

Martin Pipa a Mária Pipová Na barine 15, 841 03 Bratislava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Lamač
Ing. Peter Šramko - starosta
Malokarpatské námestie č. 9
841 03 Bratislava

Bratislava
28.08.2011

Vec

Žiadosť o odkúpenie pozemku

Touto cestou si Vás dovoľujeme požiadať o odkúpenie pozemku, ktorý máme od roku 1999 v nájme od MČ Lamač. Pozemok sme na vlastné náklady zveľadili, vybudovali inžinierske siete, prístupovú cestu, zrekonštruovali nehnuteľnosť a vybudovali garáž, ktoré sú v našom vlastníctve. Postupom času sme po dohode s MČ Lamač pričlenili príľahlú parcelu. Za tieto parcely pravidelne platíme MČ Lamač nájom.

Pani Matilda Mullerová so sestrou uplatnili reštitučný nárok na parcely 614/9, 610/38 a 610/37, ktoré sa nachádzali v prevažnej miere na ploche, ktorú sme užívali. Dňa 16.06.2010 sme odkúpili vyššie zmienené reštituované parcely, ktoré sme tým získali do osobného vlastníctva.

Dňa 16.08.2011, za účelom odkúpenia pozemku, sme dali vyhotoviť geometrický plán nami užívaných parciel autorizovaným geodetom Ing. Milanom Štrumplom.

Dňa 25.08.2011 autorizovaný znalec Ing. Miloslav Ilavský, PhD. vystavil znalecký posudok a ohodnotil pozemky nasledovne:

Predmetné parcely kúpy sú:

613 /87m²/, 614/12 /31m²/, 614/13 /484m²/, 610/56 /163m²/, 610/59 /7m²/.

Spolu: 772 m² v cene 56 800 €.

Dovoľíme si uviesť, že sme vlastníci parciel:

614/9 /102m²/, 610/38 /12m²/, 610/37 /68m²/, Spolu: 182 m², z toho 114 m² v ploche nájmu, a stavieb: 613 /chata 87m²/, 614/12 /garáž 31m²/, Spolu: 118 m².

Parcely 610/58 / a 614/14 vznikli ako zbytkové parcely a ostávajú vo vlastníctve mestskej časti Lamač.

Zároveň si Vás dovoľujeme požiadať o zmenu parciel nasledovne.

Parcelu 610/37 /68m²/ v znalcom stanovenej hodnote 3 800 € - vlastník manž. Pipoví, za parcelu 610/57 /68m²/ v znalcom stanovenej hodnote 3 800 € - vlastník MČ Lamač.

Parcely sú v tesnom susedstve o rovnakej rozlohe / 68 m²/ a hodnote. Zámenou získame vlastnícky vzťah k parcele, ktorou vedie prístupová cesta k našej nehnuteľnosti. Podrobnosti sú uvedené vo výkaze výmere priloženého geometrického plánu. Zároveň sa zaväzujeme, že naše oplotenie ostane v terajšej hranici a umožníme prípadné plánované vybudovanie cyklistického chodníka. Dovoľíme si Vás požiadať o priklonenie sa k cene určenej autorizovaným znalcom.

V závere uvádzame, že v spolupráci s futbalovým klubom Lamač sme zabezpečili plynofikáciu a osvetlenie časti ulice Na barine v celkovom náklade vtedajších cca 1 milión Sk. Táto investícia doteraz slúži občanom Lamača, futbalového klubu Lamač a nám, čím MČ Lamač ušetrila nemalé finančné prostriedky.

S pozdravom

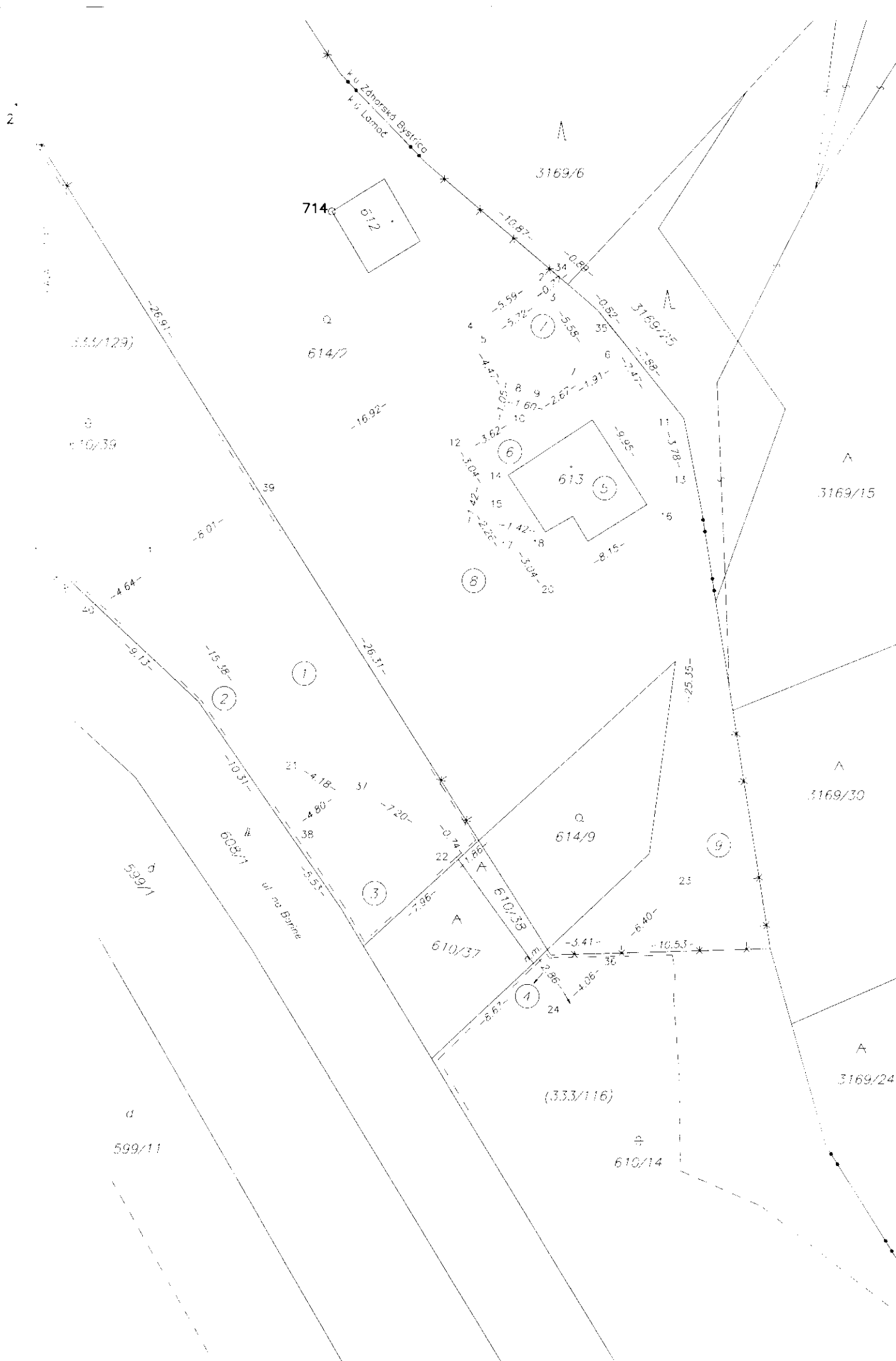
Martin Pipa

Mária Pipová

Prílohy: uvedené v znaleckom posudku

- Znalecký posudok úkon č. 147/2011, zo dňa 25.08.2011, vypracoval znalec z odboru stavebníctvo Ing. Miloslav Ilavský, PhD.
- List vlastníctva číslo 1, zo dňa 16.08.2011
- Výpis z KN k p.č. 610/39, zo dňa 16.08.2011
- Výpis z KN k p.č. 610/14, zo dňa 24.08.2011
- List vlastníctva číslo 2343, zo dňa 16.08.2011
- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 16.08.2011
- Geometrický plán číslo: 51/2011, zo dňa 16.08.2011, vypracoval geodet Ing. Milan Štrumpl
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: L-2003/3677/Y/18/Ro, zo dňa 15.12.2003, vydal MČ Lamač
- Charakteristika funkčnej plochy 401 – Územný plán mesta Bratislava
- Charakteristika funkčnej plochy 1120 – Územný plán mesta Bratislava

Vytvoril GEOMETER Hany Meličkovej 2/ Bratislava 84105 tel. 400962/1	Kraj Bratislavský Okres Bratislava IV Katastrálna oblasť Lamač Parcela 51/2011	Územie BA-m.č. LAMAČ Stupava 1-7/22 Stupava 0-1/11
GEOMETRICKÝ PLÁN		
zameranie stavieb p.č. 613, 614/12, na oddelenie pozemkov p.č. 610/56, 610/57, 610/58, 610/59, 614/13, 614/14		
Dátum 15.08.2011 Ing. Milan Štrupl	Dátum 16.08.2011 Ing. Milan Štrupl	Dátum 16.08.2011 Ing. Milan Štrupl
Typ stavby plošná stavba chránená plotom, múrom, asfaltom	Dôvod Našeťovanie a presťahovanie zoopoveda priestoru	Dôvod Našeťovanie podľa § 4 zákona č. 142/1994 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
Číslo 2544E	Pečiatka Pečiatka a podpis	Pečiatka Pečiatka a podpis



Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.

Martinengova 8, 811 02 Bratislava; ateliér: Lazaretská 13, 811 08 Bratislava
Tel./Fax: 02/52927163; Tel.: 02/52932456; 0905618584; e-mail: ilavsky.miloslav@stonline.sk

Zadávateľ:

Martin PIPA
Na barine 15
841 03 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka zo dňa 08.08.2011.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: **147/2011**

Vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEL'NOSTÍ

Pozemky parcelné čísla 610/56, 610/57, 610/59, 613, 614/12, 614/13, 610/37

ulica Na barine číslo orientačné 15, Bratislava

katastrálne územie Lamač, obec Bratislava - m.č. Lamač, okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh):

36 strán formátu A4 (24 strán formátu A4 + 0 strán formátu A3)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3 exempláre

Výtlačok číslo:

V Bratislave 25.08.2011.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. ÚLOHA ZNALCA

Ohodnotenie nehnuteľností - stanovenie všeobecnej hodnoty - Pozemky parcelné čísla 610/56, 610/57, 610/59, 613, 614/12, 614/13, 610/37; ulica Na barine číslo orientačné 15, Bratislava; katastrálne územie Lamač, obec Bratislava - m.č. Lamač, okres Bratislava IV.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

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

3. ROZHODUJÚCE DÁTUMY

Dátum vyžiadania znaleckého úkonu, dátum uznesenia, objednávky:	08.08.2011.
Dátum miestneho šetrenia:	08.08.2011.
Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu:	08.08.2011.
Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:	08.08.2011.
Dátum doručenia podkladov k posúdeniu:	24.08.2011.

4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

4.1. POSKYTNUTÉ ZADÁVATEĽOM

1. Ústna objednávka zadávateľa zo dňa 08.08.2011.
2. Geometrický plán číslo: 51/2011, zo dňa 16.08.2011; vypracoval: GEOMETER, H. Meličkovej 27, Bratislava.
3. Kolaudačné rozhodnutie č.j.: L-2003/3677/Y/18/Ro, zo dňa 15.12.2003; vydal: MČ Bratislava - Lamač, Heyrovského 2, Bratislava.

4.2. ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
4. List vlastníctva číslo 2343, zo dňa 16.08.2011.
5. List vlastníctva číslo 1, zo dňa 16.08.2011.
6. Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 16.08.2011.
7. Výpis z katastra nehnuteľností k p.č. 610/39, zo dňa 16.08.2011.
8. Výpis z katastra nehnuteľností k p.č. 610/14, zo dňa 24.08.2011.

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 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.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část; 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.
- Územný plán mesta Bratislava.

7. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

S ohľadom na plánovanú zámenu parciel 610/57 a 610/37 je predmetom ohodnotenia aj p.č. 610/37 vo vlastníctve zadávateľa.

8. ZÁKLADNÉ POJMY

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľnosti a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku podľa prílohy č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných porovnaní a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia kombinovanej metódy (posudzovaná nehnuteľnosť nie je schopná a vhodná na výnos - pozemky so stavbami vo vlastníctve osôb).

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 1
Katastrálne územie: Lamač
Obec: Bratislava - m.č. Lamač
Okres: Bratislava IV.
Miesto nehnuteľnosti: ulica Na barine 15, Bratislava

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- * Parcela číslo 613 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 87 m²
- * Parcela číslo 614/12 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 31 m²
- * Parcela číslo 614/13 - záhrada o výmere 484 m²

B. Vlastníci:

1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava
IČO: 00603481 podiel: 1 / 1

C. Ďalší: Žiadne k posudzovaným nehnuteľnostiam.

List vlastníctva číslo: - (nezaložený)
Katastrálne územie: Lamač
Obec: Bratislava - m.č. Lamač
Okres: Bratislava IV.
Miesto nehnuteľnosti: ulica Na barine 15, Bratislava

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape (odčlenené z parcely čísla 610/56):

- * Parcela číslo 610/56 - ostatná plocha o výmere 163 m²
- * Parcela číslo 610/57 - ostatná plocha o výmere 68 m²

B. Vlastníci:

1 - ?
IČO: ? podiel: 1 / 1

C. Ďalší: ?

List vlastníctva číslo: - (nezaložený)
Katastrálne územie: Lamač
Obec: Bratislava - m.č. Lamač
Okres: Bratislava IV.

Miesto nehnuteľnosti: ulica Na barine 15, Bratislava

b, ktorá je
tieto mali
redávajúci
na nie je

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti):

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape (odčlenené z parcely číslo 610/14):

* Parcela číslo 610/59 - ostatná plocha o výmere 7 m²

B. Vlastníci:

1 - ?

IČO: ?

podiel: 1 / 1

C. Ľarchy: ?

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 08.08.2011 v prítomnosti zadávateľa.

aplikovaná
Použitá je
ladov pre
odnotenie
tve tretich

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Stavby nie sú predmetom posudzovania - nebola poskytnutá žiadna technická projektová dokumentácia stavieb (ani 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 predložený geometrický plán zrealizoval zmeny, ktoré ešte nie sú premietnuté do evidencie katastra nehnuteľností. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti boli identifikované - jedná sa pravdepodobne o parcely číslo 610/56, 610/57 ktoré vznikli odčlenením z parcely číslo 610/39 ku ktorej nie je založený list vlastníctva v katastri nehnuteľností a vlastník je pre účely tohto posudzovania neznámy / neidentifikovateľný; a o parcelu číslo 610/59 ktorá vznikla odčlenením z parcely číslo 610/14 ku ktorej nie je založený list vlastníctva v katastri nehnuteľností a vlastník je pre účely tohto posudzovania neznámy / neidentifikovateľný

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

1. Pozemky

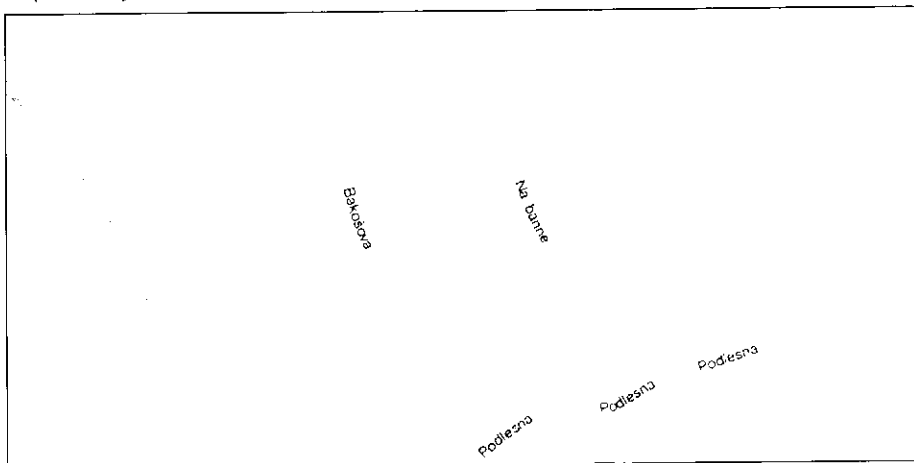
g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Stavby na posudzovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Pozemky zastavané a príľahľé

a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované v zastavanom území obce aj mimo zastavaného územia obce. Sú prístupné po spevnených komunikáciách. Pozemky sú zastavané stavbami - rekreačnou chatou, garážou, plotmi, spevnenými plochami a podzemnými stavbami - prípojkami inžinierskych sietí k hlavným stavbám. Pozemky sú napojené inžinierske siete, resp. je možnosť ich napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Orientačná poloha nehnuteľností:





b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEL'NOSTI

Pozemky v súčasnosti slúžia pre využitie ako zastavané parcely pod stavbami, pozemok pri týchto stavbách a ako prístupové pozemky z verejnej komunikácie.

Podľa platného schváleného územného plánu mesta sú to pozemky situované v lok. 1120, kde územný plán predpokladá nasledovné funkčné využitie:

- šport, telovýchova, voľný čas;
- vyhradená zeleň.

Detail časti územného plánu mesta - posudzovaná lokalita:



c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEL'NOSTI

Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

- Na pozemkoch stoja stavby vo vlastníctve tretích osôb (viď list vlastníctva č. 2343 v p...
- Pozemky sú s ohľadom na existenciu stavieb na týchto pozemkoch a s ohľadom na tvar samostatne využiteľné len veľmi problematcky (v prípade nadobudnutia nesúhlasnou s vlastníkom existujúcich stavieb).

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok, LV č. 1

Podľa predloženého Listu vlastníctva číslo 1 a geometrického plánu číslo 51/2011 ide o pozemky v zastavanom území obce. Pozemky je možné napojiť na všetky podstatné inžinierske siete. Pozemky sú čiastočne zastavané stavbami vo vlastníctve tretích osôb. Prístup na pozemky je po spevnenej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
613	zastavaná plocha a nádvorie	87	87,00	1/1	87,00 m ²
614/12	zastavaná plocha a nádvorie	31	31,00	1/1	31,00 m ²
614/13	záhrada	484	484,00	1/1	484,00 m ²
Spolu výmera					602,00 m ²

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,50$	1,1340
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1340$	75,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 602,00 \text{ m}^2 * 75,29 \text{ €/m}^2$	45 324,58 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 613	6 550,23
parcela č. 614/12	2 333,99
parcela č. 614/13	36 440,36
Spolu	45 324,58

2.1.1.1.2 Pozemok, LV č. - (nezaložený)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
610/56	ostatná plocha	163	163,00	1/1	163,00 m
610/59	ostatná plocha	7	7,00	1/1	7,00 m
Spolu výmera					170,00 m

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a č. rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné č. na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov
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
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.
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,45$
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0206$
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 170,00 \text{ m}^2 * 67,76 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeob
parcela č. 610/56	
parcela č. 610/59	
Spolu	

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKLADSKÉ OBJEKTOV: Pozemok prístupový pre plánovanú zástavbu č. 610/37

3.1 POZEMKY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.1.1.1.1 Pozemok, LV č. - (nezaložený)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
610/57	ostatná plocha	68	68,00	1/1	68,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Hodnota koeficientu	Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
1,00	k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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
0,90	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
1,20	k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
1,40	k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
1,50	k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
0,45	k_R koeficient reduktujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,40$	0,8424
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8424$	55,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 68,00 \text{ m}^2 * 55,93 \text{ €/m}^2$	3 803,24 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Pozemok pre plánovanú zámenu s p.č. 610/57

4.1 POZEMKY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

4.1.1.1.1 Pozemok, LV č. 2343

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
610/37	ostatná plocha	68	68,00	1/1	68,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a č. rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné č. na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti m. do 50 000 obyvateľov
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením
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.
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,40$
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8424$
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 68,00 \text{ m}^2 * 55,93 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Pozemky p.č. 610/56, 610/57, 610/59, 613, 614/12, 614/13; 610/37
Adresa: ulica Na barine 15, Bratislava
Vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava & neidentifikovaní
Užívatelia: vlastníci stavieb na týchto pozemkoch
Výpis z KN: LV čísla 1, 2343 - k.ú. Lamač, obec Bratislava - m.č. Lamač, okres Bratislava

Hlavné stavby:

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

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely
Pozemok, LV č. 1	613
Pozemok, LV č. 1	614/12
Pozemok, LV č. 1	614/13
Pozemok, LV č. - (nezaložený)	610/57
Pozemok, LV č. 2343	610/37
Pozemok, LV č. - (nezaložený)	610/56
Pozemok, LV č. - (nezaložený)	610/59

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, je ako jediná vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Pozemky zastavané a príľahlý

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 56 843,78 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok prístupový pre plánovanú zámenu s p.č. 610/37

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 3 803,24 €

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

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok pre plánovanú zámenu s p.č. 610/57

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 3 803,24 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky zastavané a príľahlý	
Pozemky	
Pozemok, LV č. 1 - parc. č. 613 (87 m ²)	6 550,23
Pozemok, LV č. 1 - parc. č. 614/12 (31 m ²)	2 333,99
Pozemok, LV č. 1 - parc. č. 614/13 (484 m ²)	36 440,36
Pozemok, LV č. - (nezaložený) - parc. č. 610/56 (163 m ²)	11 044,88
Pozemok, LV č. - (nezaložený) - parc. č. 610/59 (7 m ²)	474,32
Spolu pozemky (772,00 m²)	56 843,78
Spolu VŠH za skupinu: Pozemky zastavané a príľahlý	<u>56 843,78</u>
Zaokrúhlená VŠH spolu za skupinu: Pozemky zastavané a príľahlý	<u>56 800,00</u>
Slovom: Päťdesiatšesťtisícosemsto Euro	
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok prístupový pre plánovanú zámenu s p.č. 610/37	
Pozemky	
Pozemok, LV č. - (nezaložený) - parc. č. 610/57 (68 m ²)	3 803,24
Spolu VŠH za skupinu: Pozemok prístupový pre plánovanú zámenu s p.č. 610/37	<u>3 803,24</u>
Zaokrúhlená VŠH spolu za skupinu: Pozemok prístupový pre plánovanú zámenu s p.č. 610/37	<u>3 800,00</u>
Slovom: Tritisícosemsto Euro	
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok pre plánovanú zámenu s p.č. 610/57	
Pozemky	
Pozemok, LV č. 2343 - parc. č. 610/37 (68 m ²)	3 803,24
Spolu VŠH za skupinu: Pozemok pre plánovanú zámenu s p.č. 610/57	<u>3 803,24</u>
Zaokrúhlená VŠH spolu za skupinu: Pozemok pre plánovanú zámenu s p.č. 610/57	<u>3 800,00</u>
Slovom: Tritisícosemsto Euro	

Názov	Všeobec
Rekapitulácia VŠH pre prípadný prevod bez realizácie zámeny pozemkov p.č. 610/57	
Spolu VŠH pre prípadný prevod bez realizácie zámeny pozemkov p.č. 610/57 ↔ 610/37	
Zaokrúhlená VŠH pre prípadný prevod bez realizácie zámeny pozemkov p.č. 610/57 ↔ 610/37	
Slovom: Šesťdesiatšesťsto Euro	

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti sú nasledovné:

- Na pozemkoch stoja stavby vo vlastníctve tretích osôb (viď list vlastníctva č. 2343)
- Pozemky sú s ohľadom na existenciu stavieb na týchto pozemkoch a s ohľadom na tvar samostatne využiteľné len veľmi problematicky (v prípade nadobudnutia nesúhlasnou s vlastníkom existujúcich stavieb).

Znalecký úkon (znalecký posudok) má 12 strán formátu A4 a 24 strán formátu A3. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.

V Bratislave, dňa 25.08.2011.

Ing. Miloslav Ilavský

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva číslo 1, zo dňa 16.08.2011. 9A4
- Výpis z katastra nehnuteľností k p.č. 610/39, zo dňa 16.08.2011. 1A4
- Výpis z katastra nehnuteľností k p.č. 610/14, zo dňa 24.08.2011. 1A4
- List vlastníctva číslo 2343, zo dňa 16.08.2011. 1A4
- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 16.08.2011. 1A4
- Geometrický plán číslo: 51/2011, zo dňa 16.08.2011; vypracoval: GEOMETER, H. Meliško
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: L-2003/3677/Y/18/Ro, zo dňa 15.12.2003; vydal: Mgr. Heyrovského 2, Bratislava. 2A4
- Charakteristika funkčnej plochy 401 - Územný plán mesta Bratislava. 2A4
- Charakteristika funkčnej plochy 1120 - Územný plán mesta Bratislava. 2A4

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA LAMAČ
Heyrovského 2, 841 03 Bratislava

č. L-2003/3677/Y/18/Ro

Bratislava 15.12. 2003

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava Lamač ako príslušný úrad I. stupňa, (ďalej len „stavebný úrad“) podľa §117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania rozhodol takto:

podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky MZP SR č. 453/2000Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o l' u j e u ž í v a n i e

stavby „Prestavba, prístavba a nadstavba rekreačnej chaty- Strmé záhrady so samostatnou garážou“ na pozemku parc. č. 613, 614/5 kat. úz. Lamač podľa geometrického plánu č. 37/2003 zo 11.11.2003 overeného Katastrálnym úradom dňa 24.11.2003 pod č. 805/2003 žiadateľom

Martinovi Pipovi a manželke Márii Pipovej bytom Na barine 15, Bratislava

podľa projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenie.

Stavba je povolená v zmysle Zmluvy o nájme pozemku zo dňa 1.4.2002 a Dodatku č. 1 ku zmluve o nájme pozemku uzavretou medzi MČ Bratislava Lamač a Ing. Martinom Pipom.

Pre stavbu rekreačnej chaty bolo OÚ Bratislava IV vydané stavebné povolenie č. 2003-02/04395/X/8/PI/08H zo dňa 26.3.2003.

Pre užívanie stavby stanovuje stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený týmto rozhodnutím. Každá zmena v užívaní musí byť vopred povolená príslušným stavebným úradom.
2. Stavbu je možné užívať až po nadobudnutí právoplatnosti tohoto rozhodnutia.
3. Počas užívania stavby musia byť stále dodržiavané príslušné platné predpisy, týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.

Odôvodnenie:

Navrhovateľ Martin Pipa a manželka Mária Pipová, Na barine 15, Bratislava podal dňa 18.11.2003 na tunajší stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na užívanie stavby „Prestavba, prístavba a nadstavba rekreačnej chaty-Strmé záhrady so samostatnou garážou“ na pozemku parc. č. 613, 614/5 kat. úz. Lamač, Bratislava.

Pre stavbu rekreačnej chaty bolo OÚ Bratislava IV vydané stavebné povolenie č. 2003-02/04395/X/8/PI/08H zo dňa 26.3.2003.

Stavebný úrad listom č. L-2003/3677/Ro zo dňa 25.11.2003 oznámil začatie kolaudačného konania menovanej stavby. Ústne konanie spojené s miestnou obhliadkou sa konalo dňa 9.12.2003, z konania bola spísaná zápisnica.

Stavebný úrad zistil, že stavba je zrealizovaná v zmysle projektovej dokumentácie skutočného vyhotovenia a boli splnené podmienky horeuvedeného stavebného povolenia. Miestnou obhliadkou tiež neboli zistené nedostatky, ktoré by bránili vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Ku kolaudačnému konaniu boli predložené doklady preukazujúce výsledky predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, projekt skutočnej realizácie stavby, geometrický plán č. 37/2003 zo dňa 11.11.2003 a záznam o prevzatí geod. dokumentácie Správcom digitálnej technickej mapy mesta.

Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností stavebný úrad rozhodol tak, ako znie výrok.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, pričom odvolacím orgánom je Krajský úrad Bratislava (podľa §54 správneho poriadku).

Ing. Peter Šramko
starosta mestskej časti Bratislava
Lamač

Účastníci konania:

1. Martin Pipa, Na barine 15, 841 03 Bratislava 47
2. Mária Pipová, Na barine 15, 841 03 Bratislava 47

Na vedomie:

3. MČ Bratislava – Lamač

6	Priestupné odpočívadlá
6	ČSPH bez sprievodných prevádzok
6	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
7	Odstavné státa a parkoviská

C.2.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký úkon (znalecký posudok) som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

Pre základný odbor:

odvetvia:

37 01 00

Pozemné stavby

37 07 00

Statika stavieb

37 09 00

Odhad hodnoty nehnuteľností

37 13 00

Poruchy stavieb

Evidenčné číslo správa: **911326**

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku číslo **18** pod poradovým číslom: **147/2011**

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo: **211140**

V Bratislave dňa 15.06.2011

Návrh využitia územia (plôch)