

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 306/2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 276/2014

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty drobnej stavby "garáže" na pozemku parc. KN č. 12781/227 evidovanej na LV č. 2773 bez pozemku, k.ú. Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu s následným zaradením stavby do účtovníctva.

Počet listov (z toho príloh): 19 (9)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

V Bratislave dňa 23.10.2014.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu drobnej stavby "garáže" na pozemku parc. KN č. 12781/227 evidovanej na LV č. 2773 bez pozemku, k.ú. Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:

05.06.2014 - písomná objednávka

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

12.10.2014.

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

23.10.2014.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Nájomná zmluva č. 10/2001 na pozemok pod garážou..., zo dňa 08.01.2001
- Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. 10/2001 na pozemok pod garážou..., zo dňa 04.01.2006
- Dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve č. 10/2001 na pozemok pod garážou..., zo dňa 24.05.2006

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2773, k.ú. Nové Mesto zo dňa 23.10.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.10.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Ohľadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 12.10.2014.
- Informácie ohľadom garáže zo dňa 12.10.2014.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 12.10.2014.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Zamýšľaný prevod s následným zaradením do účtovníctva...

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2014.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

➤ podľa listu vlastníctva č. 2773, k.ú. Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Stavby

Súp. č. 4015 na parc. č. 12781/227 7 garáž

1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 4015 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5510.

Legenda:

Kód druhu stavby

7 - Samostatne stojaca garáž.

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 DEBNAR GABRIEL JUDR. B-RIAZANSKA 4

Dátum nar. 09.04.1951

spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 24.7.1996.

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

D. Vlastnícke

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

➤ Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.10.2014.

➤ Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.10.2014.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi nebola poskytnutá a preto nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľnosti a príslušenstva sú zamerané na tvare miesta a miestnom šetrení. Skutkový stav ohľadom stavby je zdokumentovaný vo výpočte rozpočtového ukazovateľa pre výpočet východiskovej hodnoty stavby resp. v prílohe znaleckého posudku (fotodokumentácia).

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 2773, a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto...

Doklady o veku stavieb:

Potvrdenie o veku drobnej stavby garáže sa nezachovalo a preto vychádzam len z informácii od zadávateľa a vlastníka stavby. Vychádzam som len z tých podkladov, ktoré mi zadávateľ posudku poskytol a z informácii a podkladov, ktoré som si sám zistil a zadovážil.

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

- Garáž bez s.č. na parc. KN č. 12781/227, k.ú. Nové Mesto.

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

- Pozemok na parc. KN č. 12781/227, k.ú. Nové Mesto.
- Iné neboli zistené...

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.1.1 Garáž bez s.č. na parc. KN č. 12781/227, k.ú. Nové Mesto.****POPIS STAVBY****VŠEOBECNÁ ČASŤ:****Umiestnenie objektu:**

Drobná stavba garáže sa nachádza na parcele KN č. 12781/227, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Zätišie.

Objekt je využívaný ako garáž na parkovanie motorového vozidla. Je dispozične situovaný tak, že vchod do garáže je situovaný z prednej strany (vráta). Pôdorysne má objekt pravidelný tvar. Objekt je s jedným nadzemným podlažím, so zvislou nosnou konštrukciou z muriva hr. do 30 cm.

Architektonicko - výtvarné a funkčné riešenie:

Súčasná stavba má pravidelný pôdorysný tvar. Objekt je využívaný pre potreby garáže.

Vek stavby:

Potvrdenie o veku drobnej stavby sa nezachovalo a preto vychádzam len z informácii od zadávateľa resp. vlastníka stavby.

TECHNICKÁ ČASŤ:

Objekt garáže je osadený v rovinnom teréne. Založenie objektu je na základových pásoch z kameňa a betónu pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený murovanými stenami hrúbky do 30 cm. Objekt je zastrešený plochou strechou s krytinou z asfaltových navarovacích pásov. Klampiarske konštrukcie - čiastočne (žľaby, zvody) sú z pozinkovaného plechu. Fasády sú vytvorené hrubé vápenné. Podlaha je prevažne z cementového poteru resp. hrubé betónové. Steny sú opatrené hladkou vápennou omietkou. Okná nie sú. Vykurovanie objektu nie je vykonané. Príprava TUV nie je vykonaná. Vráta sú plechové otvárateľné.

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

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

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebenie stavby je stanovené lineárnou metódou za predpokladu 50 ročnej základnej životnosti ako celku, vzhľadom na jej stavebno-technický stav.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	18,00	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3600

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	945

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,242$ (4Q1996→2Q2014)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,110$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3600 + 945 * 1,000)/30,1260$	150,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$150,87 \text{ Eur/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 2,242 * 1,11$	6 758,25
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 6 758,25$	2 703,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Drobná stavba garáže sa nachádza na parcele KN č. 12781/227, v katastrálnom území Nové Mesto, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Zátiašie. Posudzovaná nehnuteľnosť susedí s komunikáciou smerujúcou do centra mesta a mestskej časti. Dopravné spojenie s centrom mesta je MHD do 10-15 min. V meste sa nachádza základná občianska vybavenosť. Poloha domu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Dopyt v tejto lokalite v závislosti na ponuke je nižší vzhľadom na typ nehnuteľnosti, čas a lokalitu. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností. Pri objekte a obhliadke bol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva ("bezdomovci").

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako na bývanie. Stavba je prístupná cez prístupové a nespevnené plochy z jednej strany. Stavba garáže je využívaná na projektovaný účel. Vzhľadom k polohe je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Samotná stavba garáže je momentálne nevyužívaná a chátra, vzhľadom na výskyt konfliktných skupín obyvateľstva v blízkom okolí...

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľnosti, stavebno-technický stav, využitie a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDi}	Váha V _i	Výsledok K _{PDi} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	0,900	7	6,30
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. zhoršenie podmienok existencie stavby do 5 rokov	V.	0,030	8	0,24
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
Spolu				180	66,81

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 66,81 / 180$	0,371
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,703,30 \text{ Eur} * 0,371$	1 002,92 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.*

Vzhľadom na umiestnenie stavby, prístupnosť, stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ¹ [Eur]
Stavby	
Garáž bez s.č. na parc. KN č. 12781/227, k.ú. Nové Mesto.	1 002,92
Spolu VŠH	1 002,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 000,00

Slovom: Jedentisíc Eur

V Bratislave dňa 23.10.2014



Ing. Peter Vinkler

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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.

IV. PRÍLOHY

vyplývajúce

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2773, k.ú. Nové Mesto zo dňa 23.10.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.10.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Nájomná zmluva č. 10/2001 na pozemok pod garážou..., zo dňa 08.01.2001
- Dodatok č. 1 k Nájomnej zmluve č. 10/2001 na pozemok pod garážou..., zo dňa 04.01.2006
- Dodatok č. 2 k Nájomnej zmluve č. 10/2001 na pozemok pod garážou..., zo dňa 24.05.2006
- Fotodokumentácia nehnuteľností.

Odberateľ
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Junácka 1
832 91 BRATISLAVA
IČO : 00603317 DIČ : 2020887385
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s., č.účtu 1800347007/5600

Adresa dodávateľa
Vinkler Peter Ing.
Čerešňová 3
900 25 Chorvátsky Grob
IČO : 6901039156 DIČ :

Objednávka č. 306/2014

Predmet objednávky	Spolu bez DPH	Spolu s DPH
	Eur	Eur
V zmysle zápisnice o VO č.163/2012 zo dňa 4.12.2012 si u Vás objednávame: Vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty stavby garáže, súpisné číslo 4015, na pozemku registra „C“ KN, parc.č.12781/227 , k.ú. Nové Mesto, evidovaná na liste vlastníctva č.2773.		
SPOLU	150.00	180.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 1	
Dodacia lehota	do 14 dní	
Splatosť	14 dní od doručenia faktúry	

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : **Mgr. Jana Biharyová**

Tel.:

Email: pravne@bsnm.sk

5.6.2014

Dátum vystavenia:

Pečiatka a podpis objednávateľa :

Mgr. Rudolf Kusý
starosta MČ B-NM

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

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 23.10.2014

Katastrálne územie: Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 10:54:32

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2773

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

				Stavby		
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest stavby	
4015	12781/227	7	GARAZ			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 4015 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5510.

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 DEBNAR GABRIEL JUDR. B-RIAZANSKA 4

1 / 1

Dátum narodenia :

09.04.1951

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 24.7.1996

ČASŤ C: TARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

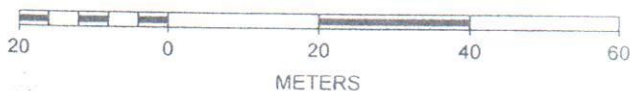
Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

15. októbra 2014 11:56

Katastrálne územie: Nové Mesto



SCALE 1 : 1 000



NÁJOMNA ZMLUVA č. 10/2001
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

1. Prenajíateľ: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto
Junácka ul. č.1
832 91 Bratislava
zastúpený: starostom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto
Ing. Richardom Frimmelom
bankové spojenie: Prvá komunálna banka, a s., pobočka Bratislava
číslo účtu: 1800347007/5600
variabilný symbol: 219 012 / 1001
IČO: 603 317

(ďalej len prenajíateľ)

2. Nájomca: JUDr. Gabriel Debnár
Riazanská 4
831 02 Bratislava
rod.č. 51 04 09 / 2190

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet a účel nájmu

Prenajíateľ, ktorému je zverené výkon správy, prenecháva nájomcovi do užívania pozemok v lokalite Zatišie na parc.č. 12781/227 garaž - súpisné číslo 4015 o výmere 18 m² v katastrálnom uzemí Nové Mesto, na ktorom má nájomca postavenú na základe stavebného povolenia vydaného bývalým ObNV Bratislava III

II

Doba nájmu

Nájom pozemku sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa 1.4.2001 a skončí 31.3.2006, t.j. po dobu 5 rokov.

III.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročná úhrada za nájom pozemku bude 5.-Sk - m. t.j. 90.-Sk (slovom: deväťdesiat slovenských korún) tak ako je uvedené vo vyhláske MF SR č.465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

2. Nájomca sa zavazuje zaplatiť najomné najneskôr do 31.1. príslušného roku, jednorázovým poukazom na účet prenajímateľa.

3. Ak sa nájomca omešká s platením najomného, prenajímateľ má právo vyúčtovať poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

4. Nájomca je povinný v stanovenej lehote úhradu za nájom a poplatok z omeškania s tým súvisiaci uhradiť.

5. Ak sa nájomca omešká s úhradou nájomného viac ako tri mesiace, prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť.

6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v prípade zmeny právnych predpisov upraviť najomné podľa novej právnej úpravy.

7. Nájomca bude uhrádzať ročnú úhradu prenajímateľovi na účet Prva komunalna banka a.s., pobočka Bratislava, číslo účtu 1800347007/5600, variabilný symbol 219 012 /1001.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca nie je oprávnený dať predmet zmluvy do prenájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

2. Ak sa nájomca rozhodne vo svojej garáži podnikáť, prenajímateľ uzatvorí s nájomcom novú zmluvu o nájme.

3. Nájomca je oprávnený vykonať na prenajatom pozemku práce a ukony len so súhlasom prenajímateľa.

4. Ak najomca vykoná na prenajatom pozemku zmeny a zásahy bez súhlasu prenajímateľa, je povinný tieto odstrániť na vlastne náklady.

5. Najomca pri nájme pozemku sa zavazuje riadiť Všeobecne záväzným nariadením č.4/1995 o nakladaní s komunálnym odpadom na území hl. mesta SR Bratislavy, Všeobecne záväzným nariadením č.4/1996 o dodržiavaní čistoty a poriadku v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a Všeobecne záväzným nariadením č. 3/1996 mestskej časti Bratislava - Nové Mesto o starostlivosti o zeleň na území Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom predmetnej nehnuteľnosti zaniká uplynutím dohodnutej doby.
2. Kedykoľvek dohodou zmluvných strán.
3. V prípade nedodržania niektorého zo zmluvných ustanovení a to v 1-mesačnej výpovednej lehote, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

VI.

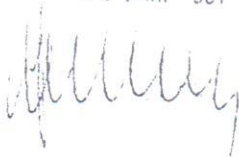
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v 4-och vyhotoveniach, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ a 1 najomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.

V Bratislave, dňa 08 JAN. 2001

Prenajímateľ:

Ing. Richard Frimmel
starosta Mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto



Najomca:



Dodatok č.1
k nájomnej zmluve č. 10/2001
uzavretej podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

1. Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava - Nové Mesto**
Junácka ul. č.1
832 91 Bratislava

zastúpený: starostom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Ing. Richardom Frimmelom

bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.

číslo účtu: 1800347007 5600

varianta symbol: 2101001

IČO: 603 317

(ďalej len prenajímateľ)

2. Nájomca: **JUDr. Gabriel Debnár, rod.č. 51.04.09 - 219**
Riazanská 4
831 03 Bratislava 3

(ďalej len nájomca)

Prenajímateľ a nájomca sa týmto dodatkom k nájomnej zmluve č. 10/2001 dohodli na zmene čl. III - Nájomné nasledovne:

čl. III

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročná úhrada za nájom pozemku je 50.-Sk/m² t.j. 900.-Sk ročne (slovom: Deväťsto slovenských korún).

Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy č. 10/2001 zostávajú nezmenené a v platnosti.

Dodatok č.1 k nájomnej zmluve č. 10/2001 je vyhotovený v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.

Dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť 1.1.2005

V Bratislave, dňa: 4.01.2006

Prenajímateľ:

Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Nájomca:

Dodatok

Dodatok č. 2
k nájomnej zmluve č. 10/2001
uzavretej podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

1. Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava - Nové Mesto**
 Junácka ul. č.1
 832 91 Bratislava

zastúpený: starostom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto
 Ing. Richardom Frimmelom
 bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.
 číslo účtu: 1800347007/5600
 variabilný symbol: 2101001
 IČO: 603 317
 (ďalej len prenajímateľ)

2. Nájomca: **JUDr. Gabriel Debnár, rod.č. 51 04 09 / 219**
 Riazanská 4
 831 03 Bratislava 3
 (ďalej len nájomca)

Prenajímateľ a nájomca sa týmto dodatkom k nájomnej zmluve č. 10/2001 dohodli na zmene čl.II Doba nájmu:

čl. II
Doba nájmu

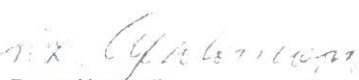
1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom pozemku sa uzatvára **na dobu neurčitú** a to odo dňa 1.04.2006.

Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy č. 10/2001 zostávajú nezmenené a v platnosti.

Dodatok č.2 k nájomnej zmluve č. 10/2001 je vyhotovený v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.

Dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť 1.04.2006.

V Bratislave, dňa: 24.05.2006


Prenajímateľ:
Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Nájomca:



**Dodatok č. 3
k nájomnej zmluve č. 10/2001
uzavretej podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

Prenajímateľ

1. Prenajímateľ:

zastúpený:

medzi:

**Mestská časť Bratislava - Nové Mesto
Junácka ul. č.1
832 91 Bratislava**

starostom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Ing. Richardom Frimmelom

bankové spojenie: Dexia banka Slovensko a.s.

číslo účtu: 1800347007/5600

variabilný symbol: 2130562

špecifický symbol: 2101001

IČO: 603 317

2. Nájomca:

JUDr. Gabriel Debnár, rod.č.: 510409/219

Riazanská 4

831 03 Bratislava 3

(ďalej len prenajímateľ)

(ďalej len nájomca)

Prenajímateľ a nájomca sa týmto dodatkom č.3 k nájomnej zmluve č. 10/2001 dohodli na týchto zmenách v Čl.III, bod 1 dodatku č.1 a bodu 2 zmluvy nasledovne:

**Čl. III
Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného za pozemok vyplývajúci z nájomnej zmluvy č. 10/2001 uzatvorenej na dobu neurčitú sa týmto dodatkom č.3 k nájomnej zmluve mení v súlade so Zák.č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v Slovenskej republike a o zmene a doplnení niektorých zákonov na 29,87 € (900,- Sk) podľa konverzného kurzu 1€=30,1260 Sk účinného od 1.01.2009.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že splatnosť nájomného bude k 31.03. príslušného roku.

Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy č. 10/2001 zostávajú nezmenené a v platnosti.

Dodatok č.3 k nájomnej zmluve č. 10/2001 je vyhotovený v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.

Dodatok nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť odo dňa 1.01.2009.

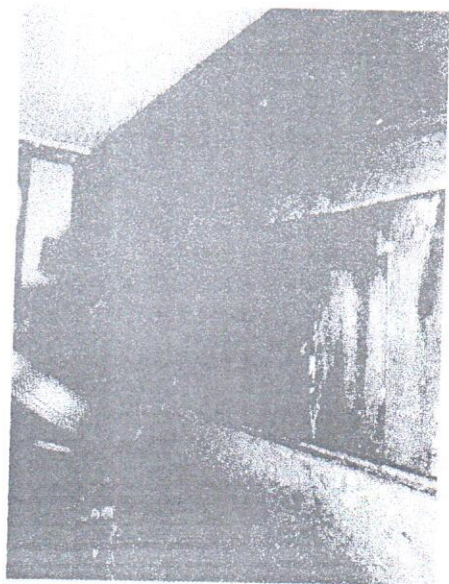
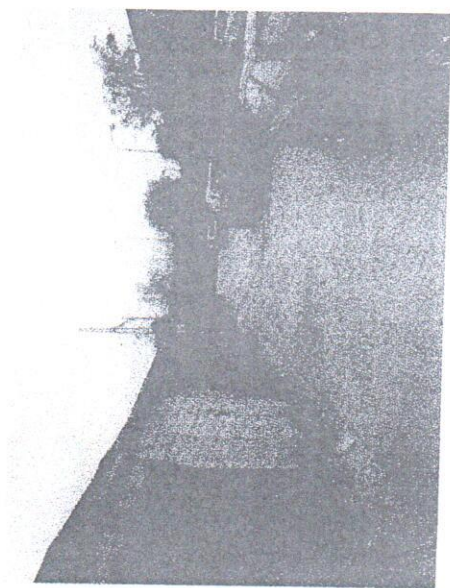
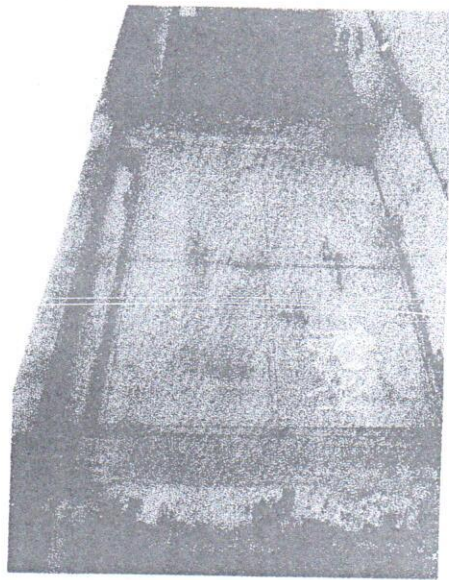
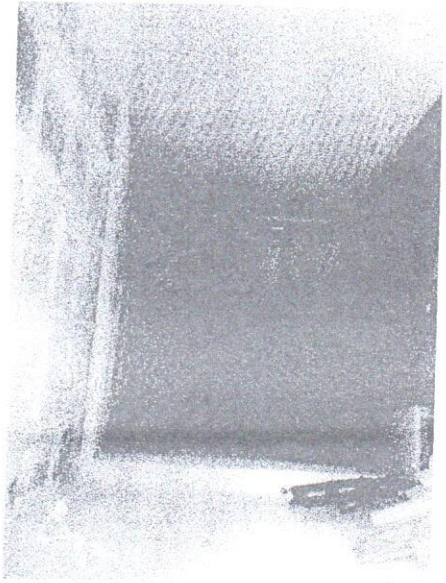
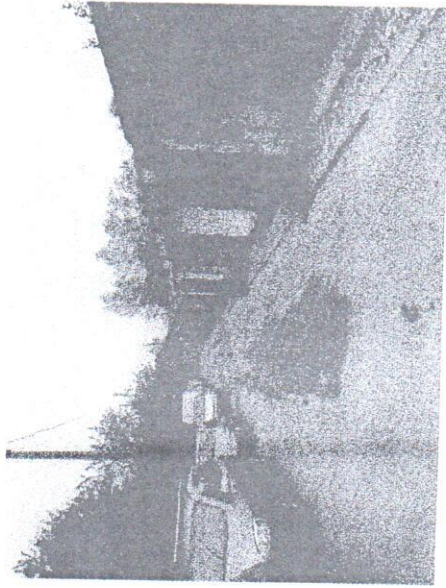
V Bratislave, dňa: .2008

Prenajímateľ:
Ing. Richard Frimmel
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Nájomca:



100
2008



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 276/2014 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 276/2014.

Znalecký p:

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line crossing it, and a large, sweeping curve that extends to the right and then loops back down.

Za zhotoviteľa

Znalecký p. ---

