

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 26. 7. 2016

K bodu č.: 1

Návrh

na prenájom pozemku reg „C“ KN parc. č 2714/4, k. ú. Záhorská Bystrica pre
žiadateľky p. Likierová, p. Kristlová, p. Orolínová ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodová správa
- Stanoviská KPLH, KFIRP, KVD
- Stanovisko KFIRP (bude dodané na rokovanie MZ)
- Žiadosť
- Kópia z katastrálnej mapy
- Výpis LV
- Znalecký posudok

Spracovateľ:

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

Júl 2016

1.
Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2016
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 26. 7. 2016

Názov bodu programu: Návrh na prenájom pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2714/4, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľky p. Likierová, p. Kristlová, p. Orolínová ako prípad hodný osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenájom pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2714/4, o výmere 3511 m² zapísaného na LV č. 3891 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica pre žiadateľky Ing. Gabriela Kristlová, Prídavkova 49, 841 06 Bratislava, Zuzana Likierová, Mariánska 33/a, 900 31 Stupava, Ing. Jana Orolínová, Bratislavská 23/a, 841 06 Bratislava ako prípad hodný osobitného zreteľa. Cena za prenájom je 0,50 €/m²/rok, doba prenájmu 5 rokov,

s p o d m i e n k o u

uzatvorenia nájomnej zmluvy v zmysle schválených podmienok do 30. 9. 2016. V prípade, že do tohto dátumu nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, toto uznesenie stráca platnosť.

II. Dôvodová správa

Predmet: Pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica reg. „C“ KN parc. č. 2714/4, o výmere 3511 m² vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 3891.

Žiadateľ : Ing. Gabriela Kristlová, Prídavkova 49, 841 06 Bratislava
Zuzana Likierová, Mariánska 33/a, 900 31 Stupava
Ing. Jana Orolínová, Bratislavská 23/a, 841 06 Bratislava

Špecifikácia pozemku:

K.ú.	Parc. č.	druh pozemku	celková výmera	prenajímaná výmera	účel
Záhorská Bystrica	2714/4	zast. plocha	3511 m ²	3511 m ²	výcvikový areál pre psov
Prenajímaná výmera spolu				3511 m ²	

Účel nájmu: výcvikový areál pre psov.

Výška nájomného v zmysle VZN č. 7/2012 a jeho dodatkov 0,50 Eur/m²

Ročné nájomné: pri výmere 3511 m² predstavuje sumu vo výške 1755,50 Eur.

Doba nájmu: 5 rokov

Všeobecná hodnota nájmu v zmysle znaleckého posudku: 1,348 Eur/m²

Ročné nájomné v zmysle znaleckého posudku: pri výmere 3511 m² predstavuje zaokrúhlene sumu vo výške 4730,- Eur

Listom zo dňa 26. 11. 2014 požiadali Ing. Gabriela Kristlová, Zuzana Likierová a Ing. Jana Orolínová o prenájom vyššie uvedeného pozemku.

Toho času je možné prenajímať nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou, priamym prenájmom, okrem prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov § 9a ods.9 písm.c) zákona SNR č.138/1991 Zb.

V zmysle § 7 ods. 8 VZN č. 7/2012 o zásadách 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, na základe dobrovoľnej dražby, priamym nájmom nehnuteľného majetku a nájmu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Návrh na prenájom vyššie uvedeného pozemku bol prerokovávaný a schválený na zasadnutí miestneho zastupiteľstva dňa 26. 4. 2016. Uznesenie k tomuto návrhu nebolo podpísané starostom Ing. Jozefom Krúpom s použitím práva veta z dôvodu, že bola schválená požiadavka poslancov pri prenájme pozemkov väčších rozsahov spracovať znalecký posudok. Keďže v tomto materiáli znalecký posudok chýbal, bola potreba ho dopracovať a následne predložiť na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Mestská časť dala na predmetnú nehnuteľnosť vypracovať znalecký posudok, ktorého cieľom bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu. Znalecký posudok č. 114/2016, ktorý vypracoval Ing. Miloslav Ilavský - znalec v odbore Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb, Odhad hodnoty nehnuteľností, tvorí prílohu tohto materiálu.

Nájom pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2714/4, k. ú. Záhorská Bystrica je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Záujmový pozemok sa nachádza vedľa areálu TCHIMO. Žiadateľky žiadajú o prenájom pozemku o výmere cca 3000 m² za účelom vybudovania výcvikového areálu pre psov dostupný pre všetkých obyvateľov mestskej časti. Zakladajúci členovia OZ sú dlhoroční chovatelia rôznych plemien psov, majú bohaté skúsenosti s výcvikom, výstavami a všetkým, čo s chovom psov súvisí. Aktivity a vybudovanie areálu budú financovať z vlastných zdrojov, preto navrhujú stanovenie nekomerčnej výšky nájomného a to 0,33 Eur/m² /rok. Dôvodom prenájmu ako prípadu hodného osobitného zreteľa je spoločensky prospešný účel prenájmu a vybudovanie areálu, ktorý sa v súčasnosti v našej mestskej časti nenachádza.

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica zverejnila zámer prenajať uvedený pozemok na internete a na úradnej tabuli dňa 11. 7. 2016.

Stanoviská komisií

Žiadosť o prenájom bola predložená na rokovanie komisie pozemkovej a lesného hospodárstva, komisie finančnej, pre podporu investícií a rozvoj podnikania a komisie dopravy a výstavby, ktoré k žiadosti zaujali nasledovné stanoviská:

- komisia pozemková a lesného hospodárstva

na svojom zasadnutí dňa 14. 2. 2016 zaujala k žiadosti nasledovné stanovisko:

MČ B-ZB, Referát výstavby, dopravy a správy majetku doporučuje na vyššie uvedený účel využitia pozemok parc. č. 2714/4 (plocha 3.511 m²), ktorý je vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava – v správe MČ ZB. Pozemok sa nachádza mimo obytnú časť obce a keďže z regulatívov ÚP Hl. mesta SR, charakteristika jednotlivých funkčných plôch – návrh využitia územia/plôch je zrejmé, že predmetné územie môže byť využité pre technické zariadenia pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu komisia doporučuje predmetnú nehnuteľnosť prenajať na zriadenie výcvikového areálu pre psov za nasledovných podmienok, ktoré komisia doporučuje zahrnúť do zmluvy o prenájme:

- pozemok bude po celom svojom obvode oplotený ľahkým plotom (stĺpiky + pozinkované pletivo),
- všetky zriaďovacie predmety či vybavenie cvičiska budú navrhnuté a realizované tak, aby sa v prípade zrušenia, či ukončenia prenájmu dali bezo zvyšku kompletne odstrániť a tým vrátiť pozemok do pôvodného stavu.

Vzhľadom na investičný zámer v danom území (pre MČ spoločensky prospešný), doporučujeme finančnej komisii zvážiť za predmetný pozemok primeranú výšku nájomného za m²/rok.

- komisia výstavby a dopravy

na svojom rokovaní dňa 13. 4. 2016 po posúdení žiadosti z hľadiska územného plánovania odporučila pozemok reg. „C“ KN parc. č. 2714/4, k. ú. Záhorská Bystrica na požadovaný účel prenajať.

- komisia finančná, pre podporu investícií a rozvoj podnikania

sa žiadosťou o prenájom zaoberala opätovne po predložení znaleckého posudku a jej stanovisko bude predložené priamo na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Ing. Gabriela Kristlová, Prídavkova 49, 841 06 Bratislava

Zuzana Likierová, Marianska 33/a, 900 31 Stupava

Ing. Jana Orolínová, Bratislavská 23/a, 841 06 Bratislava

MIESTNY ÚRAD Bratislava Záhorská Bystrica	
Došlo dňa:	26 NOV 2014
Číslo: 2927	Pril.:
Pred l.c.	Ref.:

Miestny úrad MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
Odbor správy majetku mesta
Námestie Rodiny 1
843 57

Bratislava
10. 11. 2014

Vec : Žiadosť o prenájom pozemku na vybudovanie výcvikového areálu pre psov.

Týmto Vás žiadame o dlhodobý prenájom pozemku v katastrálnom území MČ Bratislava – Záhorská Bystrica v neobývanej časti o rozmere cca 3000 m² na nekomerčné účely .

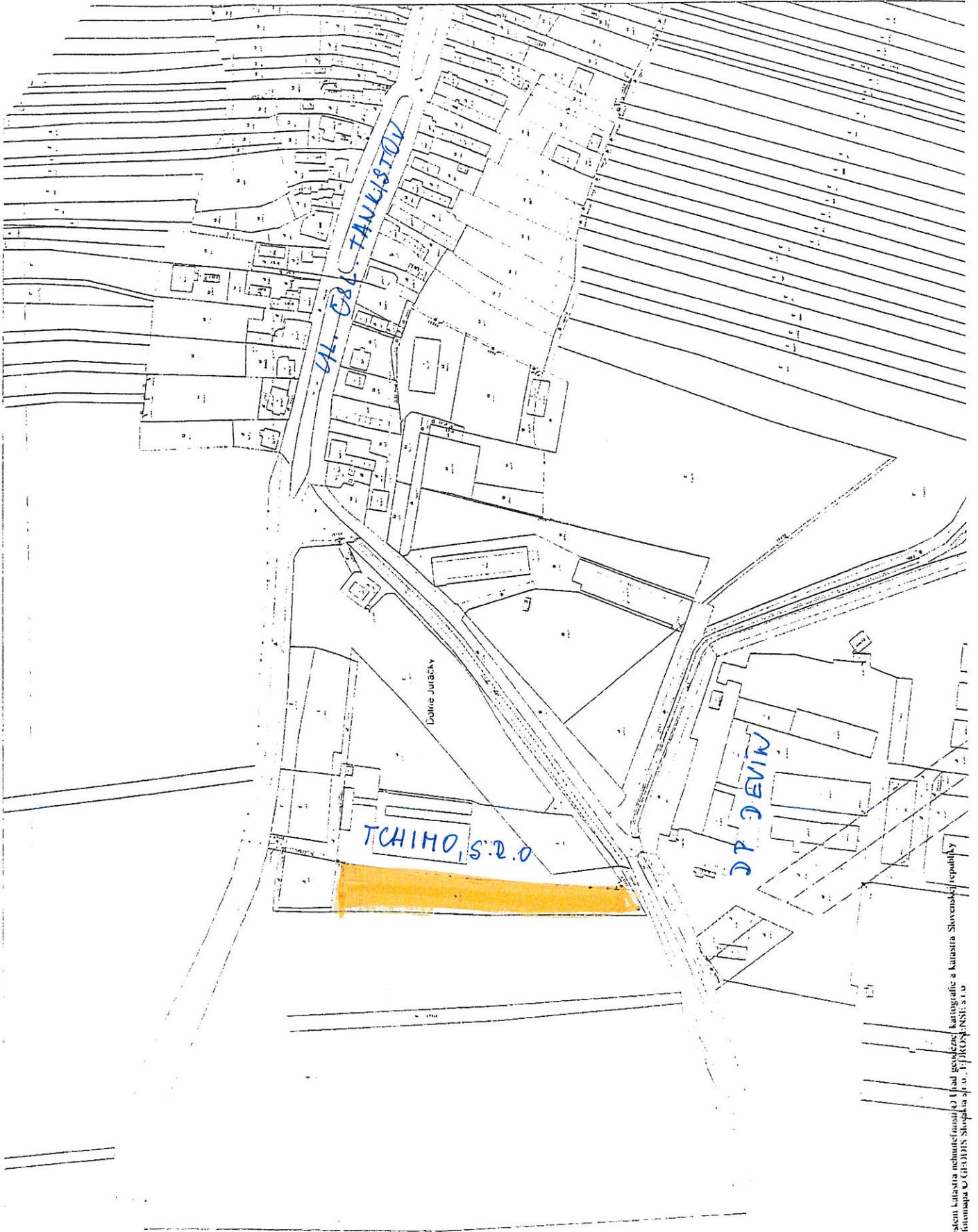
Dôvod : V dnešnej dobe už nie je pes iba strážne zvierajú uviazané na reťazi . Je to člen rodiny so všetkými vymoženosťami, ale aj povinnosťami. Keď sa zo šteniatka stane psí dorastenec , je to signál pre majiteľa , že ho treba začať vychovávať. Zopár ľudí to zvládne samo, ale väčšina potrebuje pomoc odborníka. Hlavne rastúca popularita tzv. bojových plemien vyžaduje dôkladnú prípravu majiteľa na spoluprácu so svojim psom. Cieľom združenia je naučiť majiteľov a ich psov základy poslušnosti, správania sa v kolektíve , vzájomne sa medzi sebou rešpektovať. Zo skúseností vieme , že mnoho majiteľov navštevuje so svojim psom výcvik aj po absolvovaní základných kurzov. Postupne sa to stáva záľubou , majiteľ je pyšný na seba aj psa , čo spolu dokázali. Pes sa na cvičisko teší , s radosťou skáče cez prekážky či sa naháňa so psími kamarátmi bez známok agresivity.

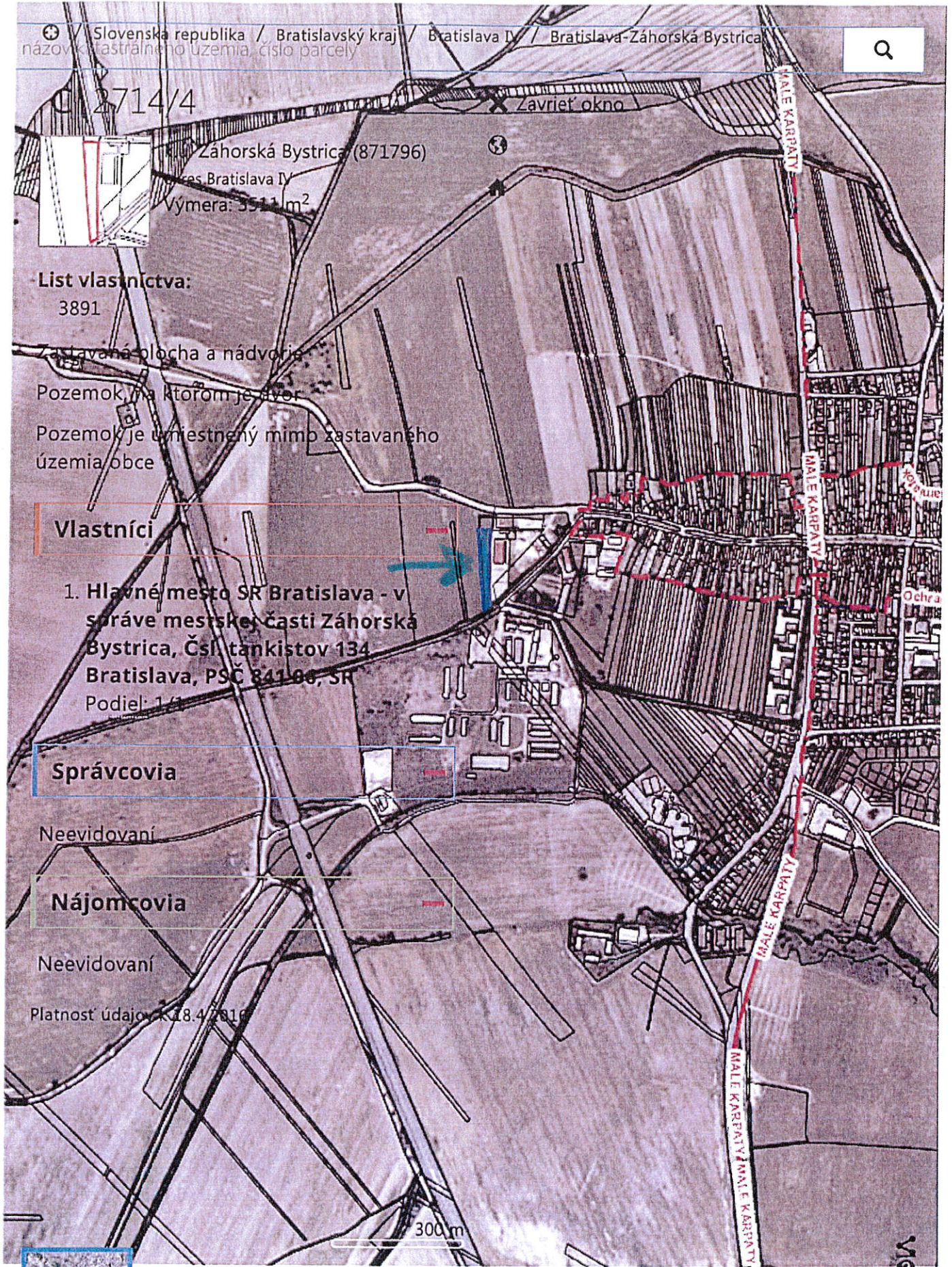
Nie každý má možnosť navštevovať cvičisko v iných obciach . Niektoré psy neznášajú jazdu v aute , niekto vôbec nemôže voziť v aute svojho psa. Naším zámerom je vybudovať výcvikový areál pre psov dostupný pre všetkých obyvateľov našej obce. Jedným z cieľov je aj to, aby sa psičkári navzájom poznali a vedeli odhadnúť možnosti svojich psíkov pri náhodných stretnutiach mimo areálu. A tiež aby vedeli zareagovať v prípade stretnutia s neznámym psom , prípadne túlavým psom.

Zakladajúci členovia OZ sú dlhoroční chovatelia rôznych plemien. Majú skúsenosti s výcvikom , chovom , výstavami a všetkým, čo s tým súvisí. Sú to ľudia so stálym zamestnaním , ktorí sa venujú psom ako svojmu koníčku. Aktivity a vybudovanie areálu budú financované z vlastných zdrojov. Žiadame však o nekomerčné nájomné 0,33 €/m² ročne , nakoľko sa nejedná o podnikateľskú činnosť, ale o vybudovanie záujmového klubu ako službu pre obec.

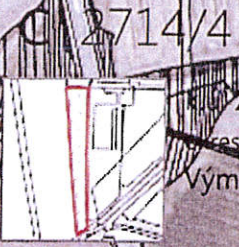
S pozdravom

(Handwritten signatures)





Slovenská republika / Bratislavský kraj / Bratislava IV / Bratislava-Záhorská Bystrica
 názov zastavaného územia, číslo parcely



2714/4

Záhorská Bystrica (871796)

časť Bratislava IV
 Výmera: 3511 m²

List vlastníctva:
 3891

Zastavaná plocha a nádvorie
 Pozemok, na ktorom je stav
 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného
 územia obce

Vlastníci

1. Hlavné mesto SR Bratislava - v
 správe mestskej časti Záhorská
 Bystrica, Čsl. tankistov 134
 Bratislava, PSČ 841 06, SR
 Podiel: 1/1

Správcovia

Neevidovaní

Nájomcovia

Neevidovaní

Platnosť údajov k: 18.4.2016

300 m



MO
 (http:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: 104 Bratislava IV
 Obec: 529427 BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA
 Katastrálne územie: 871796 Záhorská Bystrica

Dátum aktuálnosti: 7. 1. 2016

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3891

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

(celkom parciel 29)

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr.n.
55/21	798	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	0	0
527/2	57	záhrada	4	1	0	200
853/1	55	ostatná plocha	37	1	0	200
853/6	1035	záhrada	4	1	0	200
853/7	472	ostatná plocha	37	1	7	200
853/9	116	záhrada	4	1	0	200
853/10	1 4402	orná pôda	1	2	7	0
853/12	272	orná pôda	1	2	0	0
853/13	410	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	0	0
853/14	907	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	0	0
853/21	42	záhrada	4	1	0	0
853/23	48	ostatná plocha	37	1	0	0
1014/4	377	záhrada	4	1	0	0
2708/3	7167	orná pôda	1	1	0	0
2708/4	1317	orná pôda	1	1	0	0
2708/8	978	orná pôda	1	1	0	0
2708/9	333	orná pôda	1	1	0	0
2708/11	703	orná pôda	1	1	0	0
2709/1	1845	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	0
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2709/1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3449.						
2710	20	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	0
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 2710 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3449.						
2711/1	3399	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	0	0
2711/2	3042	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	0	0
2712/1	74	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	0	0
2712/5	6	zastavaná plocha a nádvorie	18	2	0	0
2712/6	52	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	0	0
2712/7	3	zastavaná plocha a nádvorie	18	2	0	0
2713/4	16	zastavaná plocha a nádvorie	22	1	0	0
2714/4	3511	zastavaná plocha a nádvorie	18	2	0	0
2714/5	173	zastavaná plocha a nádvorie	18	2	0	0

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Intravilán

2 - Extravilán

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: 104 Bratislava IV
 Obec: 529427 BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA
 Katastrálne územie: 871796 Záhorská Bystrica

Dátum aktuálnosti: 7. 1. 2016

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3891

Spôsob využ. p.:

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
 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
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, roklíny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti:

200 -

Druh právneho vzťahu:

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku
 7 - Právny vzťah nie je evidovaný v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

(celkom účastníkov 1)

Por. č. Príezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava - v správe mestskej časti Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov 134, Bratislava, PSČ 841 06, SR
 IČO: 00604887 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Darovacia zmluva V-4064/04 zo dňa 25.1.2005; GP č.32/2003 zo dňa 31.1.2003

Titul nadobudnutia Žiadosť č. MAG-05/25747/48584-1 zo dňa 28.7.2005 o zápis GP č. 86/2004

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.

Bez zápisu

Poznámky:

Bez zápisu

Iné údaje:

- Zápis GP č. 9/07
 GP č.6/2000 - Vz 244/00
 ZMVM, ZPMZ č.2397,2386 - Vz 422/97
 Zápis GP č.3430/08, R-2186/10
 1 Parc.č.853/7, 853/10 sú po ZMVM majetkovoprávne neusporiadané
 1 Rekl.č.X-139/03 zo dňa 11.8.2003
 1 Žiadosť o zápis GP č. 24/10-oddelenie a určenie práv k pozemku p.č. 55/21, R-2898/10.
 1 Zmena druhu pozemku podľa rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu č. 464/2304/2011/MPI zo dňa 13.5.2011, Z-9948/11.
 1 GP č. 10/2011 (úrad. over. pod číslom: 518/2011)

Nie je verejnou listinou v zmysle § 69 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) - Neslúži na právne úkony

Vyhotožil:

Dňa: 19.04.2016 o 12:51

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Znalec z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Poruchy stavieb, Statika stavieb,
Odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo: 911326

Člen Slovenskej komory stavebných inžinierov - Autorizovaný stavebný inžinier -
Statika stavieb; registračné číslo: 0028*13

Člen Slovenskej Komory Odhadcov Hodnoty Majetku a Znalcov; evidenčné číslo: 1

☐ Martinengova 8, 811 02 Bratislava; ateliér: Lazaretská 13, 811 08 Bratislava

☎/Fax: 02/52927163; ☎: 02/52932456; 0905618584; www.ilavsky-miloslav.sk

e-mail: ilavsky.miloslav@stonline.sk; ilavsky.miloslav@gmail.com



Zadávateľ:

Miestny úrad Záhorská Bystrica

Námestie Rodiny č. 1

843 57 Bratislava 48

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka zo dňa 13.06.2016.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **114/2016**

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty a všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti

Pozemok parcelné číslo CKN 2714/4

Československých tankistov, Bratislava

katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica,

okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh): 14 strán formátu A4 (4 strany formátu A4 + 0 strán formátu A3)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre

Výtlačok číslo:

Výtlačok číslo:

V Bratislave 21.06.2016.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. ÚLOHA ZNALCA

Ohodnotenie nehnuteľností - Stanovenie všeobecnej hodnoty a všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti - Pozemok parcelné číslo CKN 2714/4; Československých tankistov, Bratislava; katastrálne územie Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Potreby zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov.

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY

Dátum vyžiadania znaleckého úkonu, dátum uznesenia, objednávky: 13.06.2016.
Dátum miestneho šetrenia: 15.06.2016.
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu: 15.06.2016.
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: **15.06.2016.**

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

4.1. POSKYTNUTÉ ZADÁVATEĽOM

1. Emailová objednávka zadávateľa zo dňa 13.06.2016. (Ing. Lidáková)

4.2. ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
3. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
4. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
5. List vlastníctva číslo 3891 - čiastočný, zo dňa 15.06.2016 k p.č. 2714/4.
6. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 15.06.2016.

5. POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len "Vyhláška").

6. ĎALŠIE POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 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, v znení neskorších predpisov.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy; LINDE, Praha, a.s., 1999.
- Ilavský, M.: Analytická metóda stanovenia hodnoty nájmu stavieb, časopis ZNALECTVO v odboroch Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo číslo 1-2/2008, ročník XIII, strany 15 - 23.
- Ilavský, M.: Analytická metóda stanovenia hodnoty nájmu stavieb, časopis ALMANACH ZNALCA číslo 1-2/2008, ročník VI, strany 15 - 20.
- Všeobecné záväzné nariadenie mesta - dane z nehnuteľností (www.bratislava.sk).
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; MIPress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.

7. OSOBNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne.

8. ZÁKLADNÉ POJMY

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť

na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je aplikovaná metóda polohovej diferenciacie (= metóda nepriameho porovnania). Priama porovnávací metóda je s ohľadom na nedostupnosť relevantných podkladov pre porovnanie nerealizovaná.

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

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritéria definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB (od 16.03.2016 = 0,00 %) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>):

- vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov:
 - domácnosti: 1,10 %
 - nefinančné spoločnosti: 0,19 %
- V tomto kontexte je v predložennom posúdení aplikovaná objektivizovaná úroková miera vo výške 0,20 %.

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

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou k posudzovanému termínu - v súlade so zákonom číslo 595/2003 Z.z. vo výške 22,0 % (právnické osoby).

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 3891
Katastrálne územie: Záhorská Bystrica
Obec: Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica
Okres: Bratislava IV.
Miesto nehnuteľnosti: ul. Československých tankistov, Bratislava

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti):
Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:
* Parcela číslo 2714/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3511 m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Vlastník:

1 - Hlavné mesto SR Bratislava - v správe mestskej časti Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov 134, Bratislava
IČO: podiel: 1/1

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

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka posudzovanej / ohodnocovanej časti nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 15.06.2016.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby - žiadna projektová dokumentácia stavieb nie je potrebná.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený čiastočný právny nesúlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Nesúlad spočíva v tom, že v predloženom liste vlastníctva je parcela evidovaná so spôsobom využitia "pozemok na ktorom je dvor", pričom takáto informácia je zrejme nesprávna - jedná sa o pozemok využívaný na poľnohospodársku výrobu.

Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

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

1. Pozemok - p.č. 2714/4

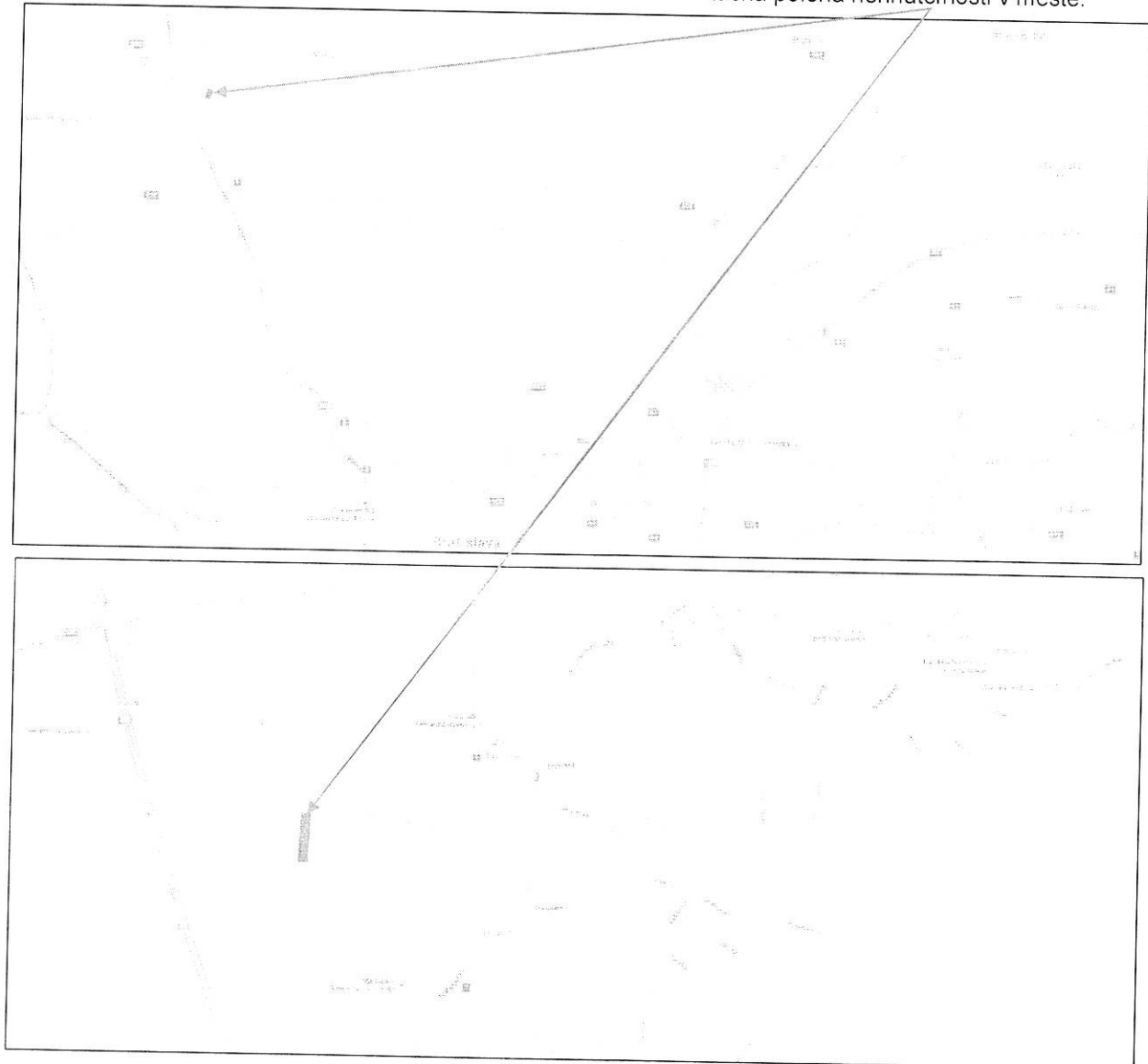
g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

Nie sú.

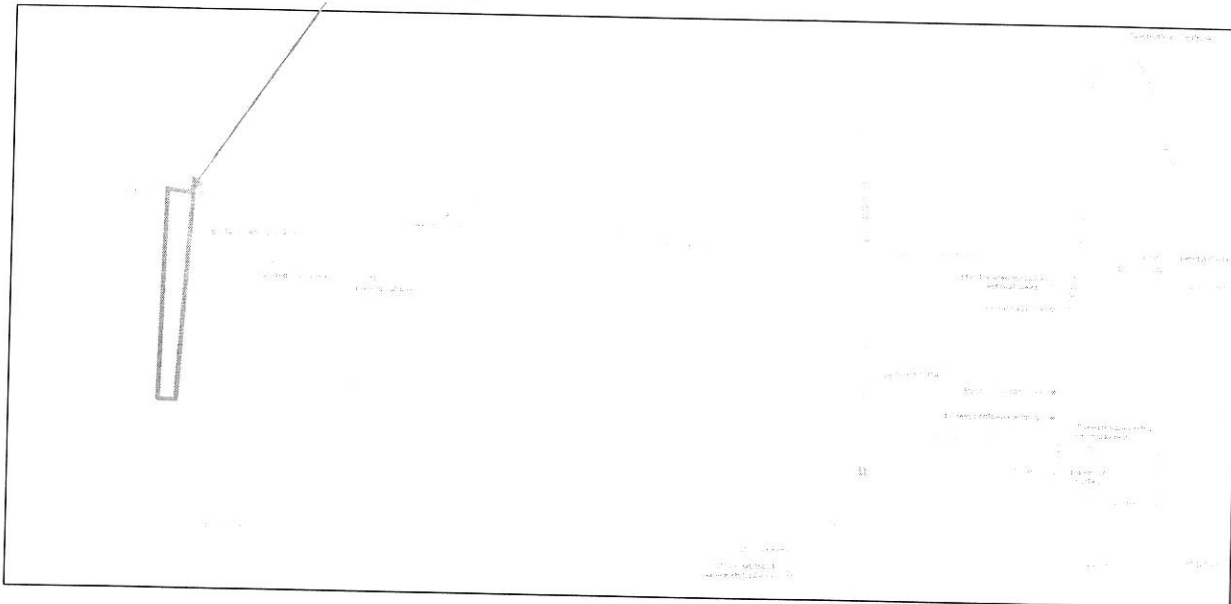
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

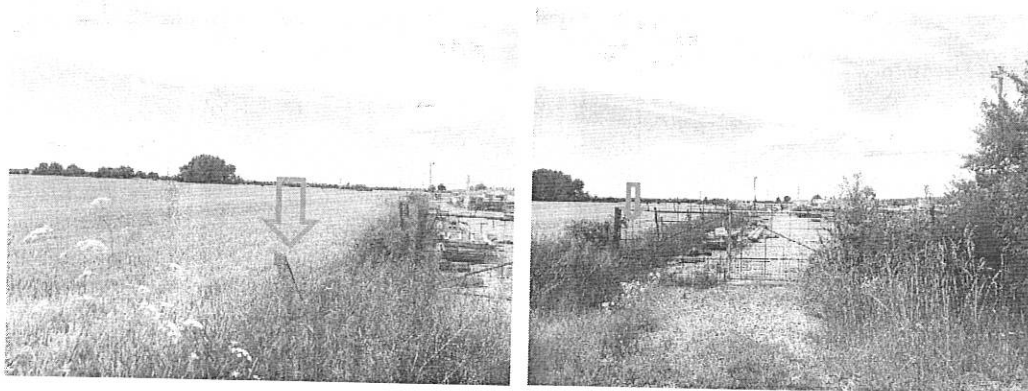
Ohodnocovaná nehnuteľnosť je situovaná mimo zastavaného územia obce na hranici so zastavaným územím obce / mesta v kontakte s prevádzkovým areálom na ulici Československých tankistov v Bratislave - Záhorskej Bystrici. Pozemok je prístupný z dvoch strán pre automobilovú dopravu (osobnú aj nákladnú). Nehuteľnosť je možné napojiť na vybrané inžinierske siete. Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



Fotodokumentácia nehnuteľnosti:



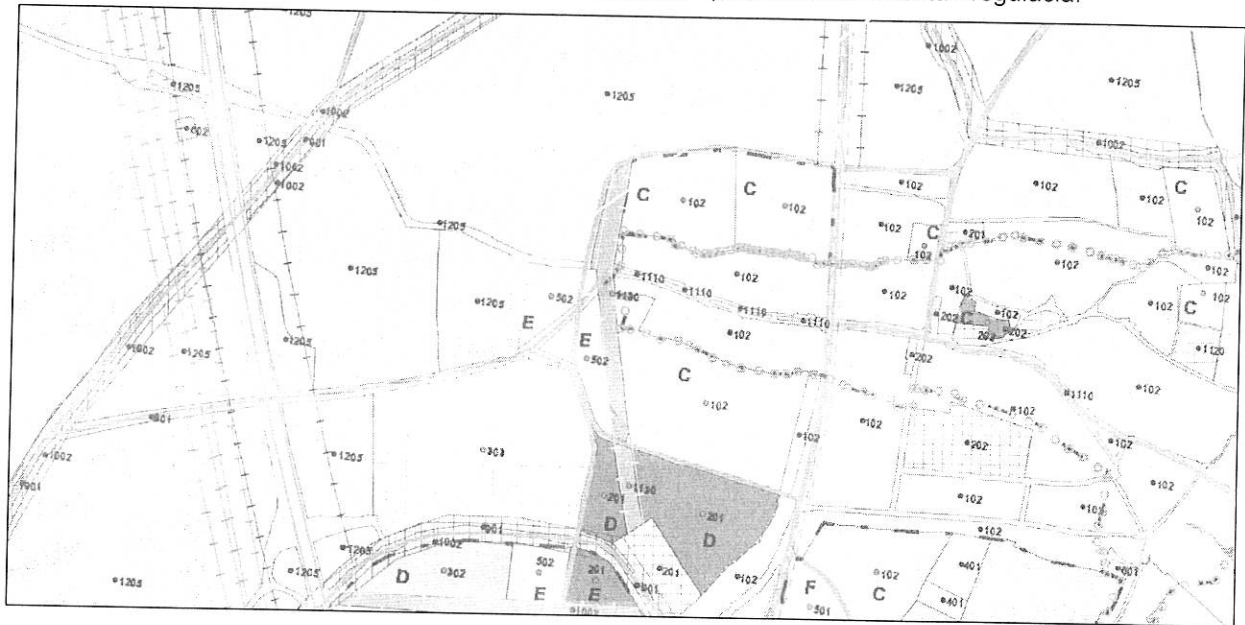
b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť je svojim umiestnením a technicko - konštrukčným prevedením prioritne určená pre využitie ako poľnohospodárska pôda / poľnohospodársky pozemok.

V zmysle platného územného plánu mesta sa jedná o lokalitu č. 1205 s nasledovnou charakteristikou funkčnej plochy:

- *Poľnohospodárska pôda využívaná na pestovanie rôznych plodín, pravidelne oraná, v rámci katastrálneho územia je stanovená najvyššia bonitná trieda, ktorá je osobitne chránená v zmysle platnej legislatívy.*
- *Funkčné využitie:*
 - *prevládajúce: plochy slúžiace pre poľnohospodársku výrobu a činnosti s ňou súvisiace*
 - *prípustné: technické zariadenia na zvýšenie produkcie (meliorácie), krajinná zeleň*
 - *prípustné v obmedzenom rozsahu: pešie a cyklistické trasy, technické zariadenia pre pestovanie rastlinného materiálu a výskumné účely*

Detail časti schváleného Územného plánu mesta Bratislava - posudzovaná lokalita - regulácia:



Legenda

Symboly:

- červená čiaročiarka: hranica územia
- čierna čiaročiarka: hranica katastrálneho územia
- čierna bodka: hranica katastrálneho územia
- čierna bodka: hranica katastrálneho územia

Symboly pre funkčné zóny:

- červená bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny

Symboly pre funkčné zóny:

- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny

Symboly pre funkčné zóny:

- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny

Symboly pre funkčné zóny:

- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny
- čierna bodka: oblasť zvlášť chránenej krajiny

Regulácia:

- A - PP 0,2
- B - PP 0,2
- C - PP 0,2
- D - PP 0,2
- E - PP 0,2
- F - PP 0,2
- G - PP 0,2
- H - PP 0,2
- I - PP 0,2
- J - PP 0,2
- K - PP 0,2
- L - PP 0,2
- M - PP 0,2
- N - PP 0,2

c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI
Podstatné riziká nie sú.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok LV č. 3891

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2714/4	zastavané plochy a nádvoria	3511	3511,00	1/1	3511,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,15
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,15 * 1,00 * 0,35$	0,3260
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,3260$	21,64 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,511,00 \text{ m}^2 * 21,64 \text{ €/m}^2$	75 978,04 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok LV č. 3891

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	21,640 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,20 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	3 511,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = 21,640 * \left[\frac{(1+0,0020)^{20} * 0,0020}{(1+0,0020)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 1,348 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 3\,511,00 \text{ m}^2 * 1,348 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 4\,732,83 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Pozemok p.č. 2714/4
Adresa: Čsl. tankistov, Bratislava
Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava - v správe mestskej časti Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov 134, Bratislava
Užívateľ: ?
Výpis z KN: LV č. 3891 - Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
-------	------	---------	---------	---------------

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok LV č. 3891	2714/4	3 511,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 75 978,04 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok LV č. 3891 - parc. č. 2714/4 (3 511 m ²)	75 978,04
Spolu VŠH	75 978,04
Zaokrúhlená VŠH spolu	76 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 76 000,00 €

Slovom: Sedemdesiatšesťtisíc Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok LV č. 3891 - parc. č. 2714/4	1,348	4 732,83
Spolu		4 732,83
Zaokrúhlene		4 730,00

Slovom: Štyritisíc sedemstotridsať Eur/rok