

Znalec:  
Ing. Jozef Korec  
Révová 19  
811 02 Bratislava

evidenčné číslo znalca: 911695  
tel.: 0905 616267  
e-mail: korec.jozef@gmail.com

Zadávatel':  
Denisa Hrašková  
Račianska 141  
831 02 Bratislava

Číslo objednávky:  
zo dňa 23.10.2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 35/2020

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty neskolaudovanej nehnuteľnosti bez súp. čísla ako Predajný stánok Pezinský sud na p. GP č. 10403/20 s prísl., bez pozemku, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava, okr. Bratislava III k právnomu účelu - prevod nehnuteľnosti

Počet strán (z toho 14 príloh): 29  
Počet vyhotovení: 2x

## **OBSAH:**

I. ÚVODNÁ ČASŤ .....	3
II. POSUDOK .....	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE .....	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	6
2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY) .....	6
2.1.1 Stavba: Neskolaudovaný predajný stánok Pezinský sud na p. GP č. 10403/20 .....	6
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	9
3.1 STAVBY .....	9
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	9
3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY .....	9
3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA .....	11
3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY .....	13
III. ZÁVER .....	13
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	13
MIMORIADNE RIZIKÁ .....	13
IV. PRÍLOHY .....	14
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	15

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky a predmet znaleckého skúmania:

stanovenie všeobecnej hodnoty neskolaudovanej nehnuteľnosti bez súp. čísla ako Predajný stánok Pezinský sud na p. GP č. 10403/20 s prísl., bez pozemku, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava, okr. Bratislava III

2. Účel znaleckého posudku:

k právnomu účelu - prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu):  
ku dňu obhliadky 25.10.2020

4. Dátum, ku ktorému na nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje  
25.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané objednávateľom a podklady získané znalcom:

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 23.10.2020
- List vlastníctva č. 1226, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava zo dňa 25.10.2020 - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava zo dňa 25.10.2020 - vytvorený cez katastrálny portál
- Dodatočné stavebné povolenie na predajný stánok, k.ú. Nové Mesto v Bratislave vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III pod zn.: ŠSS-2707/1991-Ka dňa 16.03.1992 ako na stavbu dočasnú o zastavanej ploche 16,0 m<sup>2</sup>. Právoplatnosť nie je vyznačená.
- GP č. 3/2013 vypracoval Georeal 17.1.2013, odsúhlasený dňa 22.1.2013 pod č. 86/2013

b) podklady získané znalcom :

- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Mapa širších vzťahov umiestnenia nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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 štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2019.

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

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zadávatel'ka žiada ohodnotiť skutočný stav stavby tak ako je to zakreslené v geometrickom pláne č. 3/2013 ktorý vypracoval Georeal - odsúhlasil Správa katastra pre Hl. m. SR Bratislavu pod č. 86/2013.

## 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 a jej doplnkov

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Z dôvodu, že nehnuteľnosť nemá výnos z prenájmu nehnuteľnosti tak z ohodnotenia vylučujem Kombinovanú metódu. Ohodnotenie je vykonané metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1226, k.ú. Nové Mesto v Bratislave III

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape



parcela č. 10403/2 ostatná plocha o výmere 10440 m<sup>2</sup>

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v v zastavanom území obce

Stavby

Nezapísaná v LV

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník

1 Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR v spoluvlastníckom podiele 1/1

Správca

2 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR

Titul nadobudnutia:

Vid'. LV č. 1226

C. Ťarchy:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2020 za účasti:

p. Denisa Hrašková a znalca

Zameranie nehnuteľnosti dňa 25.10.2020

Foto dokumentácia vyhotovená dňa 25.10.2020

d) Porovnanie právne a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Zadávatel'kou posudku bola predložená nasledovná dokumentácia:

·List vlastníctva č. 1226, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava zo dňa 25.10.2020 - vytvorený cez katastrálny portál

·Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava zo dňa 25.10.2020 - vytvorený cez katastrálny portál

·Dodatočné stavebné povolenie na predajný stánok, k.ú. Nové Mesto v Bratislave vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III pod zn.: ŠSS-2707/1991-Ka dňa 16.03.1992 ako na stavbu dočasnú o zastavanej ploche 16,0 m<sup>2</sup>. Právoplatnosť nie je vyznačená.

· Geometrický plán č. 3/2013 na zameranie stavby na p.č. 10403/20 na vydanie kolaudačného rozhodnutia - vypracoval Georeal 17.01.2013, odsúhlasené pod č. 86/2013.

Právna dokumentácia "Dodatočné stavebné povolenie" nie je v súlade so skutkovým stavom z hľadiska rozmerov stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra boli nasledovné:

Stavba postavená na p. GP č. 10403/20 nie je zapísaná v KN. Postavená bola v roku 1989 a Dodatočné stavebné povolenie bolo vydané pod Zn.: ŠSS-2707/1991-Ka zo dňa 16.03.1992, vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III. Kolaudácia stavby do dnešného dňa nebola preukázaná,

Pozemok pod stavbou bol zameraný GP č. 3/2013 no do KN nie je zapísaný. Pozemok nie je predmetom ohodnotenia.

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

Stavba Pezinský sud na p. GP č. 10403/20 bez pozemku

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

Pozemok pod stavbou nie je predmetom ohodnotenia.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

#### 2.1.1 Stavba: Neskolaudovaný predajný stánok Pezinský sud na p. GP č. 10403/20

##### POPIS STAVBY

Stavba postavená na p. GP č. 10403/20 nie je zapísaná v KN. Postavená bola v roku 1989 podľa prehlásenia objednávateľky posudku Denisa Hrašková a Dodatočné stavebné povolenie bolo vydané pod Zn.: ŠSS-2707/1991-Ka zo dňa 16.03.1992, vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III. Kolaudácia stavby do dnešného dňa nebola preukázaná, Geometrický plán č. 3/2013 vypracoval Georeal a odsúhlasený je dňa 22.01.2013.

Jedná sa o prízemnú stavbu bez podpivničenia, zastrešenú nízkymi klincovanými drevenými väzníkmi. Jedná sa voľne stojacu stavbu na rovinnom teréne - pozemok p. GP č. 10403/20.

##### Dispozičné riešenie:

prízemie pozostáva z - reštauračná časť, sociálna časť pre zákazníkov, miestnosť výdaja tovaru, 2x sklad a prístavok určený tiež na sklad tovaru.

##### Stavebno-technický popis :

Z konštrukčného hľadiska ide o stavbu s obvodovými stenami murovanými do hr. 40 cm na betónovom základe. Stropy sú s rovným podhl'adom zavesené na zastrešení s tepelnou izoláciou. Zastrešenie je nízkym dreveným krovom s plechovou krytinou, na prístrešku sú plechové tašky. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy povrchov sú omietané na báze umelej hmoty. Úpravy vnútorných povrchov tvoria hladké vápenné omietky. Okná sú plastové zdvojené, vnútorné dvere typu kehrs, vonkajšie vstupné dvere sú drevené okované a do skladových priestorov plastové vákuové, podlaha je betónová v časti pre zákazníkov a keramická dlažba v sociálnych miestnostiach, v sociálnych priestoroch sú obklady stien, splachovacie WC, umývadlá a pisoáre, vykurovanie priestoru je pecou na tuhé palivo, osvetlenie je vo väčšine stropné neonové. Z hľadiska inžinierskych sietí je nebytová stavba napojená na mestský vodovod, kanalizáciu cez susedný objekt tržnice a elektrickú energiu.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

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

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

###### Pôvodná stavba z roku 1989

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
9,79*13,00*0,15	19,09
<b>Vrchná stavba</b>	
9,79*13,00*3,20	407,26
<b>Zastrešenie</b>	
9,79*13,00*(3,96-3,20)/2*	48,36
<b>Obstavaný priestor pôvodnej stavby</b>	<b>474,71</b>

###### Prístavba z roku 1989

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
---------	--------------------------------------



<b>Základy</b>	
$(3,69+1,90)/2*(9,79-2,68)*0,10$	1,99
<b>Vrchná stavba</b>	
$(3,69+1,90)/2*(9,79-2,68)*2,48$	49,28
<b>Zastrešenie</b>	
$(3,69+1,90)/2*(9,79-2,68)*0,10$	1,99
<b>Obstavaný priestor prístavby</b>	<b>53,26</b>

**Obstavaný priestor stavby celkom: 527,97 m<sup>3</sup>**

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ Eur/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	127,27+19,87	147,14	Repr.3,10		3,1

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(147,14) / 1 = 147,14 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(147,14 * 3,1) / (147,14) = 3,10 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 147,14) = 1,0831$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,1) = 0,9774$

#### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia 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 [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	0,70	4,20	5,22
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,80	12,00	14,89
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	7,95
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,71
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,73
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,70
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,73
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,73
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,97
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,20	7,20	8,94
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	2,98
15	Vykurovanie	5,00	0,30	1,50	1,86
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,45



17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,73
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,73
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,60	1,20	1,49
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,97
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,80	3,20	3,98
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>80,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 80,50 / 100 = 0,8050$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,629$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,15$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 86,90 \text{ Eur/m}^3 * 2,629 * 0,8050 * 1,0831 * 0,9774 *$$

$$0,939 * 1,15$$

$$VH = 210,2377 \text{ Eur/m}^3$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Neskolaudovaný predajný stánok Pezinský sud na p. GP č. 10403/20	1989	31	49	80	38,75	61,25
Prístavba	1989	31	49	80	38,75	61,25

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1989		
Východisková hodnota	$210,2377 \text{ Eur/m}^3 * 474,71 \text{ m}^3$	99 801,94
Technická hodnota	$61,25 \% \text{ z } 99 801,94 \text{ Eur}$	61 128,69
Prístavba z roku 1989		
Východisková hodnota	$210,2377 \text{ Eur/m}^3 * 53,26 \text{ m}^3$	11 197,26
Technická hodnota	$61,25 \% \text{ z } 11 197,26 \text{ Eur}$	6 858,32

#### Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1989	99 801,94	61 128,69
Prístavba z roku 1989	11 197,26	6 858,32
<b>Spolu</b>	<b>110 999,20</b>	<b>67 987,01</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom stanovenia odhadu hodnoty sú nehnuteľnosti - Nebytová stavba - Pezinský sud bez s.č. postavená na p. GP č. 10403/20 s príslušenstvom.

Stavba je situovaná v lokalite zastavanej časti obce BA - m.č. Nové Mesto, kat.ú. Nové Mesto, okres Bratislava III. v tesnej blízkosti Mestskej tržnice na Trnavskom mýte. Stavba je napojená na inžinierske siete - verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod električky.

Stavba je dobre dosiahnuteľná mestskou hromadnou dopravou, osobnou automobilovou dopravou a v rámci lokality aj peši.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosti svojim umiestnením a technicko - konštrukčným vyhotovením je prioritne určené pre využitie na nebytové účely - pohostinstvo.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Stavba postavená na p. GP č. 10403/20 nie je zapísaná v KN. Postavená bola v roku 1989 a Dodatočné stavebné povolenie bolo vydané pod Zn.: ŠSS-2707/1991-Ka zo dňa 16.03.1992, vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III. Kolaudácia stavby do dnešného dňa nebola preukázaná,

Pozemok pod stavbou bol zameraný GP č. 3/2013 no do KN nie je zapísaný. Pozemok nie je predmetom ohodnotenia.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,5 ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty v danej lokalite. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Všeobecná hodnota bola stanovená za predpokladu predaja nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku, pri poctivom predaji.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,5

##### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,000	13	13,00

	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	1,500	30	45,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	1,000	7	7,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a 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>	III.	0,500	6	3,00
	vysoká 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>	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,500	7	10,50
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	I.	1,500	10	15,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,050	8	0,40
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,500	9	4,50
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej 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>	II.	1,000	4	4,00



	zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	164,75

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 164,75 / 180$	0,915
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 67\,987,01 \text{ Eur} * 0,915$	<b>62 208,11 Eur</b>

**3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA****POPIS**

Pri výpočte VŠH nehnuteľností porovnávacou metódou sa používa transakčný prístup a na porovnanie je potrebný súbor minimálne troch nehnuteľností (stavieb, bytov, nebytových priestorov...). Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a konkrétneho hodnoteného objektu. Hlavnými kritériami porovnávania sú :

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Ako podklad pre získanie súboru nehnuteľností vhodných na porovnanie s konkrétnou hodnotenou nehnuteľnosťou boli vybrané jediné podobné nehnuteľnosti evidované na internetovom portáli <http://www.trh.sk>, nachádzajúce sa v lokalite kde sa hodnotená nehnuteľnosť nachádza.

**Počet MJ stavby:**

Názov	Počet MJ [m <sup>2</sup> ZP]
147,14*0,8 koef. úžitkovej plochy	117,71
<b>Spolu</b>	<b>117,71</b>

**Zoznam porovnávaných stavieb****Nebytové priestory**

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	1
<b>Dátum k dokladu:</b>	25. 10. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	2 154,00 m <sup>2</sup> ZP
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	845 000,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	392,29 Eur/m <sup>2</sup> ZP

**Nebytové priestory**

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	2
<b>Dátum k dokladu:</b>	25. 10. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	7 271,00 m <sup>2</sup> ZP
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	2 000 000,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	275,07 Eur/m <sup>2</sup> ZP

**Nebytové priestory**

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b>	3
<b>Dátum k dokladu:</b>	25. 10. 2020
<b>Počet MJ stavieb:</b>	2 600,00 m <sup>2</sup> ZP
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	2 000 000,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	769,23 Eur/m <sup>2</sup> ZP

**Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**

Názov	Výrobné priestory	Výrobné priestory	Výrobné priestory
Cena porovnateľného majetku [Eur]	845 000,00 (ponuková cena)	2 000 000,00 (ponuková cena)	2 000 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ZP]	392,29	275,07	769,23
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	0,9800 horšie	0,9800 horšie	0,9800 horšie
Polohové faktory	1,1500 lepšie	1,1500 lepšie	1,1500 lepšie
Konštrukčné a fyzické faktory	0,9800 horšie	0,9800 horšie	0,9800 horšie
<b>Spolu:</b>	<b>1,1045</b>	<b>1,1045</b>	<b>1,1045</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ZP]	433,27	303,80	849,58
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>528,89 Eur/m<sup>2</sup> ZP</b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup> ZP]:**

**Výrobné priestory:**  $392,29 \cdot (0,9800 \cdot 1,1500 \cdot 0,9800) = 433,27$  Eur/m<sup>2</sup> ZP

**Výrobné priestory:**  $275,07 \cdot (0,9800 \cdot 1,1500 \cdot 0,9800) = 303,80$  Eur/m<sup>2</sup> ZP

**Výrobné priestory:**  $769,23 \cdot (0,9800 \cdot 1,1500 \cdot 0,9800) = 849,58$  Eur/m<sup>2</sup> ZP

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup> ZP]:**

$(433,27 + 303,80 + 849,58) / 3 = 528,89$  Eur/m<sup>2</sup> ZP

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		528,89 Eur/m <sup>2</sup> ZP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$VŠH_s = 117,71 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 528,89 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$	<b>62 255,64 Eur</b>

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	62 208,11
Porovnávací metóda	62 255,64

V znaleckom posudku bol vykonaný výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti dvomi metódami - metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou. Nebola použitá kombinovaná metóda - stavba nie je prenajímaná, nemá výnos z prenájmu.

Voľba dvoch metód vyplynula zo skutočnosti, že metóda polohovej diferenciacie je štandardne používanou metódou, preto bola podporená aj stanovením VŠH porovnávacou metódou. Porovnanie hodnotených nehnuteľností bolo vykonané s dostatočným množstvom iných nehnuteľností v danej lokalite a v čase obhliadky na základe ponúk z internetových stránok.

Záver :

Pre zamýšľaný právny úkon vyberám ako vhodnejšiu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti metódu polohovou diferenciaciou.

**VŠH stavieb = 62 208,11 Eur**

## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Neskolaudovaný predajný stánok Pezinský sud na p. GP č. 10403/20	62 208,11
Všeobecná hodnota celkom	62 208,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	62 200,00

**Slovom: Šestdesiatdvatisícdeväťsto Eur**

### MIMORIADNE RIZIKÁ

Stavba postavená na p. GP č. 10403/20 nie je zapísaná v KN. Postavená bola v roku 1989 a Dodatočné stavebné povolenie bolo vydané pod Zn.: ŠSS-2707/1991-Ka zo dňa 16.03.1992, vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III. Kolaudácia stavby do dnešného dňa nebola preukázaná,



V Bratislave dňa 27.10.2020

Ing. Jozef Korec



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 23.10.2020
- List vlastníctva č. 1226, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava zo dňa 25.10.2020 - vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava zo dňa 25.10.2020 - vytvorený cez katastrálny portál
- Geometrický plán č. 3/2013 na zameranie stavby na p.č. 10403/20 na vydanie kolaudačného rozhodnutia - vypracoval Georeal 17.01.2013, odsúhlasené pod č. 86/2013.
- Dodatočné stavebné povolenie na predajný stánok, k.ú. Nové Mesto v Bratislave vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III pod zn.: ŠSS-2707/1991-Ka dňa 16.03.1992 ako na stavbu dočasnú o zastavanej ploche 16,0 m<sup>2</sup>. Právoplatnosť nie je vyznačená.
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Mapka širších vzťahov umiestnenia nehnuteľnosti
- Foto dokumentácia

**Dotknutá osoba:**

Zadávateľ:  
Denisa Hrašková  
Račianska 141  
831 02 Bratislava

Číslo objednávky:  
zo dňa: 23.10.2020

Kontaktné údaje: tel.č.:

(ďalej len "dotknutá osoba")

Identifikačné údaje a kontaktné údaje prevádzkovateľa:

Znalec: Ing. Jozef Korec  
Sídlo: Révová 19, 811 02 Bratislava  
Kontaktné údaje: 0905 616 267  
korec.jozef@gmail.com

(ďalej len "prevádzkovateľ")

Právnym základom spracúvania osobných údajov je ustanovenie § 2 ods. 8 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Osobné údaje budú spracúvané v rozsahu nevyhnutnom na výkon znaleckej činnosti podľa zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov na účel vypracovania znaleckého úkonu vo veci :

**stanovenia všeobecnej hodnoty Stavba bez s.č. na p. GP č. 10403/20 v obci Bratislava. k.ú. Nové Mesto a plnenia ďalších povinností podľa citovaného zákona.**

**Toto prehlásenie je zároveň objednávkou na vypracovanie posudku.**

Poskytnutie osobných údajov je zákonnou požiadavkou a v prípade ich neposkytnutia nebude možné vykonať znaleckú činnosť riadne a výkon znaleckej činnosti bude odmietnutý.

Prevádzkovateľ nezamýšľa prenos osobných údajov do tretej krajiny ani medzinárodnej organizácii.

Osobné údaje budú v súlade so zákonom č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uchovávané 10 rokov od vykonania znaleckého úkonu.

Dotknutá osoba má na základe písomnej žiadosti alebo osobne u prevádzkovateľa právo v rozsahu a v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

- žiadať o prístup k svojim osobným údajom a o opravu, vymazanie alebo obmedzenie spracúvania svojich osobných údajov;
- namietat' spracúvanie svojich osobných údajov;
- na prenosnosť osobných údajov;
- podať návrh na začatie konania na Úrade na ochranu osobných údajov SR.

Automatizované individuálne rozhodovanie vrátane profilovania sa nevykonáva.

.....  
podpis dotknutej osoby - objednávateľa

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

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Nové Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 25.10.2020  
Čas vyhotovenia: 18:17:42

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1226**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
10403/ 1	4775	zastavaná plocha a nádvorie	16			1
10403/ 2	10440	ostatná plocha	37			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1102	12781/265	15	admin.budova		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/266	20	umývarka		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/267	20	dielňa		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/268	7	garáže		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/269	7	garáže		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
1102	12781/270	1	sklad		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1102 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2108.					
3132	10403/ 1	14	mest.tržnica		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

7 - Samostatne stojaca garáž

1 - Priemyselná budova

15 - Administratívna budova

14 - Budova obchodu a služieb

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR

1 / 1

IČO :

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR

/

IČO :



*Tituly nadobudnutia LV:*

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 29.4.1996 C.EKO/410/96

ROZHODNUTIE C.III-3039/97 ZO DNA 6.3.1997

Žiadosť, rozhodnutie č.OVaÚP-327-3201/84-31

Žiadosť o zápis stavieb

Osvedčenie o vydržaní N 284/06 Nz 1634/07 zo dňa 15.01.07

---

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu.

*Iné údaje:*

GP č. 82/06

*Poznámka:*

Bez zápisu.

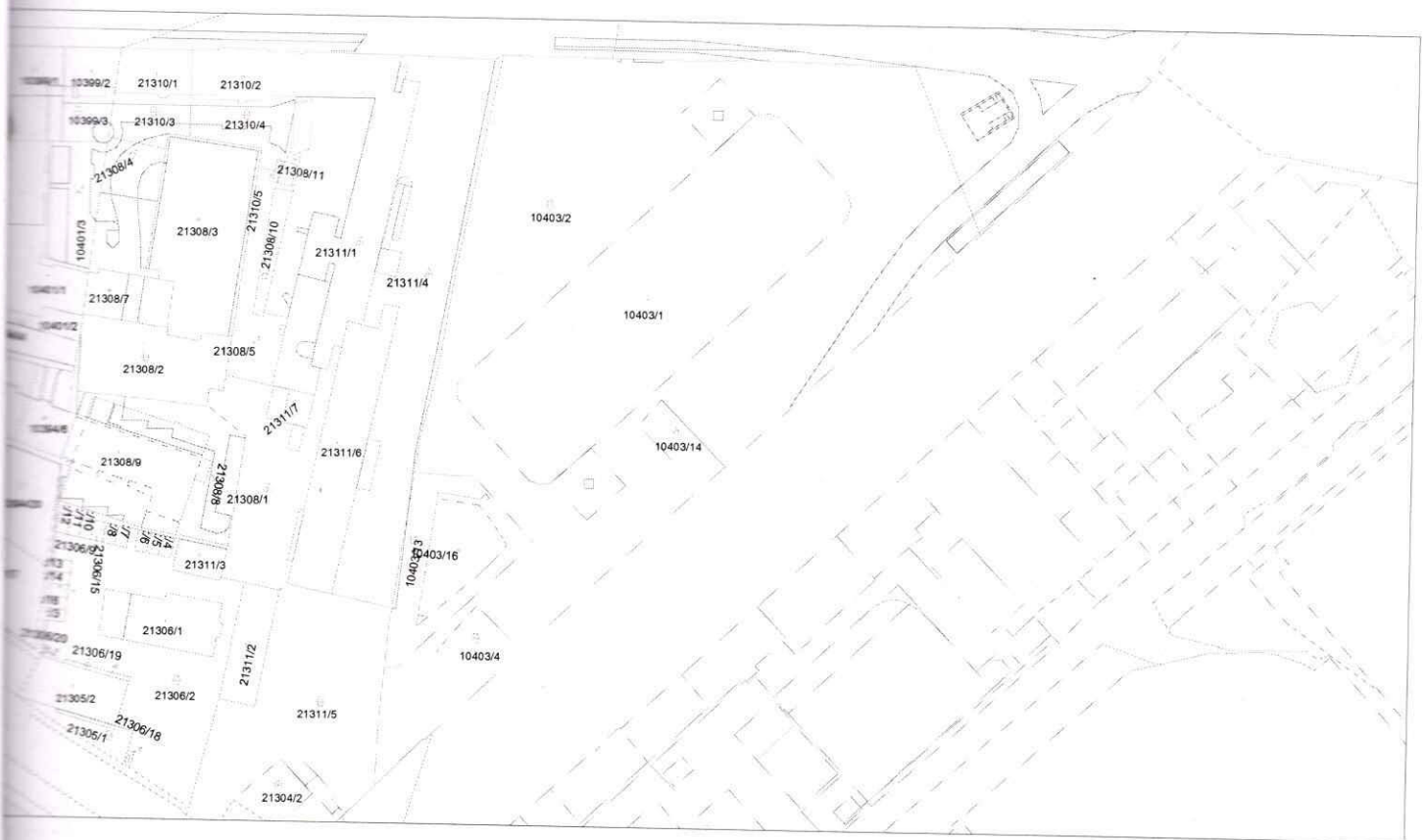
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

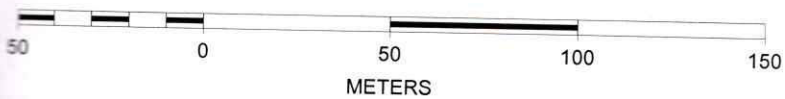
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Nové Mesto

25. októbra 2020 18:24



SCALE 1 : 2 021



## VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny				Nový stav						
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	KN	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>	kód	
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>														
	10403/2	1	0440	ostat.pl.						10403/2	1	0294	ostat.pl. 37	Doterajší
										10403/20		146	zast.pl. 16 14	Denisa Hrášková M.Sch.Trnavského 22 841 01 Bratislava
		1	0440								1	0440		

Legenda: kód spôsobu využívania: 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.  
 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím ... a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Legenda: kód druhu stavby: 14 - Budova obchodu a služieb

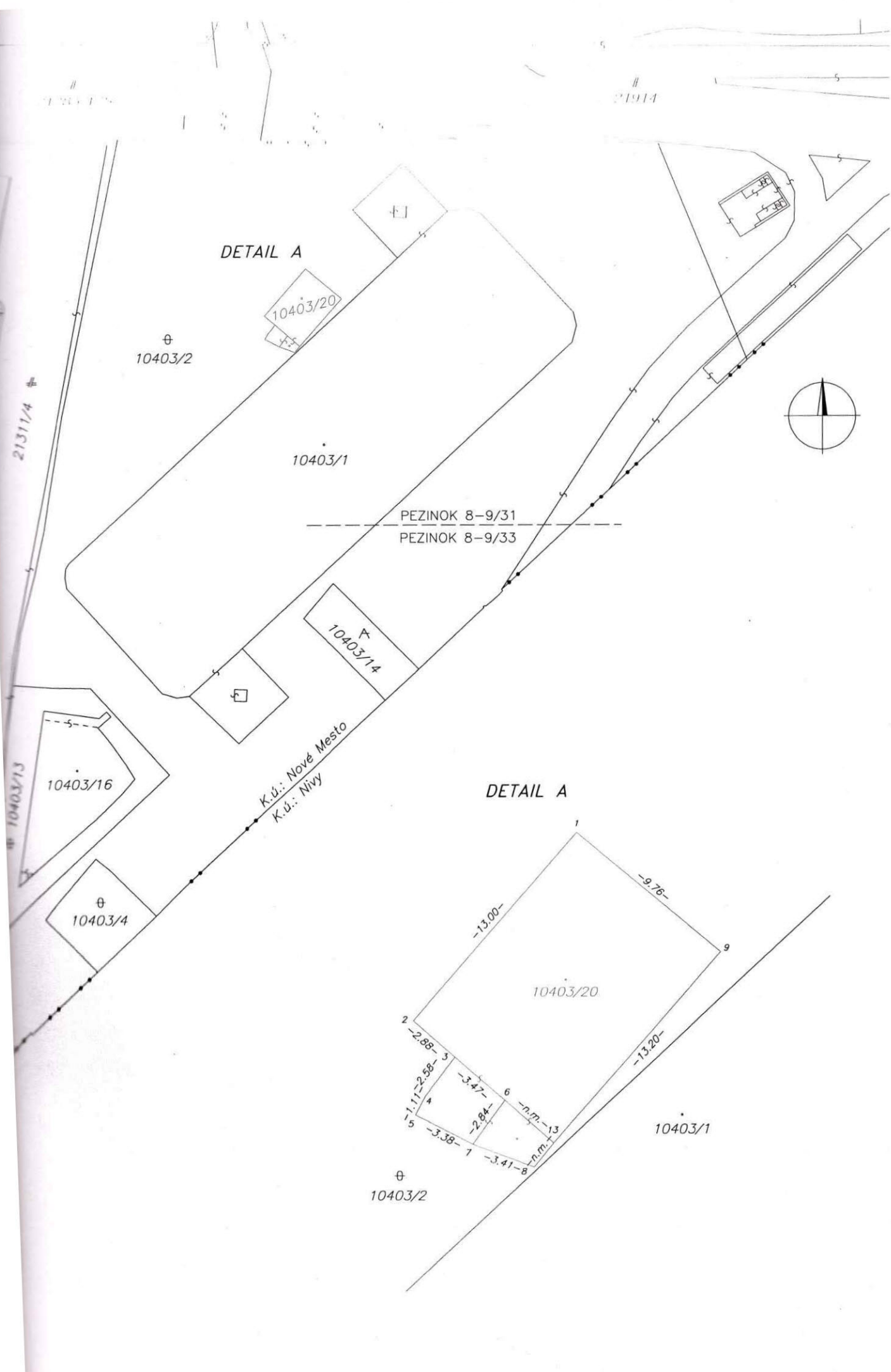
Spoplatnené v zmysle zákona č. 232/99 Z. z.

Právnym základom je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

<b>GEOREAL</b> geodetická a realitná kancelária Ing. V. Hronček - GEOREAL Bratislava dolina 27, BRATISLAVA IČO: 10919511	Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Bratislava III</b>	Obec <b>Ba-m.č. Nové Mesto</b>
	Kat. územie <b>Nové Mesto</b>	Číslo plánu <b>3/2013</b>	Mapový list č. <b>Pezinok 8-9/31,33</b>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <i>na zameranie stavby na p.č. 10403/20 na vydanie kolaudačného rozhodnutia.</i>			
Vyhotovil	Autorizačne overil:		Úradne overil Meno: <b>Ing. Ladislav BURIAN</b>
Meno: <b>Ing. Mičicová Paulína</b>	Dňa: <b>17.1.2013</b>	Meno: <b>Ing. Miroslav Hronček</b>	Dňa: <b>22 JAN. 2013</b> Číslo: <b>86/2013</b>
Meranie: čísla v prírode označené <b>múrom</b>	Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 89 zákona NR SR č.215/1995 Z. O geodézii a kartografii
Meranie: čísla merania (meračský náčrt) č. <b>5218</b>			
Meranie: čísla označených číslami a ostatné meračské údaje sú uvedené vo všeobecnej dokumentácii	Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis







DETAIL A

⊕  
10403/2

10403/20

10403/1

PEZINOK 8-9/31

PEZINOK 8-9/33

10403/14

⊕

K.ú.: Nové Mesto  
K.ú.: Nivy

10403/16

⊕ 10403/13

⊕  
10403/4

DETAIL A

10403/20

10403/1

⊕  
10403/2



Zn.: ŠSS-2707/1991-Ks

Bratislava 16.3.1992

Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy  
Obvodného úradu životného prostredia Bratislava III. ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 1 ods.2 písm. b/ a ods. 3 písm. d/ a § 5 ods. 1 zákona SNR č. 595/90 Zb. zo dňa 17.12.1990 na základe rozhodnutia Úradu ŽP hl.m.SR Bratislavy č. ŠSS-1344-327/91 zo dňa 23.1.1992, po vykonanom stavebnom konaní podľa § 60 až 64 a § 37 stavebného zákona č. 50/1976 Zb., ako aj príslušných ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, podľa ustanovenia § 66 ods. 1 a § 67 citovaného zákona a § 26 vyhlášky č. 85/1976 Zb., v zlúčenom stavebnom konaní a územnom konaní, v súlade s Nariadením Národného výboru hl.m.SR Bratislavy zo dňa 28.11.1980 o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu v hlavnom meste SR Bratislave, ako aj § 88 ods. 1 písm. b/ stavebného zákona, vydáva

d o d a t o č n é     s t a v e b n é     p o v o l e n i e

na jednoduchú stavbu, ktorou je predajný stánok, stavebníkovi Jozefovi Demovičovi, bytom Bratislava, Sch. Trnavského 22 na parc. č. 10403/2, kat. úz. Nové Mesto na Trnavskom mýte v Bratislave pri objekte Mestskej tržnice.

Zastavaná plocha stavby je 16,0 m<sup>2</sup>. Výška stavby je 3,8 m.

Stavba sa povoľuje ako stavba dočasná na dobu trvania do 30.6.1992. Po tomto termíne je stavebník povinný odstrániť stavbu na vlastné náklady, bez nároku na náhradu.

Stavebník môže 30 dní pred uplynutím stanovenej lehoty trvania požiadať o jej predĺženie v prípade, že doterajší účel využitia pozemku zostane nezmenený, zmluva o užívaní pozemku mu bude predĺžená a umiestnenie stánku bude v súlade so schválenou koncepciou stánkového predaja mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

Stavebný úrad si vyhradzuje právo nariadiť dodatočné architektonické a estetické úpravy v prípade potreby územnoplánovacieho riešenia danej lokality.

Stavebník je povinný pri povolenej stavbe dodržať tieto podmienky:

1. Pri stavbe musia sa dodržať platné predpisy, najmä ustanovenia stavebného zákona č. 50/1976 Zb. a vykonávacej vyhlášky č. 85/76 Zb.
2. Skladovanie stavebného materiálu počas stavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, námestiach, chodníkoch a pod. nie je povolené. O povolenie na zaujatie verejného priestranstva je nutné požiadať Regionálny rozvoj dopravy a poľnohospodárstva Obvodného úradu Bratislava III., Junácka 1.
3. Počas realizovania stavby musí byť postarané o bezpečnosť pracovníkov v zmysle pokynov B1-B6 Ministerstva stavebníctva SR, vydaných na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pracujúcich.
4. Stavebník je povinný na viditeľnom mieste stavbu označiť štítkom "Stavba povolená". Na štítku musí byť uvedené, ktorý orgán, kedy a pod akým číslom stavbu povolil.
5. Stavebný dozor bude vykonávať Ing. Ivan Šimčík, bytom Bratislava, Žalmanova 5, ktorý má potrebnú odbornú kvalifikáciu.
6. Stavebník je povinný dbať na to, aby pri uskutočňovaní stavebných prác nedošlo k spôsobeniu škôd na cudzích nehnuteľnostiach a majetku.
7. Stavebník je povinný odsúhlasiť prevádzkovú dobu s oddelením obchodu, služieb a miestneho hospodárstva na Miestnom úrade Bratislava III. - Nové Mesto, Junácka 1.
8. Stavebný úrad v zmysle § 45 ods. b/ Vyhlášky č. 85/1976 Zb. upúšťa od kolaudácie predmetnej jednoduchej stavby.



Žiadateľovi sa súčasne predpisuje podľa vyhlášky č. 570/90 Zb. o správnych poplatkoch, poplatok v sume Kčs 100,--, slovom <sup>päť</sup> ~~jedno~~sto korún čs., ktorý stavebník zaplatí pred prevzatím tohoto rozhodnutia.

O d ô v o d n e n i e :

Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy Obvodného úradu životného prostredia Bratislava III. na základe rozhodnutia Úradu ŽP hl.m.SR Bratislavy č. ŠSS-1344-327/91 zo dňa 23.1.1992, ktorým tento zrušil rozhodnutie tunajšieho úradu zo dňa 28.8.1991 č.j. ŠSS-327-401/90/91-Ing.Šo a ŠSS-327-400/90/91-Ing.Šo o odstránení nepovolenej stavby predajného stánku a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie, prejednať vec v novom zlúčenom stavebnom a územnom konaní, najmä s prihliadnutím na § 88 ods. 1 písm. b/ druhá veta stavebného zákona, pričom zistilo, že dodatočné povolenie stavby na vymedzenú dobu trvania nie je v rozpore so záujmami spoločnosti, keďže:

1. Stavebník predložil stanovisko Miestneho úradu Bratislava - Nové Mesto, oddelenia územného rozvoja, výstavby a životného prostredia zo dňa 13.3.1992, v ktorom tento súhlasí s existenciou predajného stánku do doby spracovania "Konceptie stánkového predaja na území mestskej časti Nové Mesto" v termíne do 30.6.1992.
2. K stavbe sa kladne vyjadrili:
  - Obvodný hygienik dňa 14.11.1990
  - Západoslovenské energetické závody dňa 16.5.1991
  - Riaditeľstvo telekomunikácií dňa 25.10.1991
  - Správa diaľkových káblov dňa 5.11.1990
  - Vodárne a kanalizácie dňa 26.4.1990
  - Obvodná správa zboru požiarnej ochrany dňa 9.4.1990
  - Slovenský plynárenský priemysel, š.p. dňa 25.10.1991

3. Stavebník predložil zmluvu o ponechaní národného majetku na dočasné užívanie uzavretú s Obvodnou správou verejno-prospešných služieb Bratislava III. zo dňa 5.11.1990, uzavretú na obdobie do 31.12.1993.

Stavebný úrad zlúčil podľa § 9 vyhlášky č. 85/1976 Zb. stavebné konanie s územným konaním a zistil, že umiestnením a uskutočnenou stavbou nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani obmedzené a ohrozené práva a oprávnenia účastníkov konania a preto bolo možné túto dodatočne povoliť na obmedzenú dobu trvania tak, ako znie výrok tohoto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať so 15 dní odo dňa jeho doručenia na Úrad životného prostredia hl. m. SR Bratislavy prostredníctvom tunajšieho oddelenia, vo dvoch podaniach.

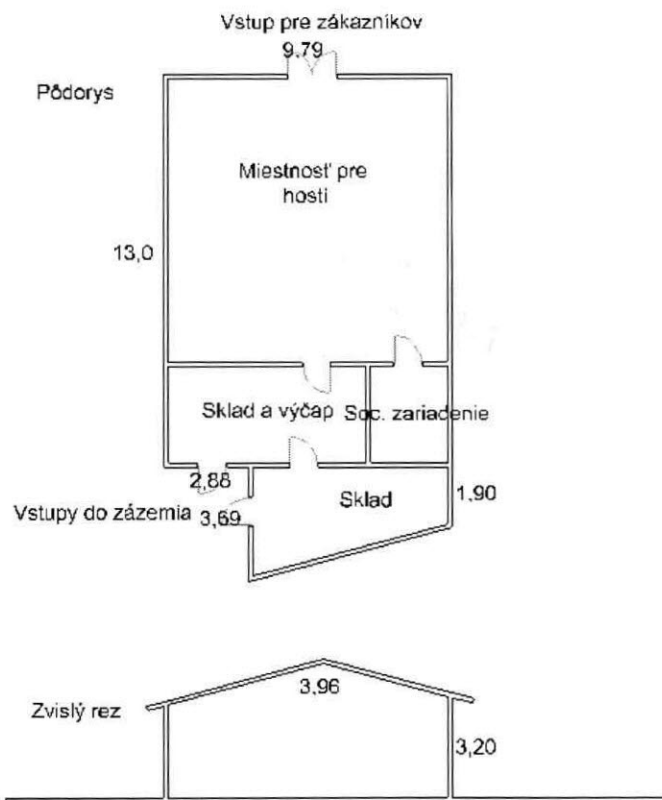
O tom sa upovedomujú:

1. Stavebník: Jozef Demovič, ul. Sch.Trnavského 22, Bratislava  
+ príloha - overená proj. dokumentácia
2. Úrad životného prostredia hl.m.SR Bratislavy
3. Dozor stavby: Ing.Ivan Šimčík, Žalmanova 5, Bratislava
4. Správa geodézie a kartografie, Pekná cesta 15, Bratislava
5. Okresná správa Z PO, J. Osohu 10, Bratislava
6. Ústav hygieny a epidemiológie, Ružinovská 8, Bratislava
7. Vodárne a kanalizácie, Prešovská 48, Bratislava
8. Slov. plyn. priemysel, Mlynské Nivy 42, Bratislava
9. Riad. telekomunikácií, Jarošova 1, Bratislava
10. Správa mestskej zelene, Sasinkova 8, Bratislava
11. ZEZ, Hraničná 14, Bratislava
12. Správa diaľkových káblov, Sliačska 17, Bratislava
13. Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto



Ing. Teodor Ž i t n ý  
prednosta Obvodného úradu  
životného prostredia  
Bratislava III.

Predajný stánok neskolaudovaný na p. GP č. 10403/20  
k.ú. Nové Mesto, Bratislava





## Širšie vzťahy umiestnenia nehnuteľnosti v lokalite



Neskolaudovaný predajný stánok „Pezinský sud“ na p. GP č. 1040/20, k.ú. Nové Mesto, Bratislava



### Reality holding+ ponúka Priemyselny areál ...

845 000 €

392,29 €/m<sup>2</sup>

Kategória: Vyrobné priestory  
Úž. plocha: 2154 m<sup>2</sup>  
Lokalita: Bratislava, Nové Mesto  
Vložené na  
TRH.sk: pred 24 týždňami  
Aktualizované: pred 27 dňami

 [Zobraziť na mape](#) |  [Pridať k zaujímavým](#) |  [Mám záujem](#)




### Na predaj kompletne vybavený skladový ar...

2 000 000 €

275,07 €/m<sup>2</sup>

Kategória: Prevádzky  
Úž. plocha: 7271 m<sup>2</sup>  
Lokalita: Bratislava, Nové Mesto, Magnetová  
Vložené na  
TRH.sk: pred 41 týždňami  
Aktualizované: včera

 [Zobraziť na mape](#) |  [Pridať k zaujímavým](#) |  [Mám záujem](#)



### NA PREDAJ AREÁL úž. plocha cca 2600 m2...

2 000 000 €

769,23 €/m<sup>2</sup>

Kategória: Iné  
Úž. plocha: 2600 m<sup>2</sup>  
Lokalita: Bratislava, Nové Mesto, Magnetová  
Vložené na  
TRH.sk: pred 41 týždňami  
Aktualizované: pred 5 dňami

 [Zobraziť na mape](#) |  [Pridať k zaujímavým](#) |  [Mám záujem](#)

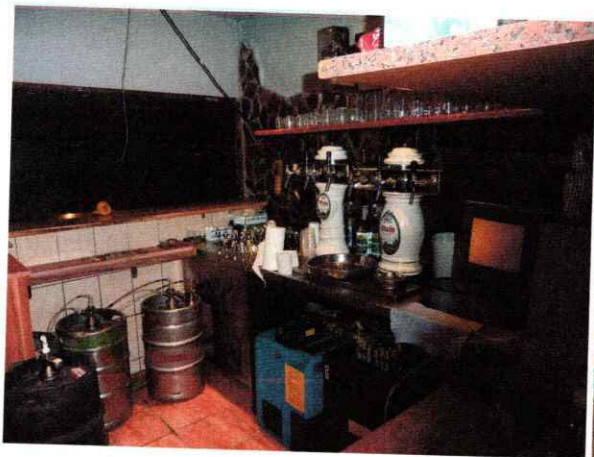
Neskolaudovaný „Predajný stánok“ na p.č. 10403/20 podľa GP č. 3/2013, k.ú. Nové Mesto, Bratislava



Pohľad SZ na stavbu a prístavbu



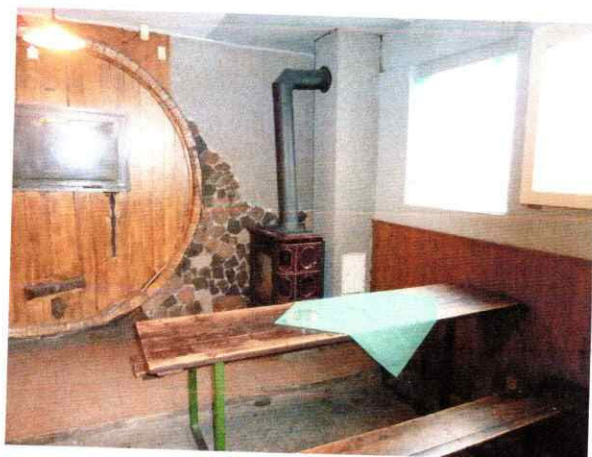
Pohľad čelný na vstup, východný



Interiér – výčapná miestnosť



Miestnosť reštaurácie



Miestnosť reštaurácie



Sociálne zariadenie





ariadenie



na prístavbu skladu

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetviach: pozemné stavby a odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911695.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 35/2020.

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

  
Ing. Jozef Korec

