051/12, 3051/49, podľa V-6654/2025 z 03.06.2025; (čiastočný zápis GP č. G1-1301/25, V-21601/2025)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Štátny fond rozvoja bývania, (IČO 31749542) na pozemky registra C KN parc. č. 4691/90, 4691/96, podľa V-23886/2023 zo dňa 06.11.2023 (GP ov.č. G1-2414/2024; Z-1174/25)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Štátny fond rozvoja bývania, (IČO 31749542) na pozemky registra C KN parc. č. 4691/90, 4691/96, podľa V-23888/2023 zo dňa 08.11.2023 (GP ov.č. G1-2414/2024; Z-1174/25)
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemky registra C KN parc. č. 2409/33, 2409/34, 2472/1, 2532/1, podľa ustanovenia § 21 ods. 1 zákona č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov spočívajúce v práve - zriaďovať a prevádzkovať verejné siete - stavať a umiestňovať ich vedenia alebo ich iné časti, ako aj pridružené prostriedky, na cudzej nehnuteľnosti alebo v cudzej nehnuteľnosti alebo cudzie nehnuteľnosti nimi križovať, a to v rozsahu geometrického plánu úradne overeného pod č. G1-871/2025, v prospech oprávneného z vecného bremena spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270), podľa Návrhu zo dňa 02.01.2026, Z-391/2026
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc. č. 855/32 spočívajúce v zriadení a uložení optickej siete v rámci stavby "Slovanet-optické pripojenie BVS" v k.ú. Petržalka v Bratislave, vrátane užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia optického pripojenia, všetko v rozsahu GP ov. č. G1-2521/2024 v p r o s p e c h: Slovanet, a.s., IČO 35954612, Galvaniho 19, 82104 Bratislava, podľa V-11181/2026 z 26.05.2026
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc. č. 855/32 spočívajúce v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie optickej siete v rozsahu GP ov. č. G1-2521/2024 v p r o s p e c h: Slovanet, a.s., IČO 35954612, Galvaniho 19, 82104 Bratislava, podľa V-11181/2026 z 26.05.2026
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v zriadení a uložení stavebného objektu VN prípojky, vrátane užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenie VN prípojky k stavbe "Modernizácia kotolne MC-19, PS06 VN slučka", vrátane vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie VN prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane vyššie uvedených činností, všetko v rozsahu GP ov. č. G1-2335/2025 na pozemok registra C KN parc. č. 4686, 4690/12 v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava, podľa V-11183/2026 z 26.05.2026
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno, spočívajúce v zriadení a uložení stavebného objektu- podzemné VN káblové vedenie, vrátane užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia VN prípojky k stavbe "SO 04 modernizácia kotolne L1-32 - VN slučka", vrátane vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie VN prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane vyššie uvedených činností, všetko v rozsahu GP č. ov. č. G1-2211/2025, na pozemok registra C KN parc. č. 1640 v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava, podľa V-11184/2026 z 26.05.2026

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1863/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	13. 6. 2026 12:32:17		
Údaje platné k	11. 6. 2026 18:00:00		

Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievská 1/A, Bratislava



Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



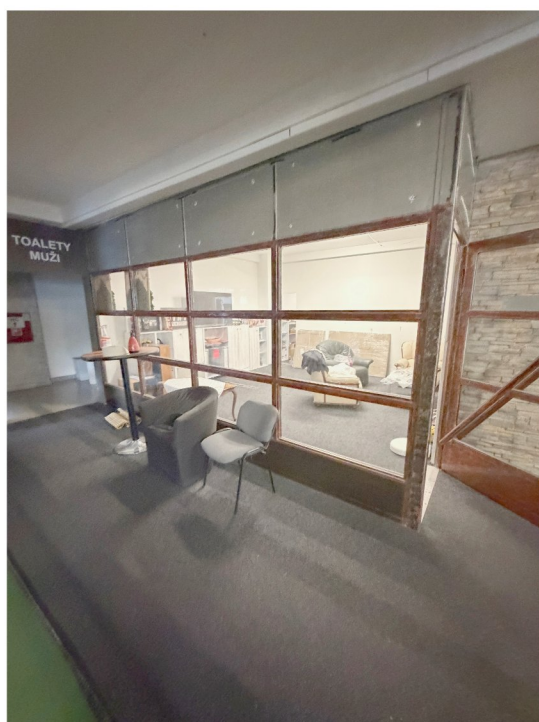
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



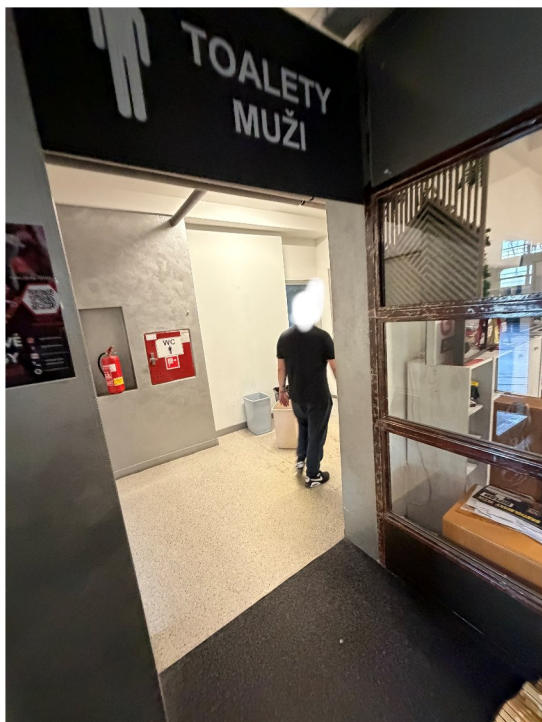
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



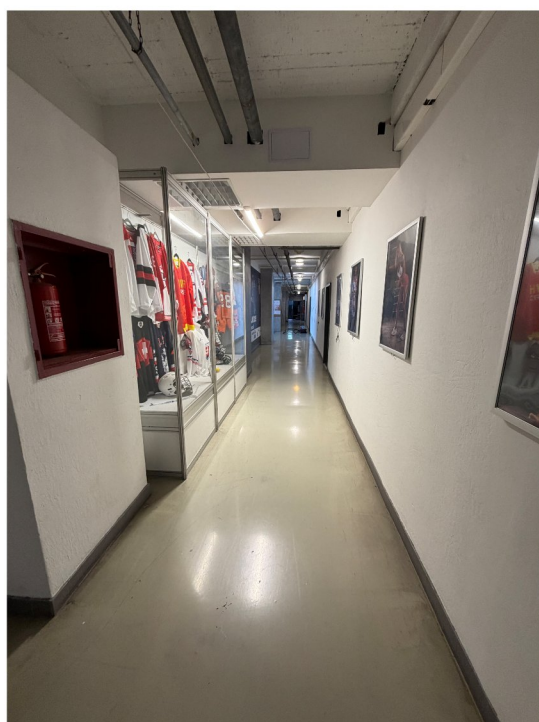
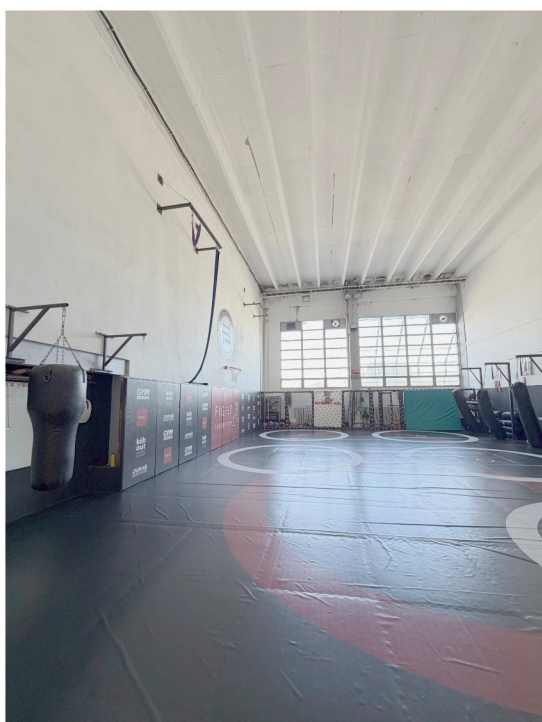
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



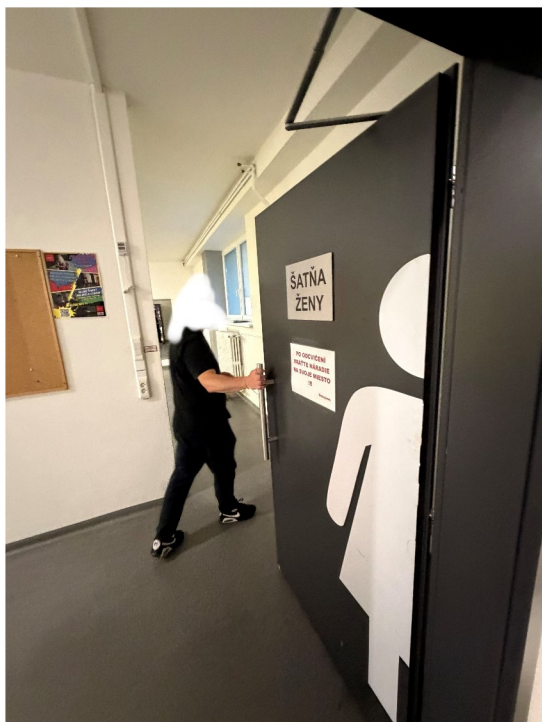
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



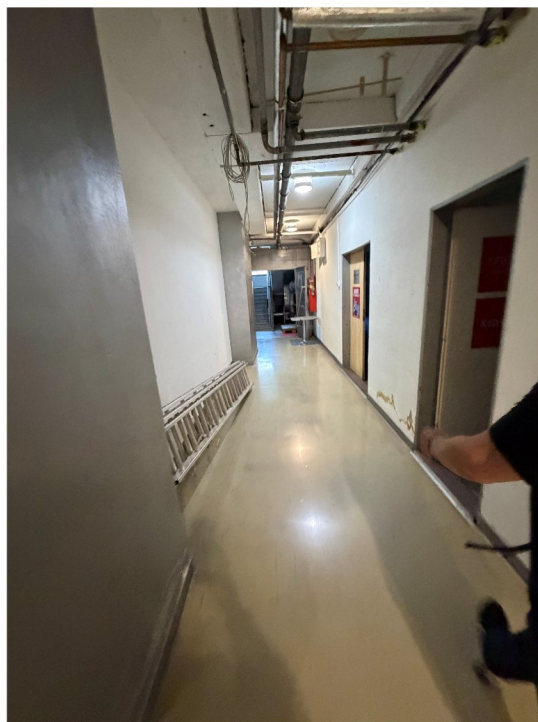
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



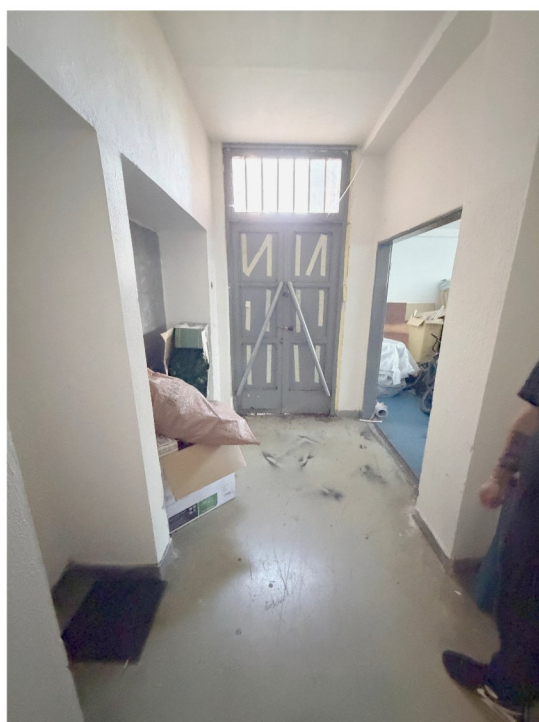
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



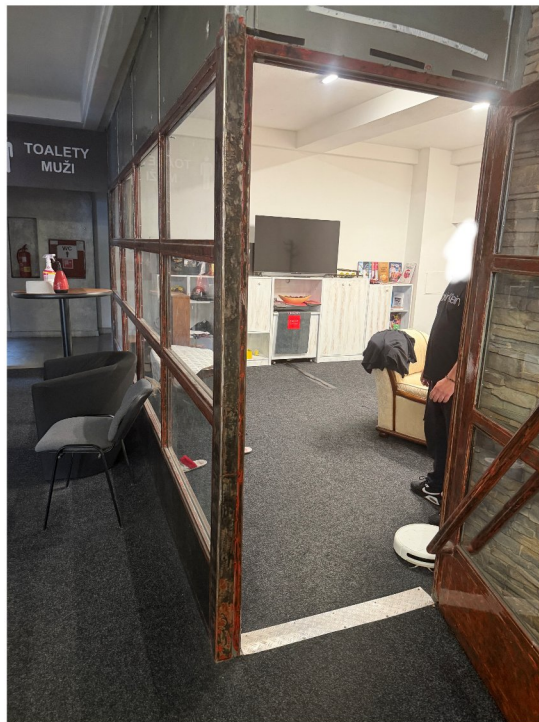
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



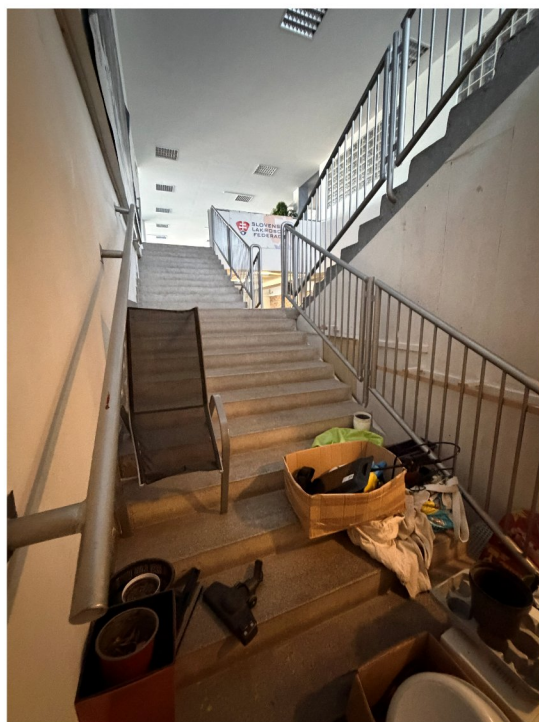
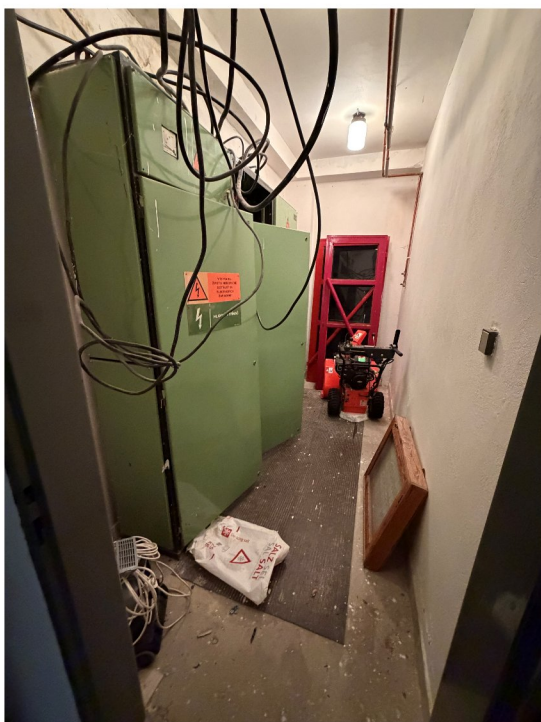
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



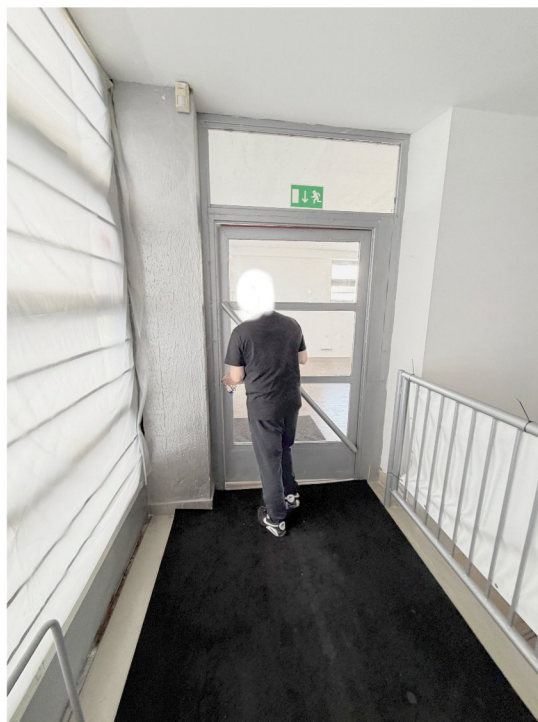
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



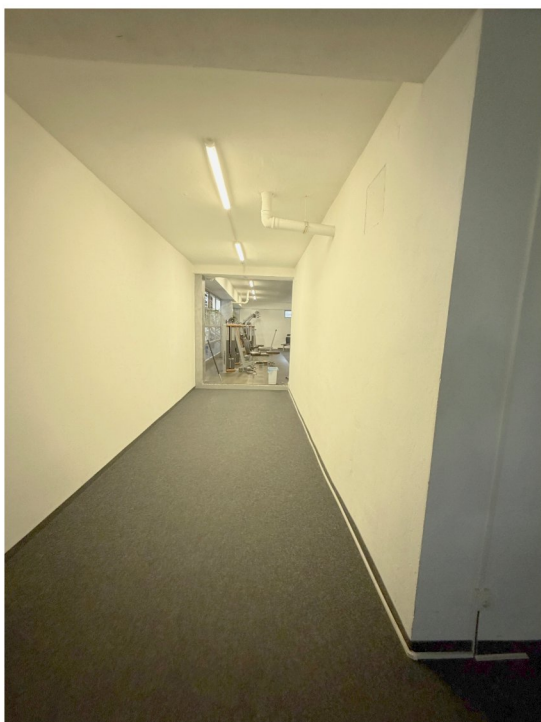
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



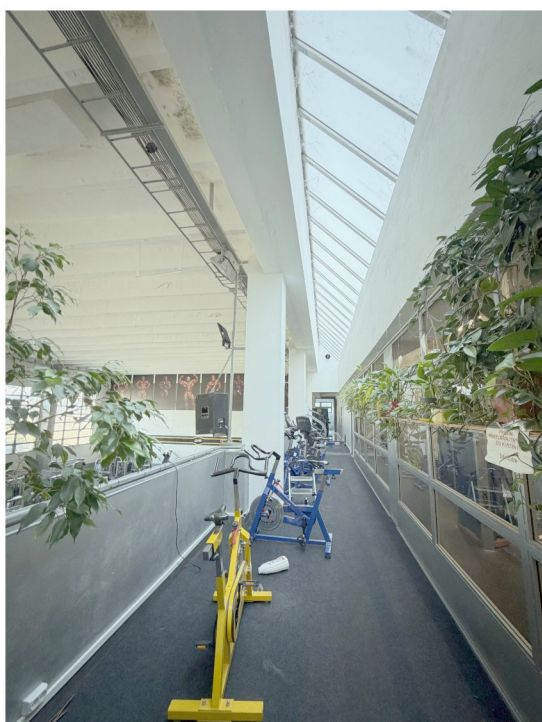
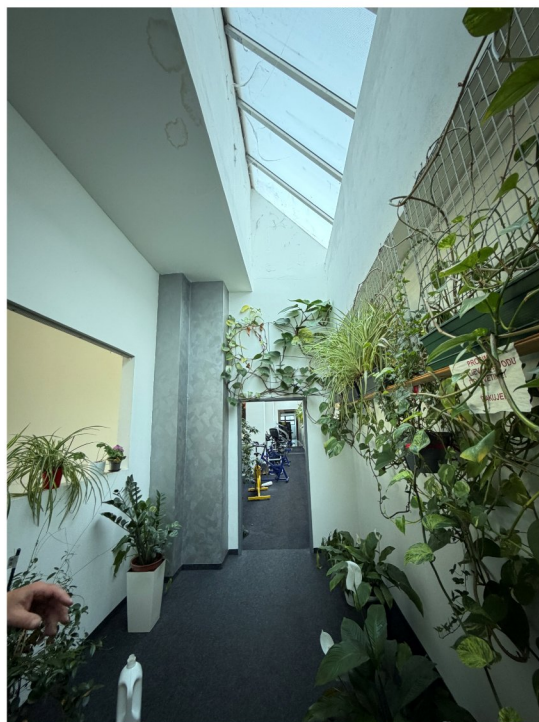
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



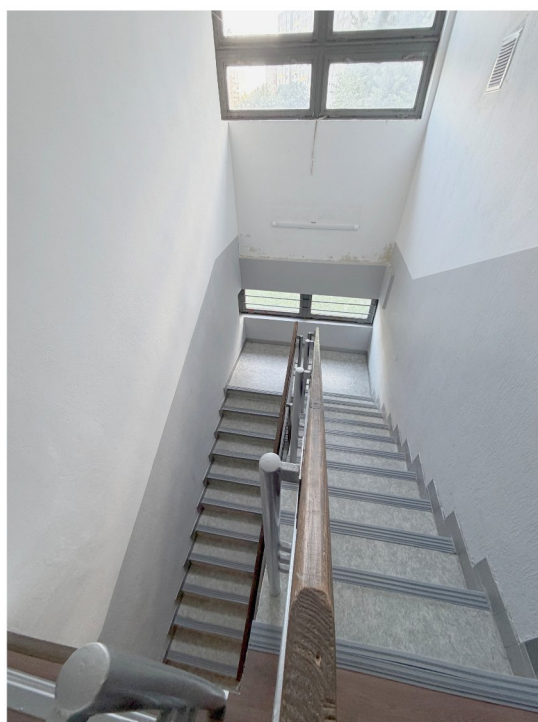
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



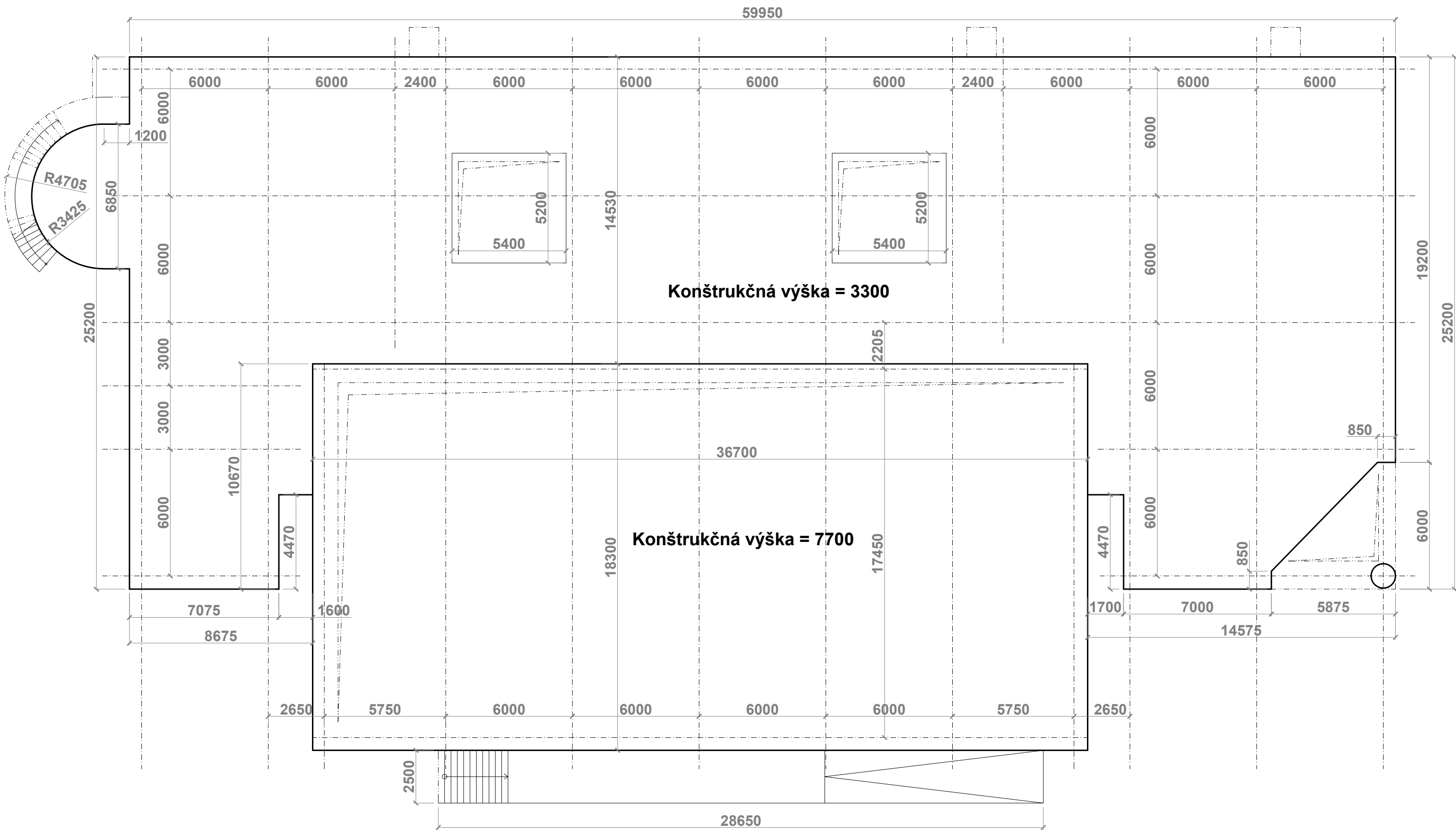
Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievska 1/A, Bratislava



Fotodokumentácia - Telocvičňa, Znievská 1/A, Bratislava

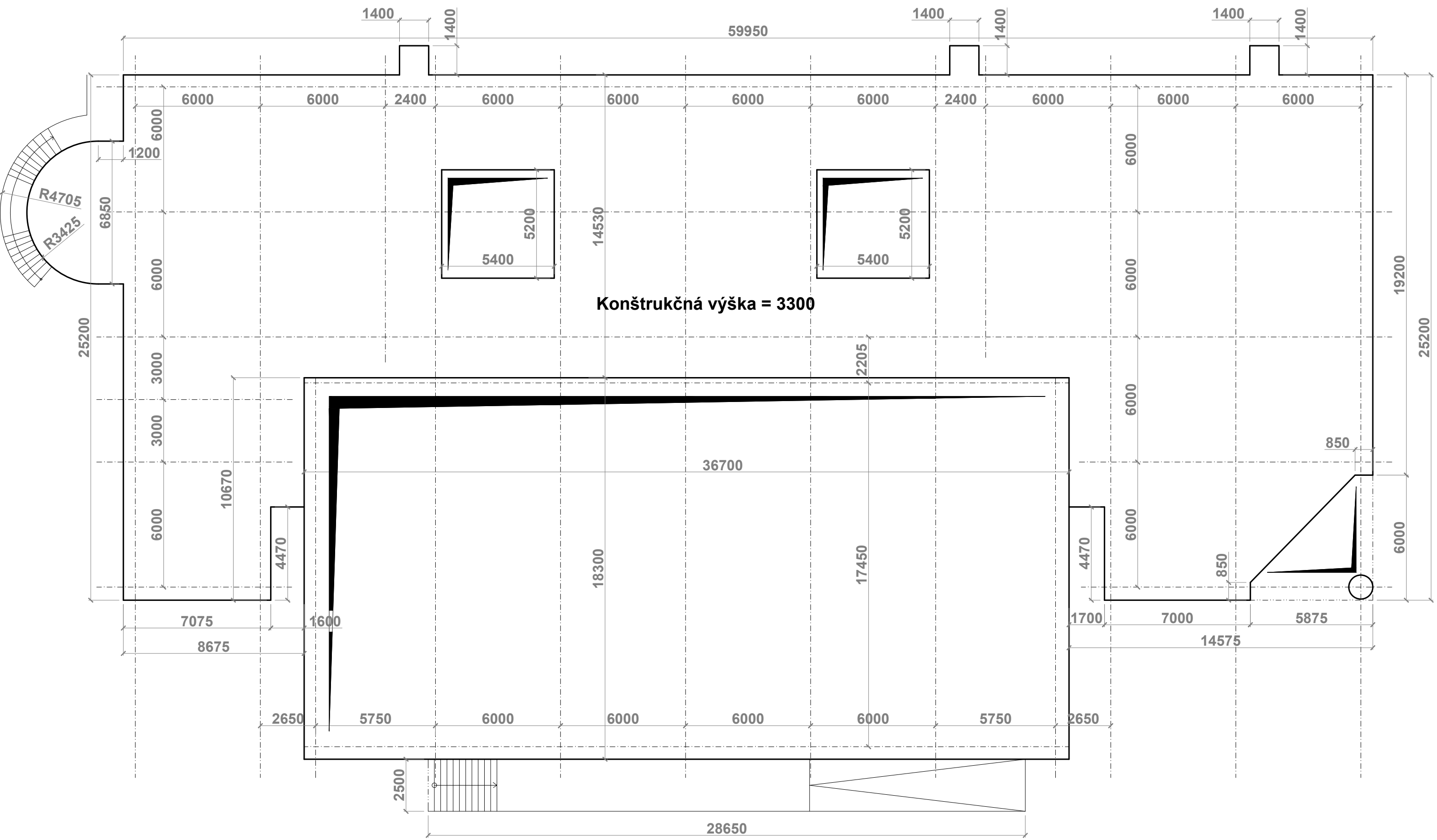


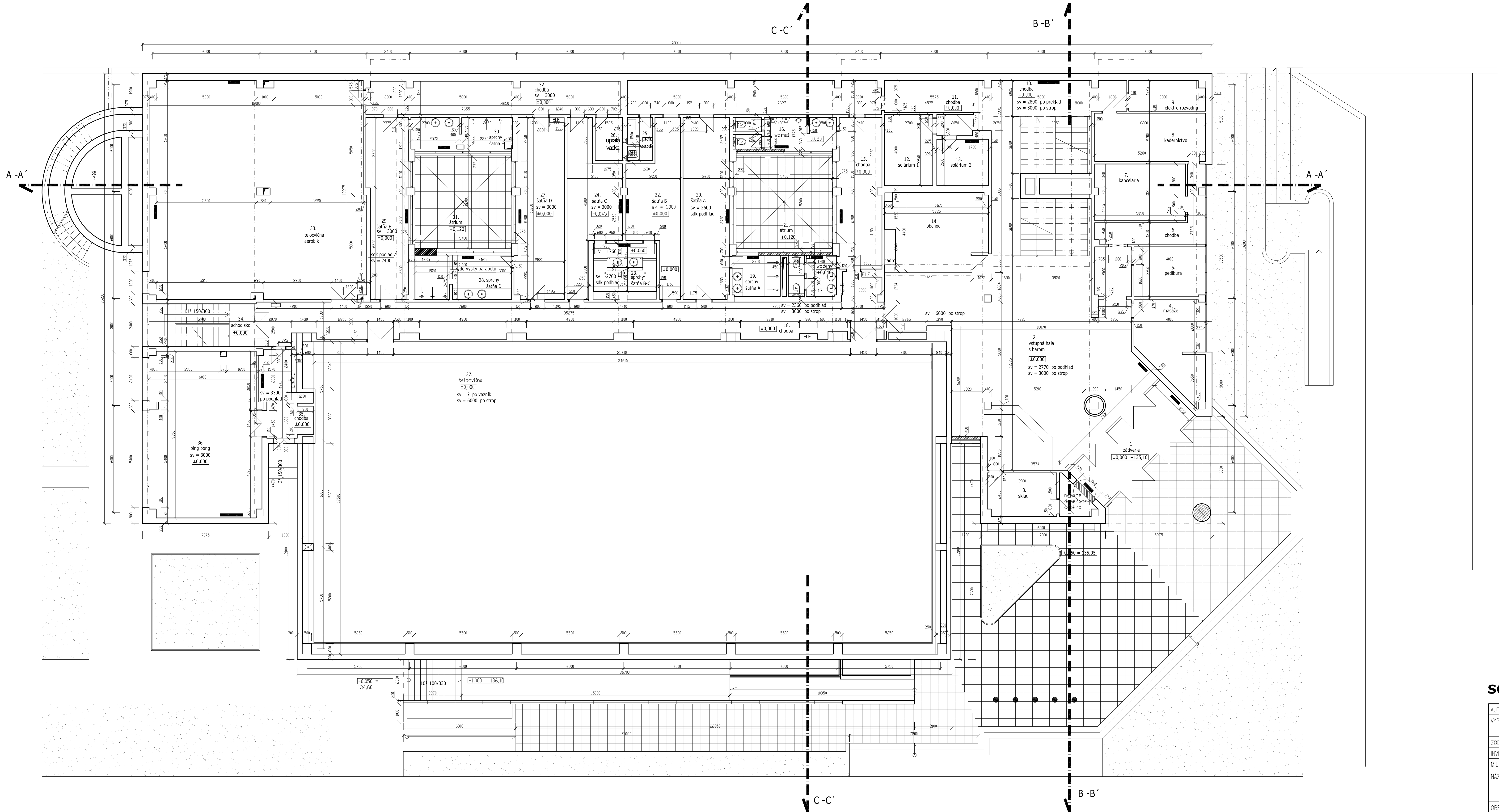
Pôdorysná schéma prízemia (1. N.P.)
(pre stanovenie zastavaných plôch stavby)



Telocvičňa or.č.1/A s.č. 3267 na p.č. 1863/1

Pôdorysná schéma poschodia (2. N.P.)
(pre stanovenie zastavaných plôch stavby)

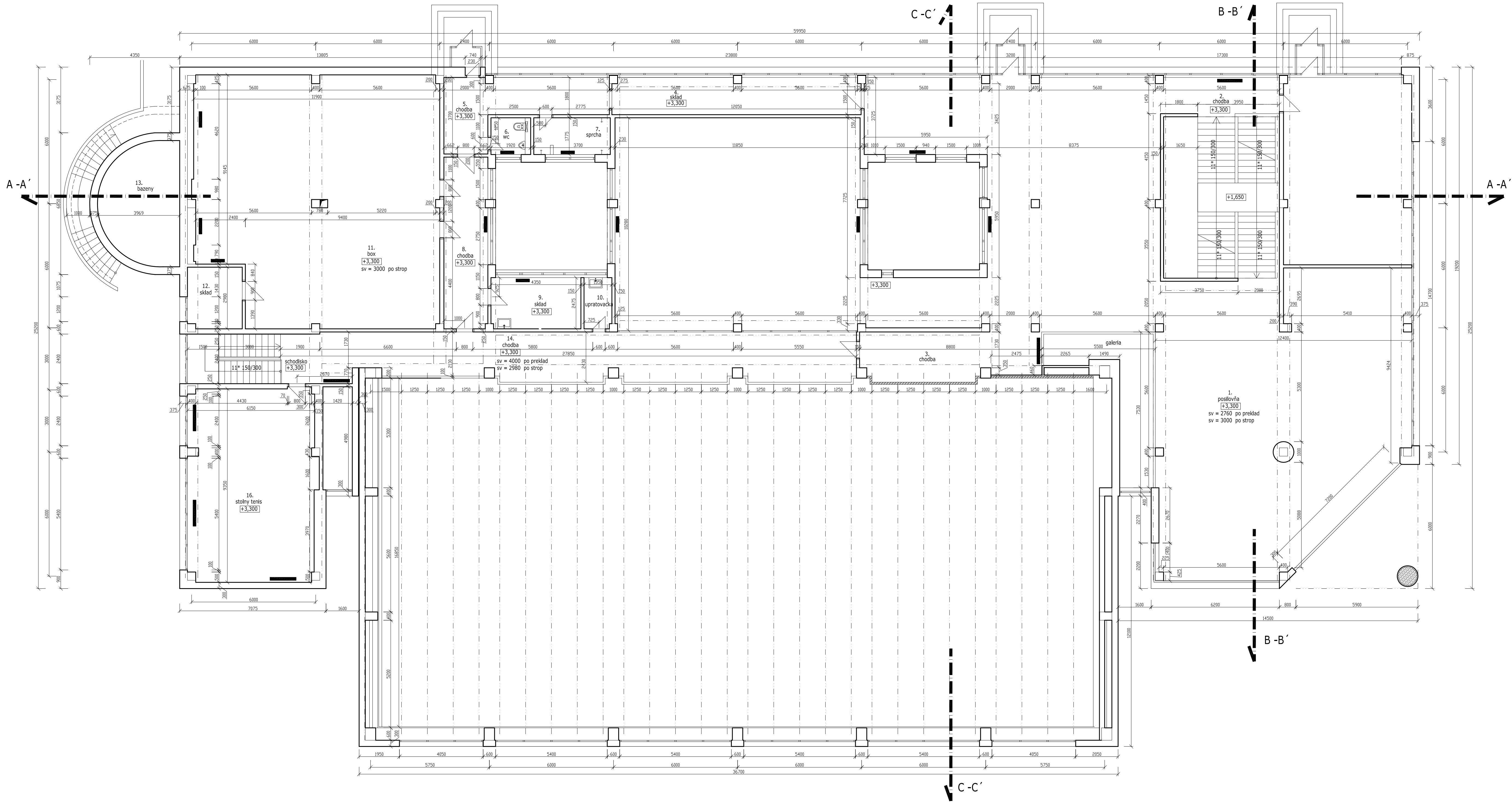




č.	miestnosť	m ²
1.	zádverie	20,3
2.	vstupná hala s barom	161,7
3.	sklad	12,6
4.	masáže	17,9
5.	pedikúra	11,1
6.	chodba	10,5
7.	kancelária	16,1
8.	kaderníctvo	16,5
9.	elektro rozvodňa	7,2
10.	chodba	14,6
11.	chodba	41,1
12.	solárium 1	10,8
13.	solárium 2	7,6
14.	obchod	23,1
15.	chodba	20,2
16.	wc muži	7,1
17.	wc ženy	6,0
18.	chodba	74,6
19.	sprchy šatňa A	6,2
20.	šatňa A	26,4
21.	átrium	28,0
22.	šatňa B	20,6
23.	sprchy šatňa B-C	9,6
24.	šatňa C	21,0
25.	upratovačka	3,3
26.	upratovačka	3,7
27.	šatňa D	26,7
28.	sprchy šatňa D	13,4
29.	šatňa E	20,3
30.	sprchy šatňa E	9,7
31.	átrium	28,0
32.	chodba	26,4
33.	telocvična aerobik	147,2
34.	schodisko	14,4
35.	chodba	10,9
36.	ping pong	57,3
37.	telocvična	581,4
38.	?	16,9
spolu plochy GYM		1550,4

SO 01

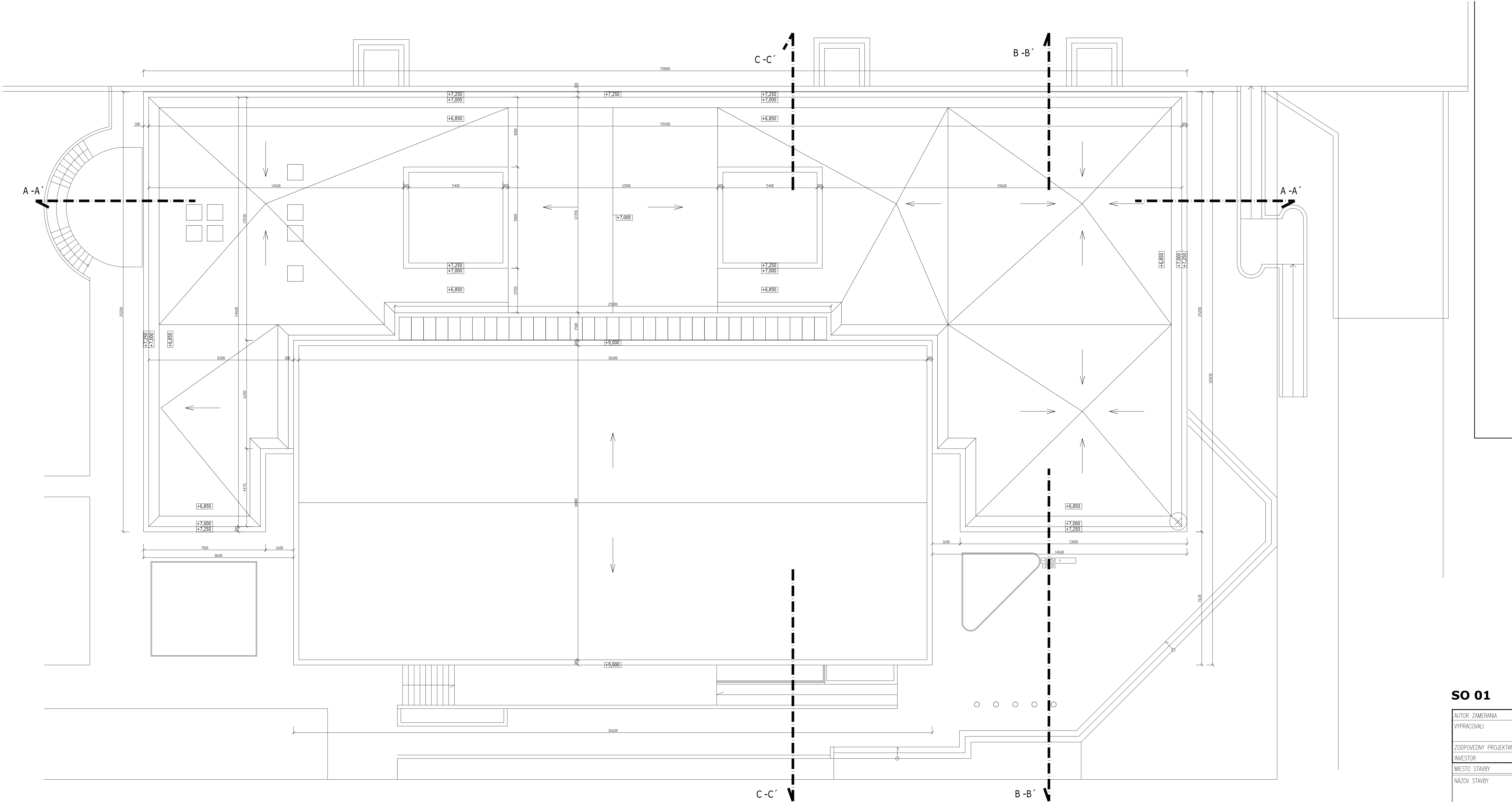
AUTOR ZAMERANIA	ING.ARCH. JANA KONEČNÁ		
VYPRACOVALI	ING.ARCH. PETER ONDREJKA, ING.ARCH. JANA KONEČNÁ ING.ARCH. MONIKA ŽAŽOVÁ		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT			
INVESTOR	GYM 1 s.r.o., ŠH Znievska 1/A Bratislava 851 05		
MIESTO STAVBY	ZNIEVSKA 1/A, BRATISLAVA – PETRŽALKÁ, 851 05		
NÁZOV STAVBY	ŠPORTCENTRUM GYM 1	FORMÁT	10 x A4
		DÁTUM	09/2012
		MIERKA	1:100
OBSAH	SKUTKOVÝ STAV PODORYS 1NP	PD ZAMERANIA STAVBY	
ČASŤ	ARCHITEKTONICKO – STAVEBNÁ	ČÍSLO VÝKRESU	A-01



č.	miestnosť	m²
1.	posilovňa	420,5
2.	chodba	10,3
3.	chodba	20,6
4.	sklad	21,4
5.	chodba	18,3
6.	wc box	3,4
7.	sprchy box	6,6
8.	chodba	17,5
9.	sklad	10,7
10.	upratovačka	3,3
11.	box	137,6
12.	sklad	7,8
13.	bazeny	20,3
14.	chodba so schodiskom	74,5
16.	stolny tenis	57,2
X.	priestor stávková kancelária	55,7
spolu plochy GYM*bez stav.kan.		830

SO 01

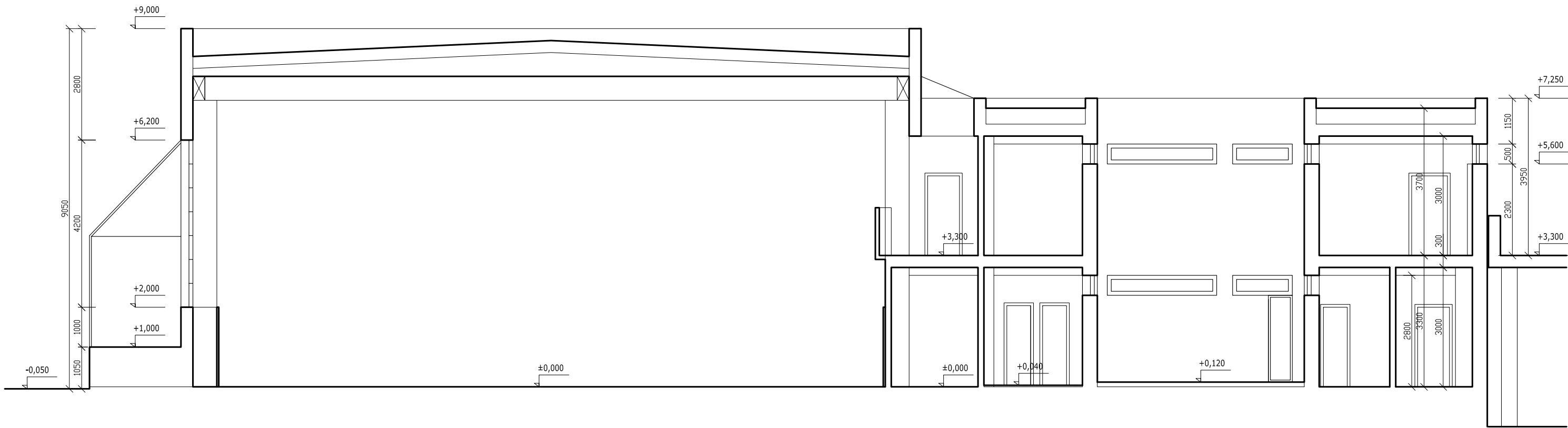
AUTOR ZAMERANIA	ING.ARCH. JANA KONEČNÁ		
VYPRACOVALI	ING.ARCH. PETER ONDREJKA, ING.ARCH. JANA KONEČNÁ ING.ARCH. MONIKA ŽAŽOVÁ		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT			
INVESTOR	GYM 1 s.r.o., ŠH Znievska 1/A Bratislava 851 05		
MIESTO STAVBY	ZNIEVSKA 1/A, BRATISLAVA – PETRŽALKÁ, 851 05		
NÁZOV STAVBY	ŠPORTCENTRUM GYM 1	FORMÁT	10 x A4
		DÁTUM	09/2012
		MIERKA	1:100
OBSAH	SKUTKOVÝ STAV PODORYS 2NP	PD ZAMERANIA STAVBY	
ČASŤ	ARCHITEKTONICKO –STAVEBNÁ	ČÍSLO VÝKRESU	A-02



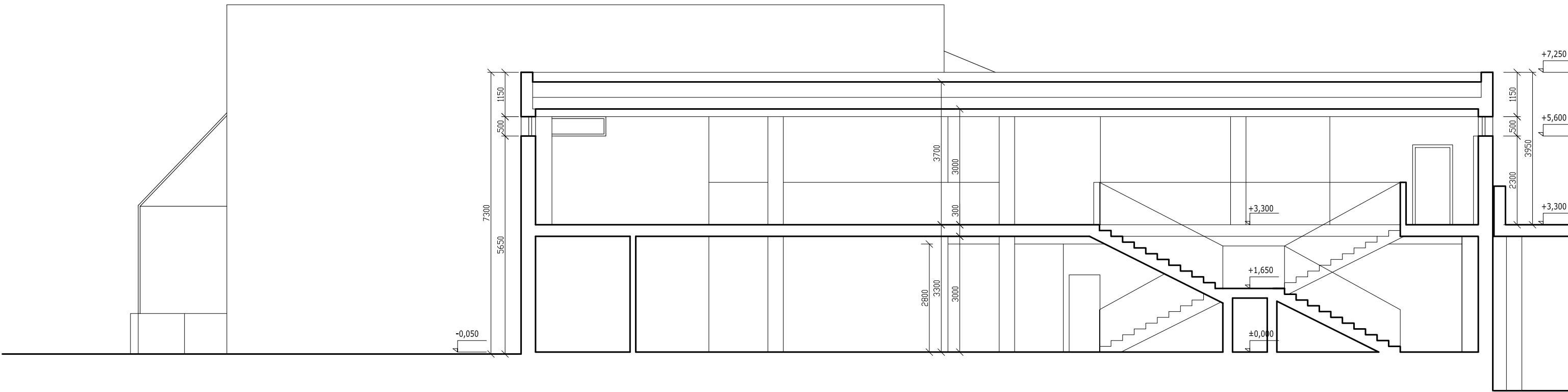
č.	miestnosť	m²
1.	posilovňa	420,5
2.	chodba	10,3
3.	chodba	20,6
4.	sklad	21,4
5.	chodba	18,3
6.	wc box	3,4
7.	sprchy box	6,6
8.	chodba	17,5
9.	sklad	10,7
10.	upratovačka	3,3
11.	box	137,6
12.	sklad	7,8
13.	bazený	20,3
14.	chodba so schodiskom	74,5
16.	stolný tenis	57,2
X.	priestor stávková kancelária	55,7
spolu plochy GYM*bez stav.kan.		830

SO 01

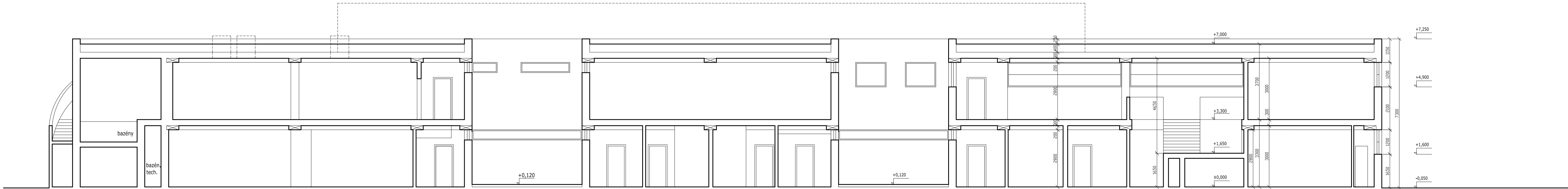
AUTOR ZAMERANIA	ING.ARCH. JANA KONEČNÁ		
VYPRACOVALI	ING.ARCH. PETER ONDREJKA, ING.ARCH. JANA KONEČNÁ ING.ARCH. MONIKA ŽAŽOVÁ		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT			
INVESTOR	GYM 1 s.r.o., ŠH Zníevska 1/A Bratislava 851 05		
MIESTO STAVBY	ZNIEVSKA 1/A, BRATISLAVA – PETRŽALKÁ, 851 05		
NÁZOV STAVBY	ŠPORTCENTRUM GYM 1	FORMÁT	10 x A4
		DÁTUM	09/2012
		MIERKA	1:100
OBSAH	SKUTKOVÝ STAV PODORYS STRECHY	PD ZAMERANIA STAVBY	
ČASŤ	ARCHITEKTONICKO –STAVEBNÁ	ČÍSLO VÝKRESU	A-03



REZ CC'



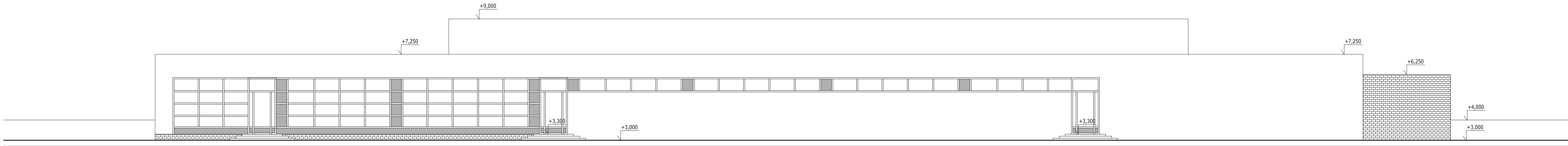
REZ BB'



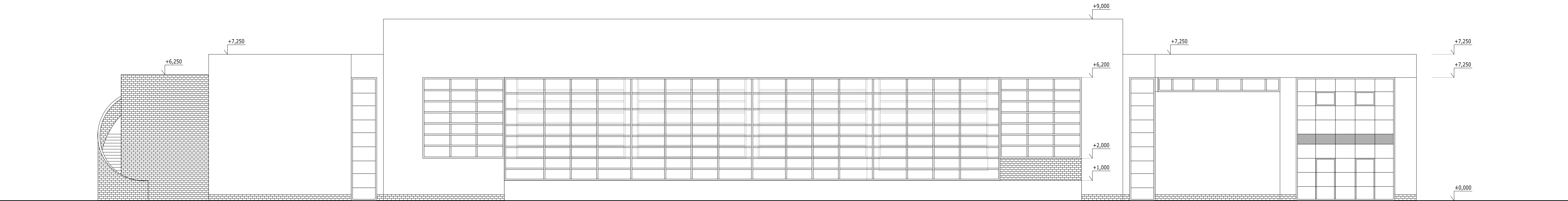
REZ AA'

SO 01

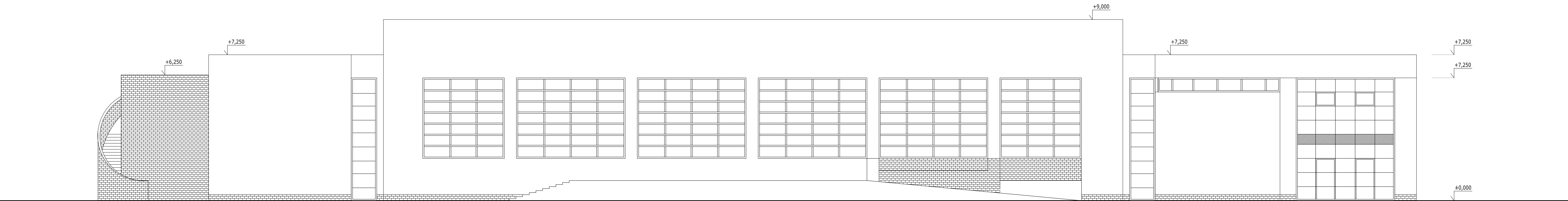
AUTOR ZAMERANIA	ING.ARCH. JANA KONEČNÁ		
VYPRACOVALI	ING.ARCH. PETER ONDREJKA, ING.ARCH. JANA KONEČNÁ ING.ARCH. MONIKA ŽAŽOVÁ		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT			
INVESTOR	GYM 1 s.r.o., ŠH Znievska 1/A Bratislava 851 05		
MIESTO STAVBY	ZNIEVSKA 1/A, BRATISLAVA – PETRŽALKA, 851 05		
NÁZOV STAVBY	ŠPORTCENTRUM GYM 1	FORMÁT	10 x A4
		DÁTUM	09/2012
		MIERKA	1:100
OBSAH	SKUTKOVÝ STAV REZ AA', REZ BB', REZ CC'	PD ZAMERANIA STAVBY	
ČASŤ	ARCHITEKTONICKO – STAVEBNÁ	ČÍSLO VÝKRESU	A-04



POHLAD ZÁPADNÝ



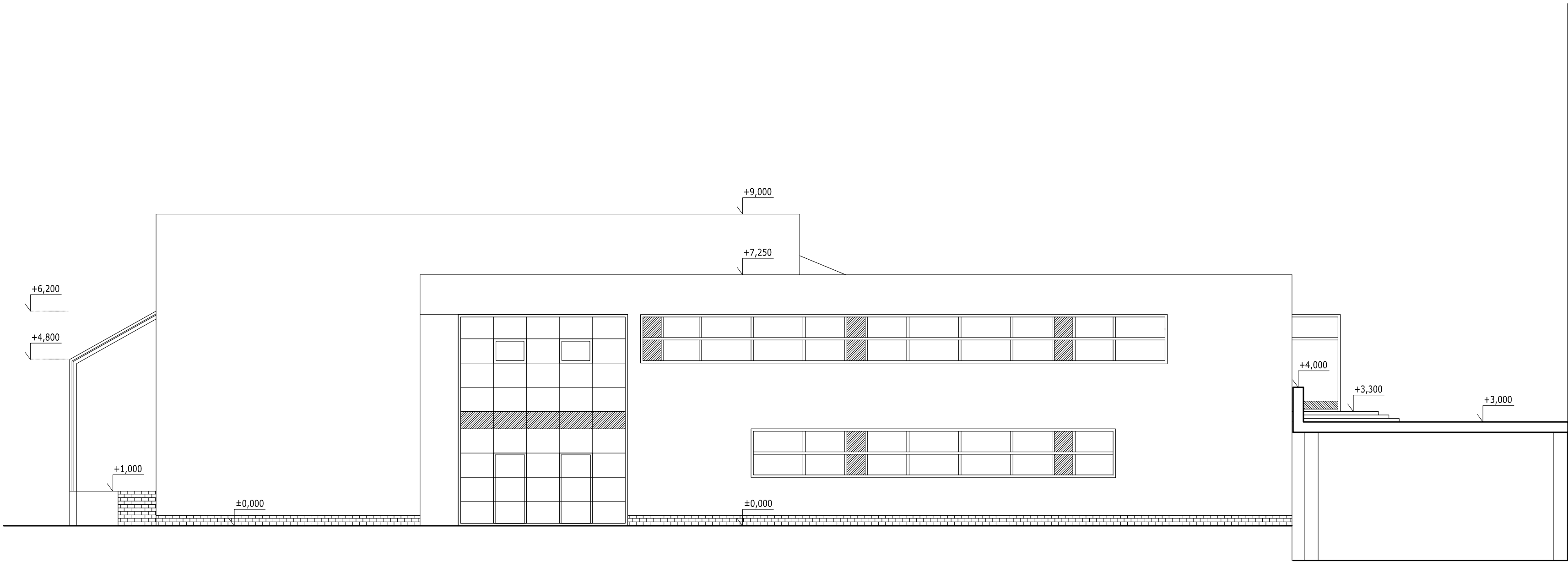
POHLAD VÝCHODNÝ



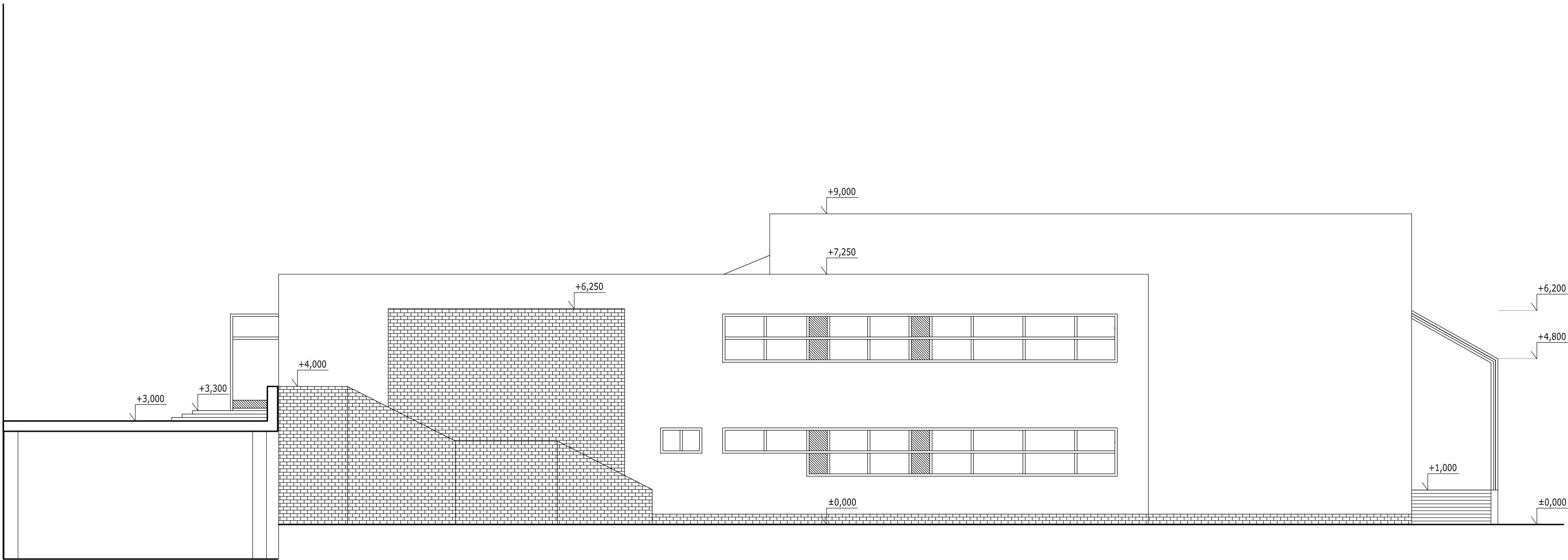
POHLAD VÝCHODNÝ

SO 01

AUTOR ZAMERANIA	ING.ARCH. JANA KONEČNÁ		
VÝPRACOVALI	ING.ARCH. PETER ONDREJKA, ING.ARCH. JANA KONEČNÁ		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	ING.ARCH. MONIKA ŽAŽOVÁ		
INVESTOR	GYM 1 s.r.o., ŠH Zníevska 1/A Bratislava 851 05		
MIESTO STAVBY	ZNIEVSKA 1/A, BRATISLAVA – PETRŽALKÁ, 851 05		
NÁZOV STAVBY	ŠPORTCENTRUM GYM 1	FORMÁT	10 x A4
		DÁTUM	09/2012
		MIERKA	1:100
OBSAH	SKUTKOVÝ STAV POHLAD VÝCHODNÝ, POHLAD ZÁPADNÝ		PD ZAMERANIA STAVBY
ČASŤ	ARCHITEKTONICKO – STAVEBNÁ		ČÍSLO VÝKRESU A-05



POHLAD SEVERNÝ



POHLAD JUŽNÝ

SO 01

AUTOR ZAMERANIA	ING.ARCH. JANA KONEČNÁ		
VYPRACOVALI	ING.ARCH. PETER ONDREJKA, ING.ARCH. JANA KONEČNÁ ING.ARCH. MONIKA ŽAŽOVÁ		
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT			
INVESTOR	GYM 1 s.r.o., ŠH Znievska 1/A Bratislava 851 05		
MIESTO STAVBY	ZNIEVSKA 1/A, BRATISLAVA – PETRŽALKÁ, 851 05		
NÁZOV STAVBY	ŠPORTCENTRUM GYM 1	FORMÁT	10 x A4
		DÁTUM	09/2012
		MIERKA	1:100
OBSAH	SKUTKOVÝ STAV POHLAD SEVERNÝ, POHLAD JUŽNÝ	PD ZAMERANIA STAVBY	
ČASŤ	ARCHITEKTONICKO – STAVEBNÁ	ČÍSLO VÝKRESU	A-06

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore:	37 00 00	STAVEBNÍCTVO
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 01	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

*pod evidenčným číslom znalca: **911326***

*Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **121/2026***

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



Ing. Milošlav Ilavský, PhD.