



## Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

---

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
dňa 29.9.2020

K bodu č.: 11.

Návrh na schválenie zámeru odkúpenia budovy „Stále kontrolne stanovisko č.2 s.č. 7793  
s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 3876/3, 3876/4 k.ú. Záhorská Bystrica a parc.č. 630/2, 630/3,  
k.ú. Lamač, Hodonínska 68, Bratislava

---

**Predkladateľ:**

Ing. Jozef Krúpa  
starosta

**Materiál obsahuje:**

- Návrh na uznesenie
- Dôvodovú správu
- Znalecký posudok

**Spracovateľ:**

Mgr. Dagmar Krajčírová  
prednosta

1.

**Návrh na uznesenie Miestneho zastupiteľstva č. ..../2020  
mestskej časti Bratislava – Záhorská zo dňa 29.9.2020**

**Názov bodu programu:**

Návrh na schválenie zámeru odkúpenia budovy „Stále kontrolne stanovisko č.2 s.č. 7793 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 3876/3, 3876/4 k.ú. Záhorská Bystrica a parc.č. 630/2, 630/3, k.ú. Lamač, Hodonínska 68, Bratislava

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

**s ú h l a s í**

so zámerom odkúpenia budovy „Stále kontrolne stanovisko č.2 s.č. 7793 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 3876/3, 3876/4 k.ú. Záhorská Bystrica a parc.č. 630/2, 630/3, k.ú. Lamač, Hodonínska 68, Bratislava

## 2. Dôvodová správa

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky na rokovaní s Mestskou časťou Bratislava – Záhorská Bystrica ponúklo na odpredaj prebytočný majetok budovu „Stáleho kontrolného stanoviška č.2 s.č. 7793 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 3876/3, 3876/4 k.ú. Záhorská Bystrica a parc.č. 630/2, 630/3, k.ú. Lamač, Hodonínska 68, Bratislava.

Rozhodnutie o ponúknutí odkúpenia majetku budovy a príľahlých pozemkov mestskej časti je z dôvodu umiestnenia predmetu kúpy v katastrálnom území Bratislava – Záhorská Bystrica.

Ministerstvo vnútra SR dalo vypracovať znalecký posudok č. 30/2018 vypracovaný znalcom Ing. Michalom Frimmerom, ktorý hodnotil pozemok parc.č. 3846/3 o výmere 626 m<sup>2</sup>, pozemok parc.č.3846/4 o výmere 65 m<sup>2</sup>, stavbu súp.č.7793, ktorá je umiestnená na parc.č. 3846/4. Pozemok parc.č.630/2 o výmere 1 m<sup>2</sup> a pozemok parc.č. 630/3 o výmere 37 m<sup>2</sup>, stavbu súp.č.7793, ktorá je umiestnená na parc.č. 630/3.

Vlastníkom je Slovenská republika. Správcom Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, Bratislava. Vlastníctvo je bez farchy a bez nájomného vzťahu.

Predmetom ohodnotenia v znaleckom posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty budovy súp.č.7793 a príslušenstva na pozemkoch LV č. 1266 parc.č. 3876/3, 3876/4, k.ú. Záhorská Bystrica a LV 2282 parc.č. 630/2 a 630/3 v k.ú. Lamač v Bratislave na Hodonínskej ulici 68.

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemku bola v zmysle znaleckého posudku stanovená na výšku 288 000,-EUR.**

**Návrh Ministerstva vnútra SR v zmysle rokovania je odpredaj prebytočného majetku budovy „Stáleho kontrolného stanoviška č.2 s.č. 7793 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 3876/3, 3876/4 k.ú. Záhorská Bystrica a parc.č. 630/2, 630/3, k.ú. Lamač, Hodonínska 68, Bratislava za 10% z ceny znaleckého posudku t.j. 28 800,-EUR.**

Z dlhodobého hľadiska má mestská časť za to, že odkúpenie prebytočného majetku od Ministerstva vnútra je výhodný. To najmä vzhľadom na odhadovanú výšku sumy znaleckého posudku. Zároveň mestská časť by predmetnú stavbu vedela využiť na zriadenia stanoviška pre DHZ, pre ekologickú skupinu, poprípade zriadiť v budove archív mestskej časti.

**Ing. Michal FRIMMER, PhD.**  
**ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVO -**  
**POZEMNÉ STAVBY A ODHAD HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ**  
**Evidenčné číslo: 914958**

Železničná 2, 903 01 Senec, mob: +421 904 876 619, email: frimmer.michal@gmail.com

Zadávateľ: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky  
Odbor správy nehnuteľného majetku a investičnej výstavby SHNM MV SR  
Košícká 47  
812 72 Bratislava

Číslo spisu/objednávky:: Objednávka č. 6800084632 zo dňa 30.11.2018.

# ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: 30/2018

Vo veci

## ODHAD VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEL'NOSTÍ

Budova "Stále kontrolné stanovisko č. 2" s.č.7793 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 3876/3, 3876/4, k.ú. Záhorská Bystrica a parc.č. 630/2, 630/3, k.ú. Lamač, Hodonínska 68, Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh): 68 strán formátu A4 (38 strán formátu A4 )

Počet vyhotovení: 5 exempláre + 1 exemplár archív znalca

Číslo paré:

**2**

kde:

M – výmera pozemku m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur / m<sup>2</sup>

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} \text{ (Eur / m}^2\text{)}$$

kde:

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – je jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 254/2010 (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

K<sub>PD</sub> – je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = K_S * K_V * K_D * K_P * K_I * K_Z * K_R \text{ (-)}$$

kde:

K<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

K<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

K<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

K<sub>P</sub> - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80 - 2,00),

K<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

K<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 - 3,00),

K<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

## 8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY OBJEDNÁVATEĽA:

Bola vznesená požiadavka na ohodnotenie stavby s.č. 7793 v jeho pôvodom stave bez prístavby.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlásky MŠ SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecná hodnota pozemkov a stavieb je vypočítaná **metódou polohovej diferenciacie** (= metóda nepriameho porovnania). Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov neboli metódy priameho porovnania a kombinovaná metóda vybrané pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline ISBN 80-7100-827-3, ďalej metodika.

Východisková hodnota stavby sa vypočíta ako súčin obštaného priestoru a objektivizovaného rozpočtového ukazovateľa. Stavba je zatriedená do kategórie 801 65 Budovy pre riadenie, správu a administratívu.

Zohľadnením opotrebenia sa z východiskovej hodnoty vypočíta technická hodnota z ktorej sa následnou objektivizáciou stanoví všeobecná hodnota.

### b) Vlastnicke a evidenčné údaje:

**List vlastníctva číslo: 1266**

Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

Obec: Bratislava - Záhorská Bystrica

Okres: Bratislava IV

**A. Majetková podstata**

**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

**parc.č. 3846/3 o výmere 626 m<sup>2</sup>,**

Druh pozemku: Ostatná plocha

Spôsob využívania pozemku: 37 (Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké m krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok)

Spoločná nehnuteľnosť: 1 (Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou)

Umiestnenie pozemku: 2 (Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce)

**parc.č. 3846/4 o výmere 65 m<sup>2</sup>,**

Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku: 16 (Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená s číslom)

Spoločná nehnuteľnosť: 1 (Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou)

Umiestnenie pozemku: 2 (Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce)

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7793 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3876/4

**Stavby:**

Súpisné číslo - 7793

Na pozemku parc.č. 3876/4

Druh stavby - 20

Popis stavby - stále kont. stan. 2

Umiestnenie stavby - stavba postavená na zemskom povrchu

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva nehnuteľnosti**

**Vlastník**

Slovenská republika

spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Hospodárska zmluva KS-242-2/H-23-78, GP č. 241-12610-116-78/2 - vz 115/80 Žiadosť č. KS-36/ zo dňa 15.12.1980 - vz 234/80

Rozhodnutie číslo : Evid./95 zo dňa 13.09.1995 - vz 313/95

Iné údaje:

GP č. 145/2003 na obnovenie pôvodného pozemku parc. č. 2750/2, Z-357/06 GP č. 232-II/2009, Z Protokol o oprave chyby č. X-656/09 zo dňa 24.06.2009

**Správca:**

Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, SR, IČO: 151866

Titul nadobudnutia:

Zmena č. p. KRP-227/HZ-03-96 zo dňa 30.12.1996, č. p. KRP-14-49/HZ-23/97 - vz 141/97

Čiastkový protokol o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu č.p.: KRPZ-BA-EO-267-036/2 679/13 -Vz 645/13

Žiadosť č. CPBA-ON-005-051/2014 zo dňa 26.02.2014, R-868/14

Iné údaje:

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam p.č. 3876/3, 3876/4 a k stavbe súpis.č. 7793 na p.č. Vz 645/13

**Nájomca:**

Neevidovaný

**C. Ďarchy:**

Bez tiarch.

**List vlastníctva číslo: 2282**

Katastrálne územie: Lamač

Obec: Bratislava - Lamač

Okres: Bratislava IV

**A. Majetková podstata**

**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

**parc.č. 630/2 o výmere 1 m<sup>2</sup>,**

Druh pozemku: Ostatná plocha

Spôsob využívania pozemku: 37 (Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, roklíny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok)

Spoločná nehnuteľnosť: 1 (Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou)

Umiestnenie pozemku: 2 (Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce)

**parc.č. 630/3 o výmere 37 m<sup>2</sup>,**

Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku: 16 (Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom)

Spoločná nehnuteľnosť: 1 (Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou)

Umiestnenie pozemku: 2 (Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce)

Druh právneho vzťahu: 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7793 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3630/3

**Stavby:**

Súpisné číslo - 7793

Na pozemku parc.č. 630/3

Druh stavby - 20

Popis stavby - stále kont. stan. PZ 2

Umiestnenie stavby - stavba postavená na zemskom povrchu

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva nehnuteľnosti**

**Vlastník**

Slovenská republika

spoluvlastnícky podiel 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Čiastkový protokol o prechode správy k nehnuteľnému majetku štátu č.p.: KRPZ-BA-EO-267-036/2012, Z-679/13

Iné údaje:

GP č. 145/2003 na obnovenie pôvodného pozemku parc. č. 2750/2, Z-357/06 GP č. 232-II/2009, Z-2375/06

Protokol o oprave chyby č. X-656/09 zo dňa 24.06.2009

**Správca:**

Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, Bratislava, PSČ 812 72, SR, IČO: 151866

Titul nadobudnutia:

Žiadosť č.KRP-14-122/HZ-23-97 z 17.7.1997

ROZHODNUTIE C. EVID.95 ZO DNA 13.9.1995 VYDAL MIEST.UR.BRATISLAVA-ZAHORSKA BYSTRICA - VZ 270/95

Žiadosť o prepísanie stavby - potvrdenie č.KRP-56-2/EO-NM-2009. Z-6452/09

Iné údaje:

K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné číslo 630/2, 630/3 a k stavbe súpis.č.7793 na p.č.630/3

**Nájomca:**

Neevidovaný

**C. Ľarchy:**

Bez ťarch

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

Obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná na mieste dňa 5.12.2018, 8:00 a dňa 7.12.2018 o 16:30. Predmetom obhliadky bolo zistenie skutkového stavu nehnuteľností, zister príslušenstva ktoré je na pozemku, vykonanie potrebného zamerania a fotografické zdokumentovanie nehnuteľnosti.

Na ohodnocovaných pozemkoch boli zistené nasledovné stavebné objekty a príslušenstvo:

- Budova s.č. 7793 na parc.č. 3876/4 a 630/3,
- elektro prípojka, parc.č. 3876/3,
- vodovodná prípojka, parc.č. 3876/3,
- vodomerná šachta, parc.č. 3876/14,
- splašková kanalizácia, parc.č.3876/3,
- septik, parc.č.3876/3,
- kanalizačná šachta, parc.č.3876/3,
- spevnené plochy- parkovisko + závara, parc.č 3876/3.

Ohodnocované nehnuteľnosti budova s.č. 7793 s príslušenstvom a pozemkami sú existujúceho areálu so stavbami a príslušenstvom vymenovaných v úvode, ktorý sa nachádza v blízkosti mimoúrovňovej križovatky ciest č. 507 a diaľnice D2 (cesta E65) v hl. meste SR Brat Hodonínskej ulici 68. Prístup ku nehnuteľnostiam je umožnený z verejnej komunikácie č. 505 a príjazdovou komunikáciou, avšak príjazdová komunikácia je vo vlastníctve viacerých súkromných a časť komunikácie je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a Slovenskej republiky. Vecné právo prejazdu pre ohodnocované pozemky areálu nie su zapísané na liste vlastníkov pozemkov príjazdovou komunikáciou. Na ohodnocované pozemky je príjazd cez betónovú lávku (most), ktorý vyhovujúcim stave. Príjazdová komunikácia obsluhuje aj susedné obchodné a technické parkovisko (autobazár, predajňu automobilov a šrotovisko). Areál je vložený pri päte svahu diaľničného terénu príslušenstva sa zarezáva do svahu) a z druhej strany je ohraničený hlbokou priekopou (cca 5 m hĺbky) tečie vodný tok bez pomenovania z Karpát smerom na Záhorie. Do celej plochy areálu zasahuje pásma diaľnice D2, 100 m, ktoré je definované 335/1984 Zb. (Vyhláška ktorou sa vykonáva cestná značka). Na celej ploche parc.č. 3876/3 je areálová spevnená asfaltová plocha ktorá slúži ako obslužná plocha a v juhovýchodnej časti aj ako parkovisko.

Obhliadkou bolo zistené, že stavba s.č. 7793 a príslušenstvo je v primeranom technickom stave vzhľadom ku veku nehnuteľnosti a intenzite údržby. Je napojená na verejný vodovod (vodomerná šachta pri lávke vstupu do areálu), elektromer je na fasáde stavby, kanalizácia je zvedená do septika. Prípojky stavby vedené z plynovej tlakovej nádoby pri parkovisku.

Na obhliadke bol prítomný zadávateľ (zástupcovia MVSR) a majiteľ prístavby a príslušenstva ohodnocovaných pozemkov v areáli p. Jozef Studenič so synom Adamom Studeničom. p. Jozef Studenič poskytol základné informácie, vysvetlenie povahy a stavu ohodnocovaných nehnuteľností a infraštruktúry.

**d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

K dispozícií sú tri pôdorysy z pôvodnej dokumentácie, ktoré boli uvedené v prílohe k znaleckému posudku. Na základe obhliadky konštatujem, že dispozičné riešenie je mierne zmenené.

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

Znalec nemal k dispozícií geometrický plán ohodnocovaných nehnuteľností. Identifikácia stavby a príslušenstva bola vykonaná iba na základe porovnania stavu katastra, ortofoto mapy a skutkového stavu.

Pozemky parc.č. 3876/3 a 630/2 majú na liste vlastníctva vedené ako spôsob využívania pôdy podľa "Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné, ktoré neposkytujú trvalý úžitok", avšak v skutočnosti sa na pozemkoch nachádzajú spevnené plochy ktoré poskytujú úžitok.

Na LV č. 2282 je pri parc.č. 630/3 uvedený druh právneho vzťahu "vlastník pozemku nie je v stavbe postavenej na tomto pozemku". Na základe uvedenej poznámky nie je jasné kto je vlastníkom stavby postavenej na parc.č. 630/3.

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

- Budova s.č. 7793 na parc.č. 3876/4 a 630/3,
- elektro prípojka, parc.č. 3876/3,
- vodovodná prípojka, parc.č. 3876/3,
- vodomerná šachta, parc.č. 3876/14,



- splašková kanalizácia, parc.č.3876/3,
- septik, parc.č.3876/3,
- kanalizačná šachta, parc.č.3876/3,
- spevnené plochy- parkovisko + závora, parc.č 3876/3.

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

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba s.č. 7793 na parc.č. 3876/4 a 630/3

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie budovy:

Ohodnocované nehnuteľnosti, budova s.č. 7793 s príslušenstvom a pozemkami sú súčasťou existujúceho areálu, ktorý sa nachádza v tesnej blízkosti mimoúrovňovej križovatky ciest č. 507 a diaľnice D2 (cesta E65) v hl. meste SR Bratislave na Hodonínskej ulici č. 68. Prístup ku nehnuteľnostiam je umožnený z verejnej komunikácie č. 505 asfaltovou príjazdovou komunikáciou, avšak komunikácia je vo vlastníctve viacerých súkromných vlastníkov a časť komunikácie je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a Slovenskej republiky. Na ohodnocované pozemky je príjazd cez betónovú lávku (most), ktorý je vo vyhovujúcom stave. Areál je vložený pri päte svahu diaľničného telesa (časť príslušenstva sa zarezáva do svahu) a z druhej strany je ohraničený hlbokou priekopou (cca 5 m) v ktorej tečie vodný tok bez pomenovania z Karpát smerom na Záhorie.

Budova s.č. 7793 má štyri nadzemné podlažia. Nosný systém je riešený z ocelového rámového skeletu do ktorého je vložené výplňové murivo, resp. obvodový plášť je riešený z predsadených, samonosných, pórobetónových panelov hr. 300 mm. Ocelový skelet je vystužený rámovými výstupami a je doplnený železobetónovými stenami na 1.NP. Stropné konštrukcie sú riešené z trapézových plecho-dosiek. Schodisko je ocelové s betónovou zálievkou stupňov a medzipodesty. Štvrté nadzemné podlažie je z časti vykonzolované ("vyhliadkové podlažie") a po celom obvode má ľahký obvodový plášť. Strecha je riešená ako plochá, pravdepodobne jednoplášťová s vonkajším odvodnením. Budova má na 1.NP a 2.NP so západnej časti vybudovanú murovanú prístavbu, ktorá nie je predmetom ohodnotenia.

##### Dispozičné riešenie:

Na prízemí (1.NP) je hlavný vstup do schodiska z ktorého je prístupná predsieň s hygienickým zázemím (WC, sprcha a umývadlo) a následne prístupná garáž. V prístavbe ku budove je vybudovaná garáž a nová kotlíňa.

Schodmi je prístup na 2.NP kde je vstup cez predsieň a hygienické zázemie (2 x WC + umývadlo) do miestnosti kde je umiestnený bar, ktorý je dverami prepojený do prístavby (jedáleň - spoločenská miestnosť) a výdajným oknom spojená s kuchyňou, ktorá je taktiež umiestnená v prístavanej časti.

Schodmi je prístup do 3.NP kde je umiestnený služobný byt s dvomi izbami a hygienickým zázemím (sprcha, umývadlo, WC).

Na poslednom, vykonzolovanom podlaží, sú umiestnené dve kancelárie s hygienickým zázemím (WC + umývadlo) a s kuchynským kútkom.

##### Technické riešenie:

###### Základy

Sú vyhotovené pravdepodobne ako pásové monolitické betónové.

###### Nosné a nenosné konštrukcie

Nosný systém objektu je tvorený ocelovými rámovými prvkami. Stropné konštrukcie sú riešené ako trapézové betónové plecho-dosky. Obvodový plášť je predsadený samonosný z pórobetónových vertikálne ukladaných panelov (siporex) hr. 300 mm. Vnútorne nenosné steny sú murované z tehlového muriva, resp. ľahké SDK deliace priečky.

Obvodové konštrukcie nespĺňajú požiadavky na súčasný stav - sú morálne zastaralé.

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Predmetom ohodnotenia v znaleckom posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty budovy s.č.7793 a príslušenstva na pozemkoch LV č. 1266 parc.č. 3876/3, 3876/4, k.ú. Záhorská Bystrica a LV č. 2282 parc.č. 630/2 a 630/3 v k.ú. Lamač, v Bratislave IV na Hodonínskej ulici 68.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa použila metóda polohovej diferenciacie a to z dôvodu, že pre ostatné možné metódy, ktoré pripúšťa príloha č. 3 príslušného právneho predpisu, nie sú dostupné vhodné a spoľahlivé informácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 29.6.2018, 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.

Výsledná stanovená VŠH je zhodnotená znalcom ako adekvátna po vykonanom prieskume trhu nehnuteľnosti v danej lokalite.

#### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Stavba s.č. 7793 na parc.č. 3876/4 a 630/3	801 65	972,11	97,75	4

#### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	3876/3	626,00
Pozemky	3876/4	65,00
Pozemky	630/2	1,00
Pozemky	630/3	37,00

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### VŠH pre skupinu objektov: Stavby

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 171 897,40 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 115 787,07 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

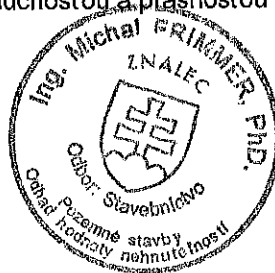
Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavby</b>	
<b>Stavba s.č. 7793 na parc.č. 3876/4 a 630/3</b>	<b>161 887,14</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Elektro prípojka, parc.č. 3876/3	205,46
Vodovodná prípojka, parc.č. 3876/3	698,70
Vodomerná šachta, parc.č. 3876/14	679,13
Splašková kanalizácia, parc.č. 3876/3	1 265,00
Septik, parc.č. 3876/3	756,03
Kanalizačná šachta, parc.č. 3876/3	697,65
Spevnené plochy - parkovisko + závara, parc.č. 3876/3	5 708,28
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>10 010,26</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>171 897,40</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 3876/3 (626 m <sup>2</sup> )	99 427,58
Pozemky - parc. č. 3876/4 (65 m <sup>2</sup> )	10 323,95
Pozemky - parc. č. 630/2 (1 m <sup>2</sup> )	158,83
Pozemky - parc. č. 630/3 (37 m <sup>2</sup> )	5 876,71
<b>Spolu pozemky (729,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>115 787,07</b>
<b>Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Stavby</b>	<b>287 684,47</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>287 684,47</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>288 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 288 000,00 €  
 Slovom: Dvestoosemdesiatosemtisíc Eur

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

- Existujúci stav nehnuteľnosti si vyžaduje významnú obnovu.
- Do ohodnocovaných pozemkov zasahuje v celej ploche ochranné pásmo diaľnice D2 - 100 m.
- Súčasný využitie, užívanie stavieb a príslušenstva je v rozpore s Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy.
- Príjazdová komunikácia ku budove vedie cez pozemky vo vlastníctve fyzických / právnických osôb bez zriadeného vecného bremena práva prechodu a prejazdu.
- Budova s.č. 7793 je atakovaná zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od frekventovanej cesty D2.

V Senci dňa 11.12.2018



Ing. Michal Frimmer, PhD.

# Export

Bratislavský kraj > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica

