Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 16. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 12.06.2018

Návrh

na predaj nehnuteľnosti so súpisným číslom 3196 postavenej na parc. č. 3058/5 v k.ú. Dúbravka, Ľudovítovi Šándorovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:
Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedný:
JUDr. Ľuboslav Kašuba
vedúci majetkovoprávneho
a legislatívneho oddelenia

Spracovateľ:
Pavol Peceň
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:
1. Návrh stanoviska
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 16.04.2018
4. Stanovisko komisie ekonomickej zo dňa 26.04.2018
5. Žiadosť o predaj
6. LV č. 3485
7. Znalecký posudok
8. Kópia z katastrálnej mapy
9. Širšie vzťahy
10. Fotodokumentácia

jún 2018

Návrh uznesenia

Miestna rada

o d p o r ú č a

miestnemu zastupiteľstvu

s c h v á l i ť

predaj nehnuteľnosti

- so súpisným číslom **3196** postavenej na parc. č. **3058/5** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **40 m²**. Nehnuteľnosť je vedená v KN ako Hygien. zariad. na trhovisku, Trhová 52 nachádzajúca sa v lokalite – Trhová ulica, vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **Ľudovítovi Šándorovi**, bytom , 841 01 Bratislava s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcim v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
- predaj bude uskutočnený, len za predpokladu, že žiadateľ bude mať plne urovnané nájomne a s tým súvisiace poplatky
- kúpna cena za nehnuteľnosť je **12.406,- EUR.**

Dôvodová správa

Žiadateľ má záujem o predaj nehnuteľnosti postavenej na parc. číslo 3058/5, k.ú. Dúbravka so súpisným číslom 3196 vedenú v KN ako „Hygien. zariad. na trhovisku, Trhová 52“, ktorý mal žiadateľ v nájme na základe *Zmluvy č. 785/2017 o prenájme nebytových priestorov* z 26.10.2017, na predmetnom pozemku je postavená stavba , ktorá slúži ako verejné toalety. Nájom uvedeného nehnuteľnosti bol dohodnutý na dobu od 01.11.2017 do 31.10.2018.

Nehnuteľnosť so súpisným číslom 3196 postavenej na parc. č. 3058/5 k.ú. Dúbravka je vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúca sa na Trhovej ulici.

Cena nehnuteľnosti bola určená Znaleckým posudkom č. 16/2018, ktorého predmetom bola nehnuteľnosť so súpisným číslom 3196 postavenej na parcele registra „C-KN“ parc. č. 3058/5 ocenené na sumu **12.406,- EUR** , ktorý vypracoval znalec Ing. Jozef Korec.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Žiadateľ o predaj Ľudovít Šándor, je vlastníkom pozemku parc. číslo 3058/5, k.ú. Dúbravka. Nakoľko má žiadateľ v nájme nehnuteľnosť so súpisným číslom 3196 postavenej na predmetnom pozemku, chce kúpu nehnuteľnosti si majetkovo-právne usporiadať vzťahov k stavbe.

- - -

Stanovisko Komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka **s c h v á l i ť**, predaj nehnuteľnosti podľa predloženého návrhu za kúpnu cenu vo výške **12.406,- EUR**.

Hlasovanie
Prítomní: 6 za: 3 proti: 0 zdržal sa: 3

- - -

Stanovisko Ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická prerokovala uvedený materiál a odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka **s c h v á l i ť**, predaj nehnuteľnosti podľa predloženého návrhu za kúpnu cenu vo výške **12.406,- EUR**.

Hlasovanie
Prítomní: 8 za: 8 proti: 0 zdržali sa: 0

Šándor Ľudovít, bytom , 841 01 Bratislava

V Bratislave dňa 2.4.2018

Miestny úrad
Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Dátum: - 3 -05- 2018
Číslo záznamu: Číslo spisu:
Prílohy/listy:

Mestská časť Bratislava Dúbravka

Žatevná 2

844 02 Bratislava

Miestny úrad
Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Dátum: - 2 -05- 2018
Číslo záznamu: 6458/2018 Číslo spisu: 467
Prílohy/listy:

Vec: Žiadosť o odkúpenie nehnuteľnosti

Týmto Vás chcem požiadať o odkúpenie nehnuteľnosti označenej v katastri nehnuteľnosti ako hygienické zariadenie nachádzajúce sa na Trhovej ulici č. 52 V Bratislave so súpisným číslom 3196 postavenej na pozemku 3058/5 vedenej na LV č. 3485.

Tieto priestory mám v súčasnej dobe v prenájme a využívam ich za účelom skladovania pracovného náradia a čistiacich prostriedkov, ktoré sú potrebné pri udržiavaní čistoty a poriadku v areály trhoviska na Trhovej ulici podľa nájomnej zmluvy.

Pozemok pod touto budovou je v mojom vlastníctve a rád by som si chcel usporiadať majetkoprávne aj túto nehnuteľnosť, ktorá neplní účel na ktorý bola vybudovaná a budúcnosti vzhľadom na jej technický stav, z dôvodu finančnej náročnosti zrejme ani nebude plniť.

Ďakujem, s pozdravom

Ľudovít Šándor

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Bratislava IV**
Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**
Katastrálne územie: **Dúbravka**

Dátum vyhotovenia **30.05.2018**
Čas vyhotovenia: **13:47:57**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3485

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.*
398	1164	Záhrady	4	1		
1109	559	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1237	630	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1238	3208	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1242	3729	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1243	7775	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1282	662	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1283	1933	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1418	658	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1419	2790	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1420/ 1	6315	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1420/ 2	253	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1420/ 3	331	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
1421	3796	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
1422/ 3	830	Ostatné plochy	29	1		
1422/ 4	974	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
1422/ 5	6196	Ostatné plochy	30	1		
2260	774	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2261	3207	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2710/106	109	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2780	1280	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
2781	2975	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
3120	3535	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
3162/ 2	245	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
3163	3130	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
3296	661	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
3297	3367	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
3298	561	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3299	2020	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
3386	13929	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
3387	3639	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
3400/ 25	130	Ostatné plochy	37	1		
3400/ 65	33	Ostatné plochy	37	1		
3400/ 66	36	Ostatné plochy	37	1		
3400/ 67	39	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 68	45	Ostatné plochy	37	1		
3400/ 76	152	Ostatné plochy	37	1		
3400/ 80	123	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 81	110	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 82	81	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 83	128	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 84	338	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
3400/ 85	134	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
3400/ 88	11	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
3400/ 91	897	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
3400/ 92	59	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 93	69	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 94	65	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 95	56	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 96	37	Ostatné plochy	37	1		
3400/ 97	64	Ostatné plochy	29	1		
3400/ 99	14	Ostatné plochy	29	1		
3400/100	66	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
3400/101	18	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
3400/104	71	Ostatné plochy	29	1		
3400/110	112	Ostatné plochy	29	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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
1167	2746/ 1	12	ZŠ Beňovského		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1167	2746/ 2	11	ZŠ Beňovského 1		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3509.					
1167	2746/ 9	11	ZŠ Beňovského 1		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1167	2746/ 10	11	ZŠ Beňovského 1		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1167	2746/ 11	11	ZŠ Beňovského 1		1

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 847.					
1167	2746/ 12	11	ZŠ Beňovského 1		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 847.					
1167	2747/ 5	11	ZŠ Beňovského 1		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1167	2747/ 6	11	ZŠ Beňovského 1		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1167	2747/ 7	11	ZŠ Beňovského 1		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1167 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 847.					
1199	2780	11	MŠ Damborského 3		1
1838	2248	11	ZŠ Sokolíkova 2		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1838 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1854	2260	11	MŠ Švantnerova 1		1
1862	1478	11	MŠ Galbavého 5		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1862 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
1883	3120	11	MŠ Ušiakova 1		1
1891	3163	11	18 tr. ZDŠ obj.č.37		1
1914	3387	11	ZŠ Nejedlého 8		1
1922	3296	11	MŠ Sekurisova 10		1
1923	3298	16	miestna knižnica		1
1953	1418	11	MŠ Pekníkova 4		1
1954	1421	11	ZŠ Ľudovíta.Štúra, Pekníkova 6		1
1975	1282	11	MŠ Ožvoldíkova 15		1
1976	1109	20			1
2009	1242	11	ZŠ Pri kríži 11		1
2170	1185	11	MŠ Cabanova 44		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2170 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1381.					
2189	1237	11	MŠ Pri kríži 2		1
2243	1002/ 4	15	admin.bud.MÚ,obch.p.		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2243 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
2243	1002/ 5	15	admin.bud.MÚ,obch.p.		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2243 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1893.					
3196	3058/ 5	20	Hygien. zariad. na trhovisku, Trhová 52		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3196 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6223.					
3472	3449/300	9	Pri kríži 22		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3472 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 847.					
3473	3449/301	9	Pri kríži 22 A		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3473 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 847.					
3473	3449/302	9	Pri kríži 22 A		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3473 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 847.					

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova
15 - Administratívna budova
12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
9 - Bytový dom
11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
16 - Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**Mestská časť Bratislava - Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 844 02, SR**	1 / 1
IČO :		

Titul nadobudnutia **Zmluva o bezodplatnom prevode nehnuteľností do vlastníctva mestských častí podľa V-22764/10 zo dňa 22.09.2010**

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

IČO :

Titul nadobudnutia	**Zmluva o bezodplatnom prevode nehnuteľností do vlastníctva mestských častí podľa V-33267/10 zo dňa 31.01.2011**
Titul nadobudnutia	**Rozhodnutie o pridelení súpisného a orientačého čísla č. SU/11197-5357/2010/Mi zo dňa 7.12.2010, Z-1404/11.**
Titul nadobudnutia	**Rozhodnutie o pridelení súpisného a orientačého čísla č. SU/11196-5356/2010/Mi zo dňa 7.12.2010, Z-1404/11.**
Titul nadobudnutia	**Zmluva o bezodplatnom prevode V-22718/11 zo dňa 26.09.2011.**
Titul nadobudnutia	**Zámenná zmluva V-28336/15 zo dňa 04.11.2015**

Účastník právneho vzťahu: **Nájomca**

2 British International School Bratislava s.r.o., J. Valašťana Dolínského 1, Bratislava, PSČ 841 02, SR /

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra CKN parc. č. 1418, 1419 a stavby súp.č.1953 na parc. č. 1418 na dobu od 01.03.2016 do 30.04.2039 podľa nájomnej zmluvy č.32/2016 zo dňa 19.02.2016, N-123/16

Tituly nadobudnutia LV:

Kúpna zml. V 9466/99 z 15.11.1999 - Vz 3041/99
Kúpna zml. V 9465/99 z 15.11.1999 - Vz 3042/99
Kúpna zml. V 9467/99 z 15.11.1999 - Vz 3043/99
Kúpna zml. V 5998/97 z 2.2.1998 (parc.č. 3400/25) - Vz 358/98
Kúpna zml. V 2783/2000 z 4.2.2002 (parc.č.2710/106) - Vz 235/02
Rozhodnutie o potvrdení súp. čísla č. OR/21490/2005/Mi zo dňa 20.09.2005, GP č. 32200056 - 05/97

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.105/2011 (GP č. 2564/2011) na pozemku registra C KN s parc.č.2710/106, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvorice a č.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12

1 Záložné právo v prospech: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, IČO: 30416094, na stavbu súp.č. 3472 na parc.č. 3449/300, na stavbu súp.č. 3473 na parc.č. 3449/301 a 3449/302, podľa V- 15268/11 zo dňa 19.07.2011
1 Záložné právo v prospech: Štátny fond rozvoja bývania IČO: 31749542, na stavbu súp.č. 3472 na parc.č. 3449/300, na stavbu súp.č. 3473 na parc.č. 3449/301 a 3449/302, podľa V- 26714/11 zo dňa 11.11.2011

Iné údaje:

Zápis GP č. 49/2001 na zameranie stavby

1 Oznámenie o určení a potvrdení súpisného čísla MČ BA - Dúbravka č. SU-13232/6903/2015/Mi zo dňa 19.8.2015, Z-17038/15
2 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok registra CKN parc. č. 1418, 1419 a stavby súp.č.1953 na parc. č. 1418 na dobu od 01.03.2016 do 30.04.2039 podľa nájomnej zmluvy č.32/2016 zo dňa 19.02.2016, N-123/16

Poznámka:

Bez zápisu.

Znalec:
Ing. Jozef Korec
Révová 19
811 02 Bratislava

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

Zadávateľ:
Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):
zo dňa: 11.04.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2018

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v LV č. 3485 ako Hygienické zariadenie na trhovisku s.č. 3196 post. na pozemku parc. č. 3058/5, bez pozemku, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava, okr. Bratislava IV k právnemu účelu prevodu nehnuteľnosti

Počet strán posudku: 25 (z toho 15 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2x

OBSAH:

I. ÚVODNÁ ČASŤ 2

II. POSUDOK 3
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE 3
2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY 4
2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY) 4
2.1.1 Stavba: Hygienické zariadenie na trhovisku s.č. 3196 na p.č. 3058/5 4
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY 7
3.1 STAVBY 7
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE 7
3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY 7

III. ZÁVER 9
1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY 9
2. MIMORIADNE RIZIKÁ 9

IV. PRÍLOHY 9

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA 25

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky:
stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej v LV č. 3485 ako Hygienické zariadenie na trhovisku s.č. 3196 post. na pozemku parc. č. 3058/5, bez pozemku, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava, okr. Bratislava IV k právnemu účelu prevodu nehnuteľnosti

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:
zo dňa 11.04.2018

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu):
ku dňu obhliadky 05.04.2018

4. Dátum, ku ktorému sa pozemok alebo stavba ohodnocuje:
ku dňu vypracovania posudku 16.04.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané objednávateľom a podklady získané znalcom:
5.1 Dodané zadávateľom :
- Objednávka zo dňa č.: 208/2018, zn.: OMPaL
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3485, k. ú. Dúbravka, vytvorený cez katastrálny portál - informatívny výpis
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Dúbravka, vytvorený cez katastrálny portál - informatívny výpis
- Projektová dokumentácia v rozsahu - pôdorys

- Geometrický plán č. 32200056-05/97
- Kolaudačné rozhodnutie č. 97/2454/H/44/Ta/08H z 9.9.1997

5.2 Získané znalcom :
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti
- Mapka širších vzťahov umiestnenia nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty a o zmene a doplnení niektorých zákonov

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
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. 128/2000 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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Metóda porovnaním nie je použitá z dôvodu nedostatku iných hodnoverných údajov ako napr. kúpne zmluvy o už zrealizovaných prevodoch nehnuteľností v danej lokalite a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu - nehnuteľnosť nie je užívaná.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ nehnuteľnosti je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

1. List vlastníctva č. 3485, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava, okr. Bratislava IV

A. Majetková podstata:

pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
nie je predmetom ohodnotenia

stavby
súpisné číslo 3196 na parcele číslo 3058/5 Hygienické zariadenie na trhovisku, Trhová 52

B. Vlastníci:
Vlastník
1 Mestská časť Bratislava - Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ: 844 02, SR
v spoluvlastníckom podiele 1/1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:
Dátum vykonania obhliadky, zamerania a posúdenia celkovej situácie umiestnenia nehnuteľnosti a vyhotovenia fotodokumentácie bolo vykonané dňa 5.4.2018 za prítomnosti Ľudovíta Šándora - vlastník pozemku.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Predložená technická - výkresová dokumentácia je v súlade so zisteným skutočným stavom bez zistených rozdielov.
Technická dokumentácia - predložené bolo kolaudačné rozhodnutie, GP a pôdorys podlažia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:
Skutočný stav stavieb a pozemkov je v súlade s popisnými a geodetickými údajmi v katastri nehnuteľností

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:
1. Hygienické zariadenie na trhovisku, Trhová 52

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Pozemok pod stavbou p.č. 3058/5

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

2.1.1 Stavba: Hygienické zariadenie na trhovisku s.č. 3196 na p.č. 3058/5

POPIS STAVBY
Jedná sa o prízemnú, jedno podlažnú stavbu, nepravidelného pôdorysného tvaru na rovinatom teréne, ktorá slúžila ako hygienické zariadenie na trhovisku v k.ú. Dúbravka. V čase obhliadky stavba nie je užívaná. Vnútorné zariadenie je poškodené - pripojenia k WC, elektroinštalácia, zavlhnuté murivo.

Dispozičné riešenie:
Pozostáva z častí: WC pre ženy a pre mužov a priestoru pre skladové priestory a obsluhu.

Technický popis:
Stavba má základy z betónových pásov na ktorých sú vybudované obvodové murované steny, strop je železo betónový, zastrešenie plochou strechou.
Krytina je z povlakovej natavovanej lepenky.
Vonkajšie i vnútorné omietky sú z vápenno-cementovej malty a v časti je keramický obklad.

Vstupné dvere sú plastové, vnútorné hladké.
Stavba je napojená na rozvody elektrickej energie.
Podlaha je betónová s povrchom z keramickej dlažby.
Objekt nie je vykurovaný, má rozvod studenej a teplej vody, zdroj teplej vody je elektrického bojlera.
Objekt je napojený na verejný rozvod vody a kanalizácie.

Zastavaná plocha je zameraná GP č. 32200056-05/97. Stavba je postavená na p.č. 3058/5 o výmere 40,0 m2 a je zameraná ako zastavaná plocha.
Do užívania bola stavba daná Kolaudačným rozhodnutím č. 97/2454/H/44/Ta/08H zo dňa 9.9.1997, vydal Okresný úrad Bratislava IV, právoplatnosť nadobudnutá dňom 6.10.1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 21 budovy sociálnych a hygienických zariadení
KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
40,0*0,10	**4,00**
Vrchná stavba	
40,0 výmera podľa GP a LV * 3,0	**120,00**
Zastrešenie	
40,0*0,15	**6,00**
Obstavaný priestor stavby celkom	130,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 630 / 30,1260 = 87,30 Eur/m³
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 [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	**1**	**40,0**	**40**	**Repr.**	**3,0**	**3**

Priemerná zastavaná plocha: (40) / 1 = 40,00 m²
Priemerná výška podlaží: (40 * 3) / (40) = 3,00 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 40) = 1,5200
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	**Základy vrát. zemných prác**	**7,00**	**0,50**	**3,50**	**4,63**
2	**Zvislé konštrukcie**	**22,00**	**0,70**	**15,40**	**20,36**
3	**Stropy**	**12,00**	**1,00**	**12,00**	**15,87**
4	**Zastrešenie bez krytiny**	**5,00**	**0,80**	**4,00**	**5,29**

5	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,59
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,97
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,97
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,97
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	6,61
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,65
15	Vykurovanie	4,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	0,60	3,00	3,97
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,97
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,97
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,65
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	5,29
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,00	0,50	1,50	1,98
	Spolu	100,00		75,60	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 75,60 / 100 = 0,7560$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [Eur/m³]
VH = 87,30 Eur/m³ * 2,404 * 0,7560 * 1,5200 * 1,0000 * 0,939 * 1,05
VH = 237,7765 Eur/m³

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hygienické zariadenie na trhovisku s.č. 3196 na p.č. 3058/5	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	237,7765 Eur/m³ * 130,00 m³	30 910,95
Technická hodnota	58,00 % z 30 910,95 Eur	17 928,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Daná nehnuteľnosť sa nachádza na ul. Trhová č. 52 v Bratislave, k.ú. Dúbravka. Jedná sa o prízemnú stavbu bez podpivničenia s. č. 3196. K stavbe sú privedené inžinierske siete - vodovodná prípojka, elektrická prípojka a kanalizačná prípojka. V okolí nehnuteľnosti prevláda zástavba domov s bytovou vybavenosťou. Terén nehnuteľnosti a jej blízkeho okolia je rovinatý. Stavba je prístupná priamo zo spevnenej obecnej komunikácie.

Dostupnosť zastávky k MHD - električka, autobus je do 2 minút.

Analýza využitia nehnuteľností:

Posudzovaná stavba v súčasnosti nie je využívaná.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S užívaním nehnuteľností neboli zistené žiadne riziká.

Stavba je vysporiadaná a zapísaná v LV č. 3485. Pozemok pod stavbou nie je predmetom vlastníctva, ani ohodnotenia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je zvolený na úrovni 0,6 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 diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDi}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDi} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,060	13	0,78
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				

	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,060	8	0,48
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí	V.	0,060	6	0,36
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,060	20	1,20
	Spolu			180	124,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 124,56/ 180	0,692
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 17 928,35 Eur * 0,692	12 406,42 Eur

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Hygienické zariadenie na trhovisku s.č. 3196 na p.č. 3058/5	12 406,42
Všeobecná hodnota celkom	12 406,42
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	12 400,00

Slovom: Dvanásťtisícštyristo Eur

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

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

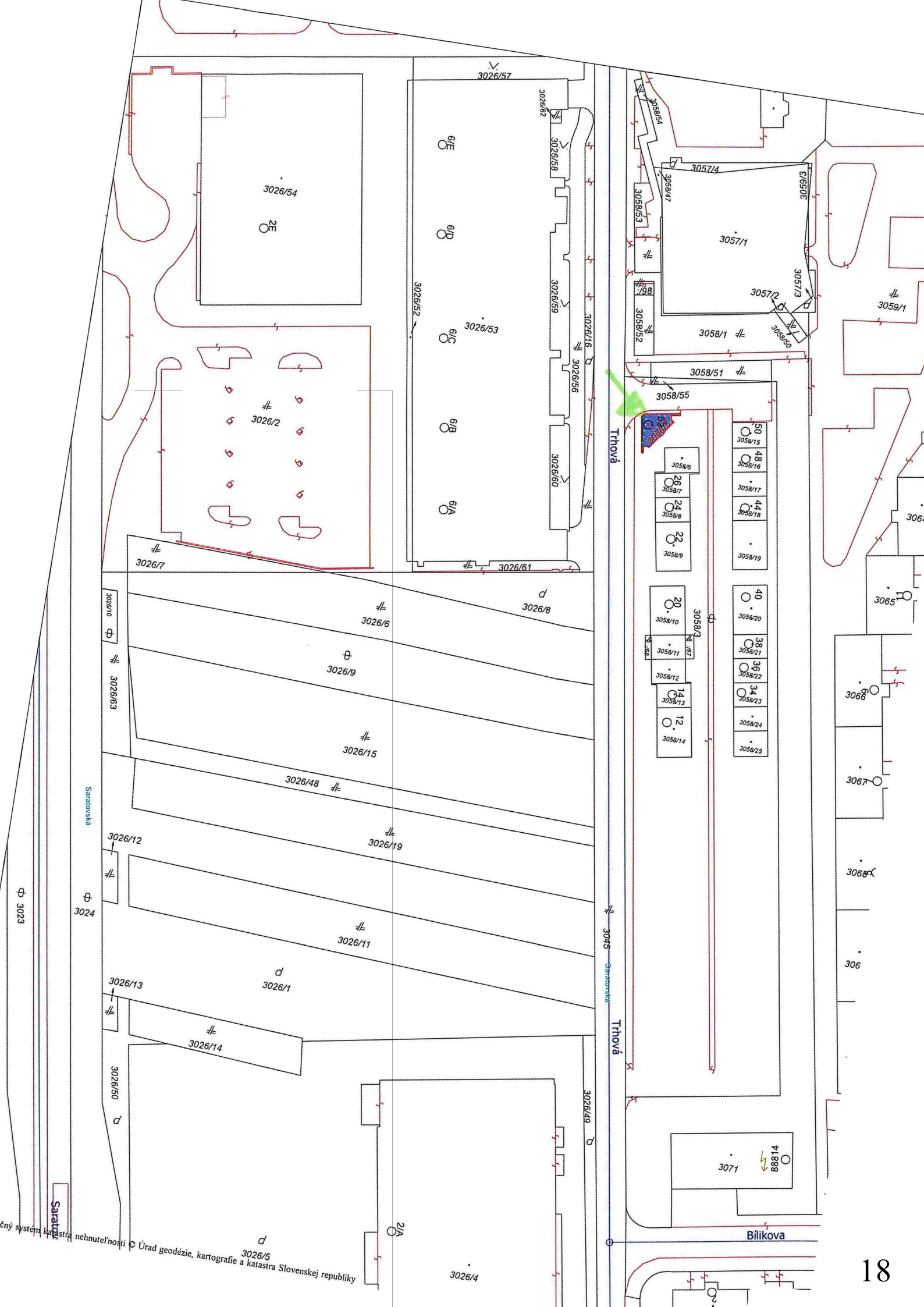
Riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené.

Stavba je vysporiadaná a zapísaná v LV č. 3485. Pozemok pod stavbou nie je predmetom vlastníctva, ani ohodnotenia.

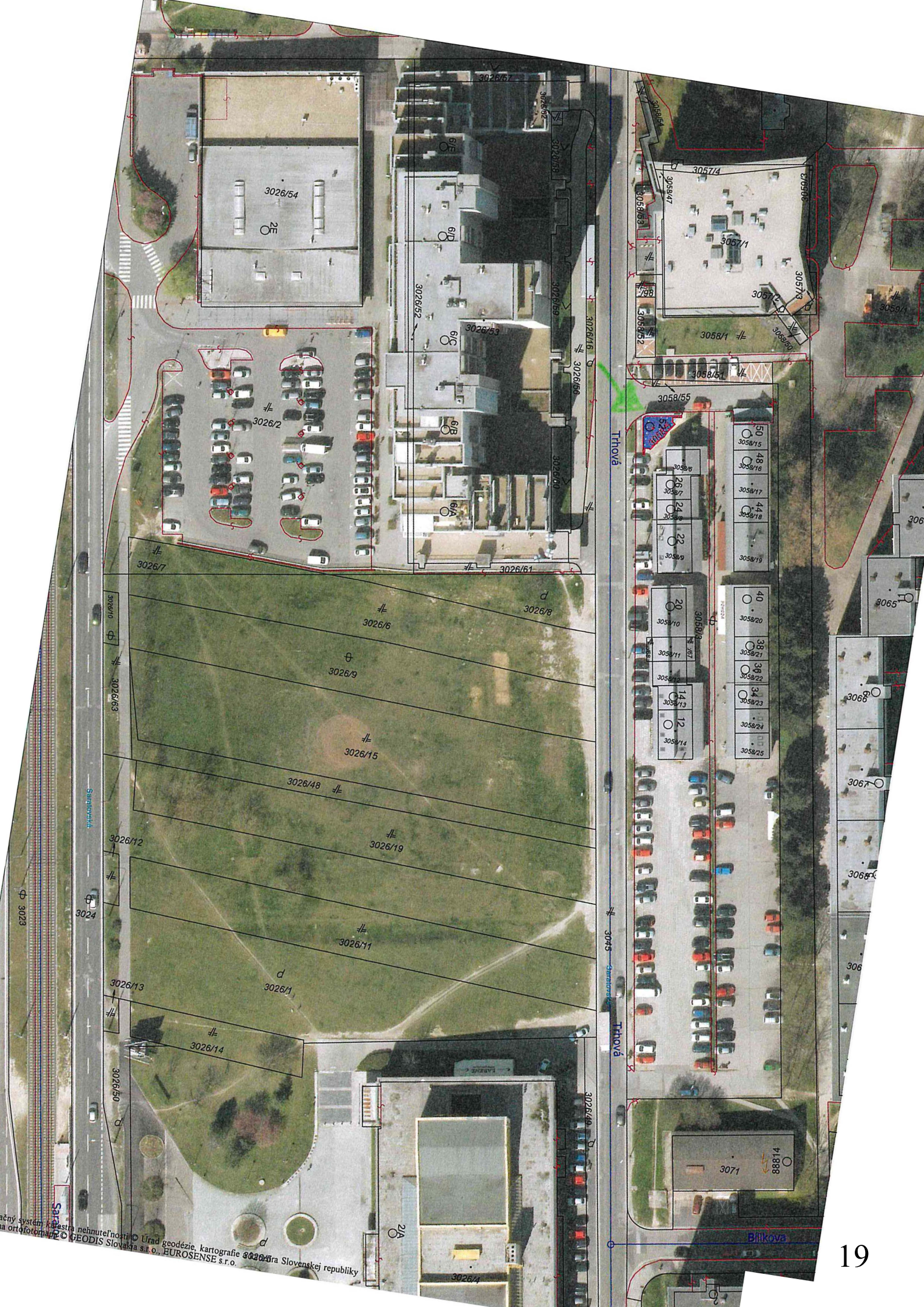
V Bratislave dňa 16.4.2018 **Ing. Jozef Korec**

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 11.04.2018
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3485, k. ú. Dúbravka, vytvorený cez katastrálny portál - informatívny výpis
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Dúbravka, vytvorený cez katastrálny portál - informatívny výpis
- Projektová dokumentácia v rozsahu - pôdorys
- Geometrický plán č. 32200056-05/97
- Kolaudačné rozhodnutie č. 97/2454/H/44/Ta/08H z 9.9.1997
- Fotodokumentácia



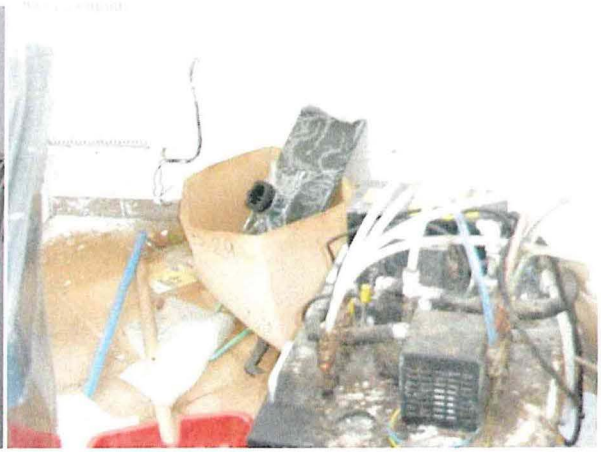
čný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky



acný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
a ortofotomapa © GEODIS Slovakia s.r.o., EUROSENSE s.r.o.

FINÉ WC

BA 733FY



JIKA