



**MESTSKÁ ČASŤ**  
Bratislava – Záhorská Bystrica  
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
dňa 27. 2.2024

K bodu č.: 8

**Návrh**  
**na schválenie súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj**  
**objektu „Stále kontrolné stanovisko“**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Jozef Krúpa  
starosta

**Spracovateľ:**

Ing. Jaroslava Lidáková  
referát ÚP, ŽP, dopravy, investícií,  
správy majetku

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodové správa
3. Návrh podmienok OVS
4. Kópia katastrálnej mapy
5. Znalecký posudok

Február 2024

## 1.

### Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2024 Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 27. 2. 2024

#### **Názov bodu programu**

Návrh na schválenie súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj objektu „Stále kontrolné stanovisko“

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

#### **A/ s c h v a ľ u j e**

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov podmienky na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj objektu „Stále kontrolné stanovisko“ vedeného Okresným úradom Bratislava na liste vlastníctva č. 4995 pod súpisným číslom 7813 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 2750/3, k. ú. Záhorská Bystrica

#### **B/ ž i a d a**

starostu mestskej časti, Ing. Jozefa Krúpu:

1. vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž v zmysle schválených súťažných podmienok.
2. po vyhodnotení súťaže predložiť na najbližšie rokovanie miestneho zastupiteľstva návrh na schválenie predaja nehnuteľnosti na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže víťazovi súťaže.
3. menovať komisiu v zložení: Mgr. Boris Hurbanič, Peter Florek, Mgr. Dagmar Krajčírová, Daniel Lidák, Ing. Jaroslava Lidáková.

## II. Dôvodová správa

**Predmet predaja:** Stále kontrolné stanovisko vedené Okresným úradom Bratislava na liste vlastníctva č. 4995 pod súpisným číslom 7813 vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica nachádzajúce sa na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2750/3, k. ú. Záhorská Bystrica

### Špecifikácia nehnuteľnosti:

K.ú.	Parc. č. reg. „C“	druh stavby	list vlastníctva	súpisné číslo
Záhorská Bystrica	2750/3	stále kontrolné. stanovisko 1	4995	7813

V zmysle § 9a zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v zmysle zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica sa upravujú spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí **na základe obchodnej verejnej súťaže**, dobrovoľnou dražbou, priamym predajom.

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica je vlastníkom objektu „Stále kontrolné stanovisko“ nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 2750/3, k. ú. Záhorská Bystrica v lokalite Poľný mlyn.

Priestory v predmetnej budove boli v nedávnej dobe predmetom nájmu. Časť priestorov mal v nájme Dobrovoľný hasičský zbor Záhorská Bystrica za symbolické ročné nájomné 1,-€, ktorý priestory využíval na umiestnenie, uskladnenie a prezentáciu súčasnej a historickej hasičskej techniky, výstroja a výzbroje. Spodnú časť budovy – garáž mal v prenájme Motocyklový klub Pretorians Slovakia, ktorý priestory využíval ako svoju klubovňu.

Objekt je po mnohých stránkach v havarijnom stave o čom svedčí aj fotodokumentácia v prílohe. Sú tu staré nevyhovujúce rozvody elektriny, vody a kanalizácie, zničený strešný plášť, poškodené podlahy, chýbajúce resp. rozbité okenné výplne, zdeformované okenné rámy, poškodená fasáda a pod. Pred nedávnou opravou poškodeného strešného plášťa do objektu zatekalo, čo spôsobilo mnohé škody v interiéri ako zničenie podláh, plesnivenie stien, znehodnotenie omietky atď. Sanácia tohto havarijného stavu by vyžadovala značné finančné prostriedky, ktoré však mestská časť v najbližších rokoch do tohto objektu neplánuje investovať.

Objekt sa nachádza na pozemku parc. č. 2750/3, k. ú. Záhorská Bystrica, ktorý nie je vo vlastníctve ani v správe mestskej časti a rovnako prístup k objektu nie je cez pozemky vo vlastníctve MČ.

Nakoľko mestská časť získala podobný objekt v oveľa lepšom stave a s prislúchajúcim pozemkom v blízkosti obchodného centra OBI ponúkla tento objekt DHZ a Stále kontrolné stanovisko v lokalite Poľný mlyn zamýšľa odpredať formou obchodnej verejnej súťaže

Mestská časť k odpredaju predmetného pozemku pristupuje aj z toho dôvodu, že výnos z predaja mieni využiť na odkúpenie pozemkov v blízkosti futbalového ihriska, na ktorých plánuje pokračovať v dobudovaní športovo-relaxačno-spoločenského zariadenia.

Zároveň finančné prostriedky získané za tento predaj by tvorili dôležitú súčasť príjmov v rozpočte mestskej časti.

Návrh na odpredaj objektu bol predložený na rokovanie Komisie pozemkovej a lesného hospodárstva a Komisie finančnej pre investície a rozvoj podnikania, ktoré odporučili odpredaj objektu formou obchodnej verejnej súťaže.

Na predmetnú stavbu bol znalcom v odbore stavebníctva Ing. Samom Obtulovičom vypracovaný znalecký posudok, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota budovy na sumu šesťdesiatjedentisíc dvesto Eur.

Hlavným kritériom hodnotenia súťažných návrhov bude najvyššia ponúknutá kúpna cena za stavbu.

Tlačivo záväznej ponuky na súťažný návrh bude zverejnené na web stránke mestskej časti spolu s podmienkami obchodnej verejnej súťaže.

Po predložení súťažných návrhov s termínom do 4. 9. 2024 zasadne navrhnutá komisia pre vyhodnotenie návrhov uchádzačov. Po vybratí jedného uchádzača bude na najbližšie rokovanie miestneho zastupiteľstva predložený návrh na schválenie predaja nehnuteľnosti na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže víťazovi súťaže.



Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava,  
Zastúpená Ing. Jozefom Krúpom, starostom  
ako vyhlasovateľ

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v  
znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb.

Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia  
s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta  
Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská  
Bystrica prijatými uznesením č. ..... zo dňa 27. 2. 2024

vyhlasuje

### **obchodnú verejnú súťaž**

na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy na prevod vlastníctva objektu „Stáleho  
kontrolného stanoviska“ vedeného na liste vlastníctva č. 4995 pod súpisným číslom 7813,  
nachádzajúceho sa na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2750/3, k. ú. Záhorská Bystrica  
v termíne od 4. 3. 2024 do 4. 9. 2024

---

#### **1. Vyhlasovateľ**

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica  
Námestie Rodiny 1  
843 57 Bratislava  
Zastúpená Ing. Jozefom Krúpom, starostom mestskej časti  
IČO: 00604887  
DIČ: 2020919230  
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0122 9042

#### **2. Predmet verejnej obchodnej súťaže**

**Prevod nehnuteľnosti** – objektu Stáleho kontrolného stanoviska vedeného Okresným  
úradom Bratislava na liste vlastníctva č. 4995 pod súpisným číslom 7813 vo vlastníctve  
mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica nachádzajúceho sa na pozemku reg. „C“ KN  
parc. č. 2750/3, k. ú. Záhorská Bystrica

K prevodu vlastníctva nehnuteľnosti bol vypracovaný znalcom Ing. Samuelom Obtulovičom  
znalecký posudok, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota prevádzaného objektu na  
61 200,-€,

**Súťažiaci je povinný v súťažnom návrhu ponúknuť kúpnu cenu za uvedený objekt  
minimálne vo výške 61 200- €.**

#### **3. Termín a miesto prevzatia súťažných podmienok**

Súťažné podklady je možné získať na webovom sídle vyhlasovateľa:  
www.zahorskabystrica.sk alebo osobne prevziať v termíne od **4. 3. 2024 do 4. 9. 2024** v  
budove Miestneho úradu Bratislava – Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57  
Bratislava, v kancelárii č. 6 na základe dohody v čase:

Pondelok a streda od 08,00 hod. - do 17,00 hod.

Piatok od 08,00 hod. - do 12,00 hod.

#### **4. Miesto a čas obhliadky**

Obhliadku predmetu obchodnej súťaže je možné vykonať od **4. 3. 2024 do 4. 9. 2024** vo vopred dohodnutom termíne, kontaktná osoba: Ing. Jaroslava Lidáková,  
tel. 0911 213 270  
email: lidakova@zahorskabystrica.sk

#### **5. Podmienky účasti v súťaži**

- 5.1. Ponúknutá minimálna cena uvedená v bode 2.
- 5.2. Účastníci, ktorí sú fyzickými osobami, musia najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovŕšiť vek 18 rokov.
- 5.3. Účastníci sú povinní predložiť čestné prehlásenie o tom, že nemajú záväzky voči Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako predávajúcemu a voči príslušnému daňovému úradu.
- 5.4. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 5.5. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný v lehote na podávanie návrhov neskôr tým istým účastníkom súťaže, ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 5.6. Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, budú odmietnuté.
- 5.7. Vybraný účastník obchodnej verejnej súťaže podlieha schváleniu Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica. Vybraný účastník súťaže, ktorému bude pridelené poradie č. 1, bude na základe uznesenia zastupiteľstva bezodkladne vyrozumený, že jeho súťažný návrh bol vyhodnotený ako víťazný a vyzvaný k podpísaniu kúpnej zmluvy.
- 5.9. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 5.10. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- 5.11. Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

#### **6. Náležitosti súťažného návrhu**

Súťažný návrh musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Musí obsahovať najmä:

- 6.1. Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko štatutára, označenie bankového spojenia.
- 6.2. Identifikačné údaje účastníka súťaže (ďalej aj „kupujúci“), ak ide o:
  1. právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, email,
  2. fyzickú osobu - podnikateľa: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, email,
  3. fyzickú osobu: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, e-mail.



6.3. Predmet obchodnej verejnej súťaže.

6.4. Návrh kúpnej ceny za objekt.

6.5. Spôsob a lehotu úhrady kúpnej ceny.

6.6. V prípade, ak víťaz súťaže neuhradí v lehote do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami celú kúpnu cenu, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy, ktorá sa v tom prípade od počiatku zrušuje.

6.7. Vyhlásenie účastníka súťaže (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

6.8. Závazok kupujúceho uhradiť predávajúcemu náklady spojené s úhradou správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ako aj náklady za vyhotovenie znaleckého posudku. Správny poplatok za podanie návrhu do katastra nehnuteľností vybraný účastník súťaže uhradí do konca lehoty stanovenej na zaplatenie kúpnej ceny kontaktnej osobe vyhlasovateľa.

## 7. Kritériá vyhodnocovania súťaže

7.1. Kritériom hodnotenia predložených návrhov je najvyššia ponúknutá kúpna cena za budovu.

7.2. Víťazom obchodnej verejnej súťaže bude navrhovateľ najvýhodnejšieho návrhu. V prípade, že s víťazom obchodnej verejnej súťaže nebude z akýchkoľvek dôvodov zo strany budúceho kupujúceho uzatvorená kúpna zmluva, vyhlasovateľ uzatvorí kúpnu zmluvu s nasledujúcim záujemcom, ktorý ponúkol druhú najvýhodnejšiu ponuku; takto vyhlasovateľ postupuje, pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. V prípade zhody vo výške kúpnej ceny bude rozhodovať skorší dátum podania. V prípade zhody oboch hodnôt rozhoduje žreb.

7.3. Účastníkom súťaže, ktorí v obchodnej verejnej súťaži neuspeli, mestská časť elektronickou poštou alebo písomne túto skutočnosť oznámi.

## 8. Kontaktná osoba

Meno a priezvisko: Ing. Jaroslava Lidáková

Telefónne číslo: 0911 213 270

e-mail: [lidakova@zahorskabystrica.sk](mailto:lidakova@zahorskabystrica.sk)

## 9. Spôsob podávania ponúk

Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzné ponuky v zalepenej obálke, na adresu mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava poštou alebo osobne.

Návrh v zalepenej obálke musí byť označený:

**„OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ - predaj objektu „Stále kontrolné stanovisko“ -  
NEOTVÁRAŤ.“**

Súťažné návrhy je možné podať len na tlačive záväznej ponuky, ktorá je prílohou týchto podmienok, súčasťou ktorej je aj čestné vyhlásenie. Na iné návrhy nebude vyhlasovateľ prihliadať.

## 10. Lehota na predkladanie ponúk

- 10.1 Závazné ponuky je možné predkladať v lehote do 4. 9. 2024 do 12.00 hod. Pri záväzných ponukách doručených vyhlasovateľovi poštou je **rozhodujúci dátum a hodina prijatia zásielky podateľňou** Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica.
- 10.2 Predloženú ponuku nie je možné meniť ani odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 10.3 Do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. Takéto návrhy komisia odmietne.

## 11. Vyhlásenie výsledkov súťaže – lehota na uzatvorenie zmluvy

- 11.1 Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať 7. 9. 2024 o 14.00 hod. Otváranie obálok je neverejné.
- 11.2 Vybraný uchádzač obchodnej verejnej súťaže, ktorému bolo určenou vyhodnocovacou komisiou pridelené poradové číslo 1 bude do 7 pracovných dní upovedomený o výsledku, že jeho súťažný návrh bol vyhodnotený ako víťazný. Následne na najbližšom zasadnutí miestneho zastupiteľstva bude prerokované schválenie prevodu vlastníctva pozemku na víťazného uchádzača.
- 11.3 Výsledky súťaže budú zverejnené na úradnej tabuli miestneho úradu, na webovej stránke vyhlasovateľa súťaže na [www.zahorskabystrica.sk](http://www.zahorskabystrica.sk) najneskôr do 15 dní od vyhodnotenia súťažných návrhov.

## 12. Záverečné ustanovenia

- 12.1 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:
- a) kedykoľvek, až do uzatvorenia zmluvy s úspešným navrhovateľom, bez uvedenia dôvodu zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž, prípadne zmeniť podmienky obchodnej verejnej súťaže. O zrušení a zmene podmienok budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, informovaní písomne. Zrušenie, ako aj zmeny podmienok súťaže budú uverejnené na internetovej stránke vyhlasovateľa [www.zahorskabystrica.sk](http://www.zahorskabystrica.sk).
  - b) predĺžiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho súťažného návrhu.
  - c) v prípade zistenia neúplnosti alebo rozporu súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže.
  - d) odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.
- 12.2 Vyhlásenie súťaže formou obchodnej verejnej súťaže bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica č. .... zo dňa 27. 2. 2024

**Ing. Jozef Krúpa**  
starosta MČ  
Bratislava – Záhorská Bystrica



**Znalec:** Ing. Samo Obtulovič, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915829, Košická 18, Bratislava, 821 09  
tel: 0905 968 256, e-mail: info@znalec-obtulovic.sk, www.znalec-obtulovic.sk

**Zadávateľ:** Miestny úrad MČ Bratislava - Záhorská Bystrica, nám. Rodiny 1, Bratislava 843 57  
kontaktná osoba: Ing. Lid'áková , 02/69204913

**Číslo spisu /objednávky:** písomná objednávka z dňa 6.11.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 17/2023

**Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty budovy - Stále kontrolné stanovisko 1, súp. č. 7813 , v obci Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, s príslušenstvom postavenej na pozemku parc.č. 2750/4 k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava IV**

**Počet strán (z toho príloh):** 59 (37)

**Počet vyhotovení:** 4 (z toho 1 do archívu znalca) + 1CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu budovy Stáleho kontrolného stanoviska 1, súp. č. 7813 , v obci Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, s príslušenstvom postavenej na pozemku parc.č. 2750/4 k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava IV

## 2. Účel znaleckého posudku:

Zamýšľaný prevod vlastníctva.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

24.10.2023

(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

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

21.11.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 274/2023 na vypracovanie znaleckého posudku z dňa 6.11.2023
- Pôdorysy a rez jednotlivých podlaží
- Potvrdenie o veku stavby vydané MČ Záhorská Bystrica z dňa 10.10.2023

### b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4995, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 23.11.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3253, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 24.10.2023
- Kópia z katastrálnej mapy parc. KN reg. „C“ č. 2750/3, k.ú. k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 24.10.2023
- Kópia z mapy určeného operátu na parcelu 3664/1 vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 23.11.2023
- miestna obhliadka z dňa 24.10.2023, fotodokumentácia zo obhliadky

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,
- Vyhláška č.213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 162/1995 Z.z. Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),



- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych údajov uverejnených na stránke Ústavu súdneho znalectva v Bratislave platných pre 3. štvrtrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### 1. Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

## 2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne pre 3. štvrtrok 2023 ( $k_{cu} = 3,613$ ) na základe zverejnenej hodnoty koefficientu cenovej úrovne na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva STU Bratislava.

## 3. Technická hodnota stavieb (TH)

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

Východisková hodnota pozemkov (VH). Východisková hodnota je definovaná vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov ( $VŠH_{POZ}$ ) metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

$VŠH_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} \text{ [€ / m}^2\text{]}$$

$VH_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

$K_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie sa určí podľa vzťahu

$$K_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R \text{ [-]}$$

$k_S$  - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)

$k_V$  - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

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

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

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

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

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

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa na účely tejto vyhlášky (492/2004 Z.z.) rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe. Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli.



## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

$K_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Požiadavka zadávateľa je ohodnotiť stavbu s príslušenstvom bez pozemkov. Z tohoto a z dôvodu, že vlastník stavby nie je vlastníkom pozemkov pod stavbou, nebudú tieto pozemky predmetom ohodnotenia.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa informatívneho výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4995, kú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV

##### A. Majetková podstata

##### Stavby

Stále kontrolné stanovisko 1, súpisné číslo 7813 na pozemku parcelné číslo 2750/3 20, 1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2750/3 pod stavbou s.č.7813 nie je evidovaný na liste vlastníctva

Legenda:

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

##### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

##### Vlastník

1. Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, Bratislava PSČ 843 57, SR, IČO: 604887 1/1

##### C:Ďarchy

Podľa výpisu z LV

Podľa informatívneho výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3253, kú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č. 3664/1 Orná pôda o výmere 392 m<sup>2</sup>, 1, 2

Legenda:

pôsob využívania pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

##### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Por. č. 1 Rác Jozef, Trstínska 39, Bratislava, PSČ: 841 06, SR, Spoluvl. podiel: 1/4

Titul nadobudnutia: D 384/93 - VZ 42/97

Osvedčenie č.4D 377/00 z 8.8.2000

Por. č. 2 Rác Miroslav, Mgr., ČSl. tankistov 7217/196, Bratislava, PSČ: 841 06, SR, Spoluvl. podiel: 3/4

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-574/2021 zo dňa 08.02.2021

Kúpna zmluva V-23033/2021 zo dňa 19.08.2021

Iné údaje - nepriradené

Pk.vl.č.1372

Zmena výmery parcely po pozemkových úpravách parcela: E 3664/1, E 3664/2, E 3664/3

**C. Tarchy**

Bez tiarch

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním vykonaná dňa 24.10.2023. Na obhliadke boli zistené vonkajšie a vnútorné rozmery stavby budovy a bola vyhotovená fotodokumentácia. Na zameranie rozmerov bol použitý laserový merač Leica Disto D110.

Obhliadka bola vykonaná za prítomnosti zadávateľa p. Ing. Lidáková a člena Dobrovoľného HZ. Obhliadkou bolo zistené, že sa jedna o 3-podlažnú nepodpivničenú nebytovú budovu s plochou strechou a ocelovým nosným systémom. Zistené príslušenstvo bolo v rozsahu: oplotenie parcely na ktorej sa nachádza budova, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, vodomerná šachta, žumpa, NN prípojka, spevnená plocha.

### **d) Technická dokumentácia:**

Technická dokumentácia nebola zadávateľom predložená. Predložené kópie pôdorysov jednotlivých podlaží boli porovnané s rozmermi zistenými pri obhliadke. Rozdiely neboli zistené.

### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Majetko - právna dokumentácia reprezentovaná listom vlastníctva a kópiou z katastrálnej mapy je v súlade so zisteným skutkovým stavom nehnuteľnosti a je preukázané, že ide o identické nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola budova Stáleho kontrolného stanoviska nevyužívaná. Stavba je evidovaná na LV č. 4995 správnym kódom (20-Iná budova), má pridelené súpisné číslo 7813,, je postavená na pozemku parcele C - KN č. 2750/3 a príľahlom pozemku parcele č. 2750/4. Pre tieto parcely neexistuje záznam o vlastníkoch. Jedinou zistenou parcelou, na ktorej sa stavba nachádza je parcela registra E-KN 3664/1, Orná pôda, podložená LV č. 3253. Záznam na LV č. 4995: právny vzťah k pozemku p.č. 2750/3 pod stavbou s.č. 7813 nie je evidovaný na LV sa zhoduje zo zistenými údajmi v KN, na katastrálnej mape a na mape určeného operátu.

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

Stavby:

Stále kontrolné stanovisko 1, súp.č. 7813 v obci Bratislava - Záhorská bystrica, okres Bratislava IV.

Príslušenstvo stavby:

- prípojka vody
- vodomerná šachta
- prípojka kanalizácie
- prípojka NN
- spevnené plochy
- žumpa
- oplotenie

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

Pozemky parc.č. 2750/3, 2750/4, 3664/1

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

Na základe informácie z územného plánu hlavného mesta SR Bratislava a regulačného výkresu zverejneného na stránke:

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a> sa

ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza v k.ú. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV v neobytnom území

prírodnej zelene, funkčná plocha s kódom 1002 krajinná zeleň s charakteristikou: Územia vegetácie

predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stále kontrolné stanovisko 1

##### POPIS STAVBY

###### Umiestnenie a širšie vzťahy:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - nebytová budova stáleho kontrolného stanoviska 1 súp.č. 7813 na parcele č. 2750/3 s príslušenstvom sa nachádza mimo zastavaného územia m.č. Záhorská Bystrica v Bratislave v bezprostrednej blízkosti lokality s názvom Polný mlyn a v blízkosti mimoúrovňovej križovatky ciest D4 (E65) a 505. Nehnuteľnosť je prístupná z verejnej komunikácie č. 505 asfaltovou príjazdovou cestou, ktorá je na pozemkoch vo vlastníctve Slovenskej republiky a Národnej diaľničnej spoločnosti. Na prilahlej parcele 2750/4, ktorá je oplotená sa vstupuje cez bránu za ktorou je spevnená betónová plocha - prístupová a príjazdová cesta k budove. Parcelou prechádza vzdušné elektrické vedenie umiestnené na betónových stĺpoch. Vzdialenosť vedenia od budovy je do 5m.

###### Vek stavby:

Vek stavby nebolo možné určiť na základe rozhodnutia o užívaní stavby (nebolo predložené). V potvrdení miestneho úradu MČ - Záhorská Bystrica je uvedená informácia, že stavba budovy prebiehala v 80-tych rokoch minulého storočia. Na základe tohoto údaju stanovujem dátum začatia užívania stavby rok 1982. Vek príslušenstva stavby stanovujem od roku 1981. NN zemná prípojka bola podľa informácií získaných pri obhliadke vybudovaná v roku 2011.

###### Opotrebovanie stavby:

Životnosť stavby bola stanovená odborným odhadom na dobu 80 rokov vzhľadom na konštrukciu a materiálovú skladbu stavby. Miestnou obhliadkou bolo zistené, že stavba s.č. 7813 s príslušenstvom nie je v primeranom technickom stave k jej veku, nakoľko boli zistené poškodenia. V roku 2021 bola vykonaná rekonštrukcia strechy budovy, ktorá bola v havarijnom stave, ktorý bol príčinou zatekania do budovy.

###### Dispozičné riešenie s popisom skutkového stavu:

Budova s.č. 7813 je nepodpivničená s 3 nadzemnými podlažiami založená na základových pásoch Pôdorys podlaží je pravouhlý - štvorcový, nepravidelný. Nosný systém podlaží tvorí oceľový skelet, ktorý je vyplnený obvodovým murivom z predsadených samonosných porobetónových panelov hr. 300 mm. 3.NP je rozmerovo najväčšie a je z ľahkého oceľového pláštá. Vnútorne nenosné steny sú murované, z tehlového muriva. Oceľový skelet je vystužený stropnými výstuhami - nosníkmi profilu H ako aj záveternými výstuhami v obvodovej stene oceľovej konštrukcie. Tuhosť konštrukcie je zabezpečená aj železobetónovými stenami na 1.NP. Stropy na 1 a 2 NP sú z trapézových plechov s betónovou zálievkou. Podhl'ady stropov na 2 a 3 NP sú lamely z ľahkého kovu, miestami sadrokartón. Strecha je pochôdzna, plochá jednoplášťová, s natavenými hydroizolačnými pásmi a ochrannou štrkovou vrstvou. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Schodiská sú oceľové s betónovou zálievkou podesty a stupňov s nášlapnou vrstvou z linolea. V obvodovej stene, ktorej prislúcha vnútorné schodisko je po celej výške otvor vymurovaný sklobetónovými tvárnicami, ktoré zabezpečujú prirodzené presvetlenie schodiska. Vnútorne omietky sú hladké vápenocementové, vonkajšie hrubozrnné brizolitové. Podlahy miestností sú 1. NP je betónová mazanina, vo vstupnej hale keramická dlažba, Povrchy podláh na 2 a 3. NP sú z linolea. Povrchy v kúpeľniach a WC sú z keramickej dlažby na podlahe a keramické obklady na stenách. Sociálne zariadenia - WC a umývadlá sú keramické. Okná sú hliníkové, sklá s reflexnou úpravou. Dvere - hlavné vchodové sú požiarna, interiérové plné drevené v oceľových zárubniach. Elektorinštalácia je svetelná a motorická. Rozvody studenej vody a čiastočne teplej je z elektrického ohrievača TÚV umiestneného na 2.NP. Vykurovanie budovy je lokálne z krbových kachiel s liatinovou vložkou. Odvod spalín je cez komín, ktorý sa ťahá po celej výške fasády budovy. Objekt je chránený bleskozvodom. Nad rámec štandardnej vybavenosti sa v miestnosti 1.NP nachádza klimatizačná jednotka. Budova je napojená na 3 druhy inžinierskych sietí - vodovod, elektrickú sieť a kanalizáciu, ktorá vyúsťuje do žumpy na prilahlom pozemku. Súčasťou príslušenstva je aj spevnená plocha a stĺpikové oplotenie z pletiva s 2 oceľovými bránami a vstupnou bránkou od hlavnej cesty.

###### Poškodené časti

Strop 3. NP je viditeľne poškodený- stropná konštrukcia je obnažená, miestami skorodovaná, podhl'ad z lamiel a sadrokartónu je prepadnutý, na zemi sa nachádzajú kusy tepelenej izolácie z minerálnej vlny. Lokálne sú na SDK



podhlade viditeľné plesne. Niektoré okná na podlažiach sú bez zasklenia, ktorá bola nahradená drevenými doskami. Vnútorne omietky na 3. NP sú poškodené od pôsobenia vody, ktorá do konštrukcie prenikla cez poškodený strešný plášť (ku dňu obhliadky bol strešný plášť zrekonštruovaný). V niektorých miestnostiach nie sú interiérové dvere. Miestami je z podlahy odstránená keramická dlažba, miestami v miestnosti kúpeľní a WC poškodená. Omietky na 3. NP sú lokálne poškodené, batérie demontované, WC rozbité. Na 3.NP je poškodená elektroinštalácia - nefunkčná. Poškodenie jednotlivých prvkov bolo vyjadrené v tabuľke pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa (%).

Popis jed. NP jednotlivých podlaží:

**1.NP (prízemie)** je prístupné z exteriéru cez vstupné dvere do zádveria so schodiskom, odkiaľ je vstup do spoločenskej miestnosti s barovým pultom, krbovými kachlami, klimatizačnou jednotkou. Miestnosť kúpeľne s keramickým umývadlom, pisoárom a WC. Podlažie pôvodne slúžilo ako garáž. Vstup je možný aj cez 2- krídlové garážové oceľové vráta.

### 2.NP - druhé nadzemné podlažie

Prístupné je zo schodiska s medzipodestou cez predsieň. Tvorené je jednou miestnosťou a miestnosťou so soc. zariadením a malou miestnosťou pre skladové účely. Pôdorysne je totožné s 1.NP.

### 3.NP - tretie nadzemné podlažie

Zo schodiska je cez výlez prístup na strechu. Pôdorysne po obvode je podlažie väčšie o 1,18 m na všetkých stranách (vyloženie). Podlažie je tvorené jednou veľkou otvorenou miestnosťou a miestnosťou so sociálnym zariadením obdobne ako na 1. a 2. NP. Podlažia plnilo funkciu vyhliadkového stanoviska.

*Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií.*

*Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie budovy vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.*

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 65 budovy vrátnic, strážnic ( včítane závor )  
KS: 1220 Budovy pre administratívu

## OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(9,51*9,51-4,27*2,77*2)*0,3$	20,04
<b>Vrchná stavba</b>	
$(9,51*9,51-4,27*2,77*2)*6+(10,64*10,64-5,40*1,42*2)*3,2$	713,90
<b>Zastrešenie</b>	
$(10,64*10,64-5,40*1,42*2)*0,25$	24,47
<b>Ostatné</b>	
$6,74*0,8*2,10*0,5$	5,66
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>764,07</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$   
Koefficient konštrukcie:  $k_K = 1,032$  (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:



Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,51*9,51-4,27*2,77*2	66,78	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	2	9,51*9,51-4,27*2,77*2	66,78	Repr. 3,2		3,2
Nadzemné	3	10,64*10,64-5,40*1,42*2	97,87	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha:

$$(66,78 + 66,78 + 97,87) / 3 = 77,14 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

3,08 m

$$(66,78 * 2,8 + 66,78 * 3,2 + 97,87 * 3,2) / (66,78 + 66,78 + 97,87) =$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 77,14) = 1,2311$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,08) = 0,9818$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	10,31	0	0,00	11,49
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	21,88	0	0,00	24,40
3	Stropy	9,00	0,60	5,40	6,96	30	2,09	5,43
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	9,02	0	0,00	10,05
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,29	0	0,00	1,44
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	7,22	15	1,08	6,84
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,87	10	0,39	3,88
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,55	20	0,31	1,38
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,87	0	0,00	4,31
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,32	25	0,58	1,94
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,90	4,50	5,80	10	0,58	5,82
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,09	15	0,46	2,93
15	Vykurovanie	4,00	0,30	1,20	1,55	0	0,00	1,73
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,73	50	3,87	4,31
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,29	0	0,00	1,44
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,87	0	0,00	4,31
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,87	0	0,00	4,31
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,40	0,80	1,03	0	0,00	1,15
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,80	2,40	3,09	30	0,93	2,41
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>							
26	Jednotka klimatizácie	-	-	0,30	0,39	0	0,00	0,43

Spolu	100,00	77,60	100,00	10,29	100,00
-------	--------	-------	--------	-------	--------

Poškodenosť stavby: 10,29 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 77,60 / 100 = 0,7760$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 0,7760 * 1,2311 * 0,9818 * 1,032 * 1,05$

$VH = 341,5424 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stále kontrolné stanovisko 1	1982	41	39	80	51,25	48,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$341,5424 \text{ €/m}^3 * 764,07 \text{ m}^3$	260 962,30
Poškodenosť	-10,29 % z 260 962,30	-26 853,02
Východisková hodnota poškodenej stavby		234 109,28
Technická hodnota	48,75 % z 234 109,28 €	114 128,27

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Oplotenie

Oplotenie po celom obvode pozemku p.č. 2750/4 z ocelových stĺpikov z výplňou z pletiva s betónovým základom. Oplotenie vo výške 1,8 m je lokálne zabezpečené ostnatým drôtom. Hlavný vstupný otvor je k ocelovej jednokrídlovej bránky a dvoj-krídlovej brány na vjazd vozidiel z hlavnej cestnej komunikácie. Zo zadnej stany je druhá 2 krídlová ocelová brána z ktorej je výjazd na prilahlé pole.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	120,00m	225	7,47 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	120,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>38,21 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	216,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m



<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vráтка:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 120 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $120 * 1,80 = 216,00 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	1980	43	7	50	86,00	14,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(120,00 \text{ m} * 38,21 \text{ €/m} + 216,00 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 2 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,613 * 1,05$	32 490,18
Technická hodnota	14,00 % z 32 490,18 €	4 548,63

### 2.2.2 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z liatinových rúr odhadovanej dĺžky 32 m je vybudovaná na trase vedúcej z hlavnej vetvy vodovodu pri cestnej komunikácii do vodomernej šachty. Na prípojke je osadený vodomer. Z vodomernej šachty je vedená na 1. NP kde je ukončená hlavným uzáverom vody a ďalej rozvetvená na vyššie podlažia. životnosť odhadujem na 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 32 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1982	41	9	50	82,00	18,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,05$	7 173,34
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 7 173,34 \text{ €}$	1 291,20

**2.2.3 Vodomerná šachta**

Monolitická šachta s ocelovým poklopom na parcele č. 2750/4. Šachta bola v Čase obhliadky plná vody. V šachte je vyvedená vodovodná prípojka. Životnosť šachty odhadujem na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $0,9 * 1,2 * 1,8 = 1,94 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1982	41	19	60	68,33	31,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,94 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 1,05$	1 871,35
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 1 871,35 \text{ €}$	592,66

**2.2.4 Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka na p.č. 2750/4 odvádza splaškové vody z budovy do žumpy. Životnosť odhadujem na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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



**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 11 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1982	41	39	80	51,25	48,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,05$	1 184,30
Technická hodnota	$48,75 \% \text{ z } 1 184,30 \text{ €}$	577,35

**2.2.5 Žumpa**

Monolitická železobetónová žumpa na pozemku p.č. 2750/4 s objemom cca 15 m<sup>3</sup> s poklopom. Do žumpy je zaústená splašková kanalizácia z budovy. Životnosť odhadujem na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:** 15 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1982	41	39	80	51,25	48,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 1,05$	6 138,88

Technická hodnota	48,75 % z 6 138,88 €	2 992,70
-------------------	----------------------	----------

## 2.2.6 NN prípojka

Prípojka vedená v zemi na p.č. 2750/4 zvedená zo stĺpa vzdušného vedenia NN zásobuje objekt elektrickou energiou. V plote je umiestnené meranie - elektromer. Životnosť predpokladám 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 8,86 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 10 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2011	12	68	80	15,00	85,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,613 * 1,05$	560,32
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 560,32 \text{ €}$	476,27

## 2.2.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy z prostého betónu sú oddelené dilatáciami, tvoria prístupovú komunikáciu a vytvárajú plochy pre parkovanie na oplotenom pozemku pred budovou životnosť odhadujem na 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm



Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$12*20+9,2*4,27+5,20*6,0 = 310,48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1982	41	9	50	82,00	18,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$310,48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 1,05$	10 164,87
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 10 164,87 \text{ €}$	1 829,68

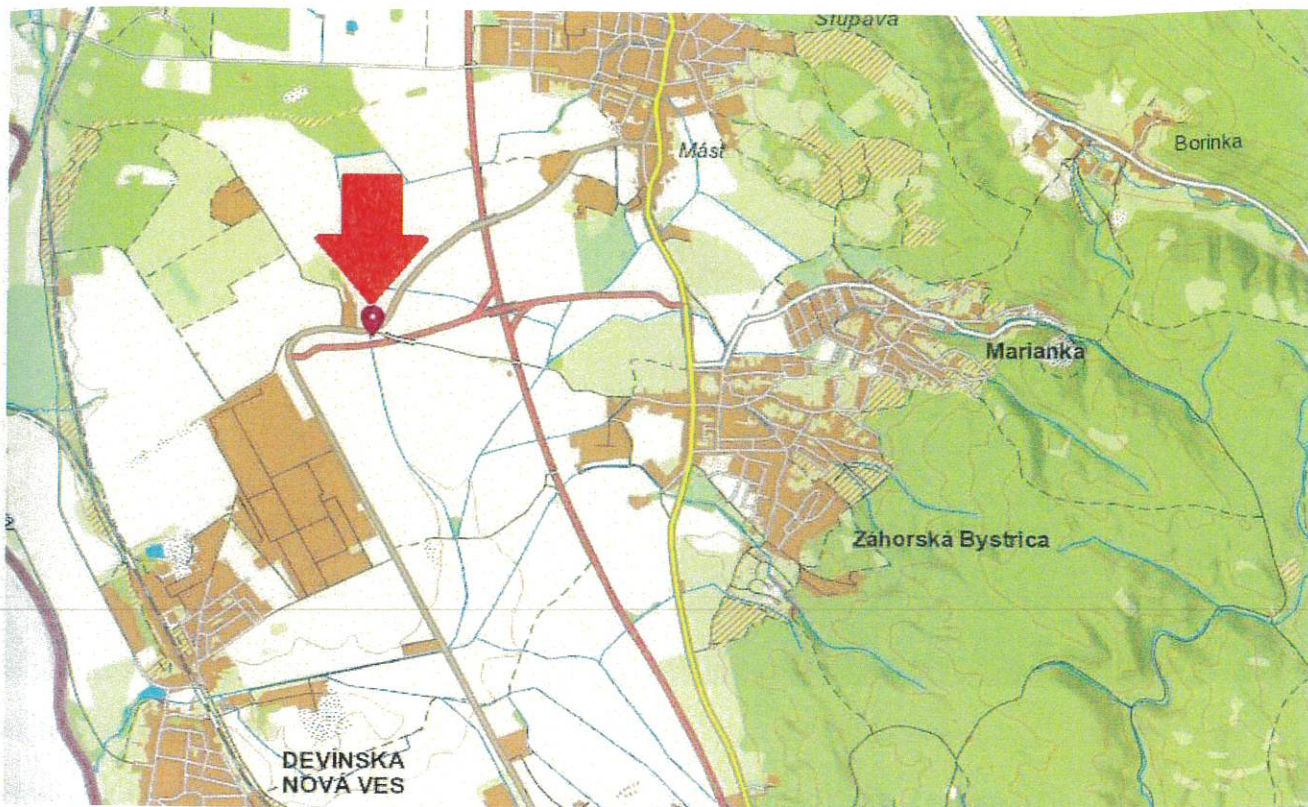
**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stále kontrolné stanovisko 1	234 109,28	114 128,27
Oplotenie	32 490,18	4 548,63
Vodovodná prípojka	7 173,34	1 291,20
Vodomerná šachta	1 871,35	592,66
Kanalizačná prípojka	1 184,30	577,35
Žumpa	6 138,88	2 992,70
NN prípojka	560,32	476,27
Spevnené plochy	10 164,87	1 829,68
<b>Celkom:</b>	<b>293 692,52</b>	<b>126 436,76</b>



### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :



Ohodnocovaná nehnuteľnosť - budova stáleho kontrolného stanoviška 1 sa nachádza v extraviláne obce Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, v bezprostrednej blízkosti lokality s názvom Polný mlyn. Polný mlyn je skupina budov, ktorá pôvodne slúžila ako mlynská usadlosť. Po rekonštrukcii sa v areáli nachádza jazdecký klub Karpatia. Územie administratívne patriace do katastra Záhorská Bystrica leží severo-východne od jej centra. Lokalita je okrajovou časťou Bratislavy, vzdialená od obytnej zástavby viac ako 2 km. Územie je zo severnej a západnej časti vymedzené komunikáciou II/505 do Devínskej Novej Vsi. Z východu diaľnicou D2 (št. hranica ČR/SR - Kúty - Malacky - Bratislava - št. hranica SR/MR) (E65). Z južnej strany je hranica riešeného územia totožná s hranicou katastrálneho územia MČ Lamač. Územie sa v súčasnosti využíva ako orná pôda a časť územia má charakter trvalého trávnatého porastu. Vo východnej časti prechádzajú územím líniové vedenia technickej infraštruktúry. Terén je prevažne rovinný, mierne zvlhnený v najjužnejšej časti územia. Maximálne prevýšenie v rámci riešeného územia, medzi jeho severnou a južnou časťou (vzdialenosť cca 2000 m), je cca 40 m. Hlavným vodným tokom v území je vodný tok Mláka (resp. Stará Mláka). Vápenický potok, je ľavostranným prítokom Mláky a vlieva do toku Stará Mláka za štátnou cestou (mimo obvod projektu pozemkových úprav). Vápenický potok bol v roku 2007 vyhlásený za chránený krajinný prvok. MČ Záhorská Bystrica má vysoko rozvinutú občiansku vybavenosť. Nachádzajú sa tu školy a predškolské zariadenia, obchody, zdravotnícke služby, reštaurácie, bary, kostol, zariadenia pre šport a krytá telocvičňa. Počet obyvateľov je 7410 (stav k 30.6.2023). Nezamestnanosť sa dlhodobo pohybuje pod úrovňou 5% (zdroj ÚPSVaR). V susednej m.č. Devínska Nová Ves sa nachádza automobilka VW a iné výrobné haly súvisiace s automobilovým priemyslom. Dopravná dostupnosť je veľmi dobrá, cesta II/505, ktorá spája Záhorskú Bystricu s Devínskou Novou Vsou je križovatkou napojená na diaľnicu D2. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádza zastávka MHD. Prístup je obmedzený len automobilovou dopravou.



**b) Analýza využitia nehnuteľnosti :**

Pôvodný účel nehnuteľnosti bolo stále kontrolné stanovisko Policajného zboru. V súčasnosti je v budova využívaná dobrovoľným hasičským zborom a motocyklovým klubom. Konštrukčné riešenie budovy umožňuje obmedzené dispozičné zmeny oproti súčasnému stavu. Charakter nehnuteľnosti a jej lokalizácia nevytvárajú predpoklady pre jej využitie formou prenájmu. Možné je zriadenie obchodno - administratívnych priestorov.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

- Vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba postavená.
- Prístup k nehnuteľnosti cez prilahlý pozemok na ktorom sa nachádza aj príslušenstvo nie je vymedzený a zabezpečený vecným bremenom spočívajúcim v práve prechodu, prejazdu.
- Umiestnenie nehnuteľnosti je v rozpore z platným územným plánom mesta Bratislava.
- Súčasný technický stav budovy si vyžaduje kompletnú rekonštrukciu.



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,275	13	3,58
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	V.	0,050	30	1,50
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	IV.	0,275	8	2,20
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,275	7	1,93
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,500	6	9,00
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	V.	0,050	7	0,35
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	II.	1,000	10	10,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a				

	základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,275	4	1,10
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	IV.	0,275	20	5,50
	problematická nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>87,20</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 87,2 / 180$	0,484
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 126\,436,76 \text{ €} * 0,484$	<b>61 195,39 €</b>



# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**ÚLOHA ZADÁVATEĽA:** Odhadnúť všeobecnú hodnotu budovy Stáleho kontrolného stanoviska 1, súp. č. 7813 , v obci Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, s príslušenstvom postavenej na pozemku parc.č. 2750/4 k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava IV.

**ODPOVEĎ ZNALCA:** Podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov bola všeobecná hodnota nehnuteľnosti s použitím rozpočtových ukazovateľov uverejnených v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 a programu HYPO spracovaného firmou KROS, s.r.o. Žilina stanovená na **61 200 €**. Slovom šesťdesiatjedentisícdivesto Eur. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Stále kontrolné stanovisko 1	55 238,08
Oplotenie	2 201,54
Vodovodná prípojka	624,94
Vodomerná šachta	286,85
Kanalizačná prípojka	279,44
Žumpa	1 448,47
NN prípojka	230,51
Spevnené plochy	885,57
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>61 195,39</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>61 200,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatjedentisícdivesto Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

- Vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba postavená.
- Prístup k nehnuteľnosti cez prilahlý pozemok na ktorom sa nachádza aj príslušenstvo nie je vymedzený a zabezpečený vecným bremenom spočívajúcim v práve prechodu, prejazdu.
- Umiestnenie nehnuteľnosti je v rozpore z platným územným plánom mesta Bratislava.
- Jedná sa o poškodenú nehnuteľnosť, ktorej technický stav si vyžaduje rekonštrukciu.

V Bratislava, dňa 21.11.2023



  
Ing. Samo Obtulovič



 Bratislava, Bratislavský kraj

Google Street View

okt 2021 Zobrazit ďalšie dátumy



Google

Vyvorenie snímky: okt 2021 © 2024 Google



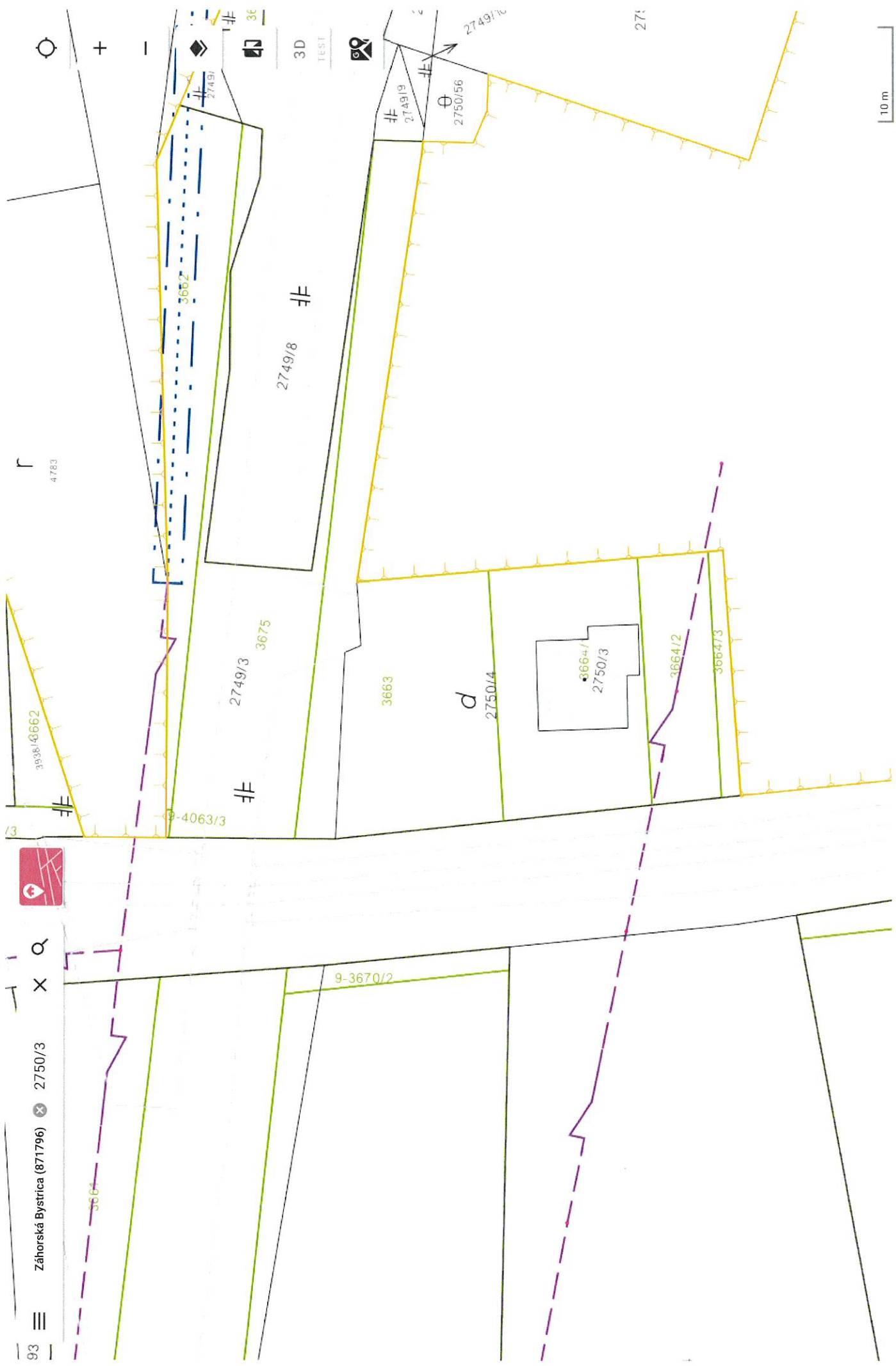


© EUROSENSE s.r.o., © Mapa Slovakia Digital, s.r.o.

50 m

### parcels C č. 2750/3

katastrálne územie	Záhorská Bystrica (871796)
výmera	99 m <sup>2</sup>
druh pozemku	Zastavaná plocha a nádvorie
spôsob využívania pozemku	Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
umiestnenie pozemku	Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
druh právneho vzťahu	Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku
stavby	stále kontrolné stanovisko 1 súpisné číslo 7813





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 20.2.2024  
Obec : 529427 Bratislava-Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 11:24:47  
Katastrálne územie : 871796 Záhorská Bystrica Údaje platné k : 19.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4995  
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
7813	2750/3	20	stále kontrolné stanovisko 1		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2750/3 pod stavbou s.č. 7813 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

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	<b>Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, Bratislava, PSČ 843 57, SR, IČO: 604887</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-2362/05 zo dňa 06.09.2005 Kúpna zmluva V 16055/07 z 13.06.2007 Kúpna zmluva V-29448/08 zo dňa 24.11.2008; Darovacie zmluvy V-4086/01, V-4087/01, V-4088/01 zo dňa 5.2.2002 - Vz 56/02 Darovacia zmluva V-5107/03 zo dňa 10.02.2004 a GP č. 12/2003 - vz 54/04 Kúpna zmluva V-1612/04 zo dňa 01.06.2009 - vz 386/09 Kúpna zmluva V-11910/09 zo dňa 29.06.2009. Potvrdenie súpisného čísla stavby č.j. 1648/2009 zo dňa 24.08.2009, Z-10402/09 Kúpna zmluva V-32007/10 zo dňa 16.12.2010. Zmluva o bezodplatnom prevode nehnuteľnosti V-33272/10 zo dňa 05.01.2011. Kúpna zmluva V-4168/11 zo dňa 16.03.2011 Kúpna zmluva V-1373/10 zo dňa 31.07.2014 Kúpna zmluva V-36539/2018 zo dňa 08.01.2019 Určenie súpisného čísla č. 908/1972/2019/LIJ zo dňa 24.06.2019, Z-362/20 Kolaudačné rozhodnutie č. SU-5583/2933/2019/H-8/Hr zo dňa 02.04.2019 (GP č. 16/2019, over.č. 447/2019) Zámenná zmluva V-21505/2020 zo dňa 30.09.2020 Kúpna zmluva V-611/2020 zo dňa 23.10.2020 Kúpna zmluva podľa V-32519/2020 zo dňa 20.01.2021	
	Iné údaje	
	GP č. 8/2006 - vz 102/07 Protokol o oprave chyby X-71/08 zo dňa 17.01.2008 - vz 547/08 Vyňatie pozemku parc. č. 2652/951 z PPF podľa rozhodnutia OÚ Bratislava IV č. 285/02-10-JO2 zo dňa 21.2.2002, Z-543/02 Odňatie pozemku parc. č. 2652/85 z PPF podľa rozhodnutia OPÚ Bratislava č. 637/2004/PÚ/Ber zo dňa 5. 4. 2004, Z-1124/04 Protokol o oprave chyby č. X-656/09 zo dňa 24.06.2009 Rozhodnutie Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. MK-1033/2010-51/5682 zo dňa 20.04.2010 o zrušení pamiatkovej zóny, Z-8208/10 - Vz 798/10 Zápis GP č. 38/2011 na rozdelenie p.č. 1919/4 (nové p.č. 1919/10), R-3396/11 Zrušenie súpisného čísla č. 908/1972/1/O/2019/LIJ zo dňa 24.06.2019 Zápis GP úradne overeného pod č. 582/2019, V-30317/2019 Zápis GP úradne overený pod č. G1-1545/2019, V-32519/2020	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi