

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 1. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 17.01.2023

Návrh

**na predaj pozemkov parc. č. 164 a časť 163/1 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 473 m²
Denise Križovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa.**

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedný:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ:

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Územnoplánovacia informácia.
5. Žiadosť o predaj
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. Znalecký posudok
8. Geometrický plán
9. Kópia z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť,

predaj pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 163/1 vo výmere 438 m² a parc. č. 164 vo výmere 35 m², k.ú. Dúbravka spolu vo výmere 473 m², za cenu ,- EUR za celý predmet predaja **Denise Križovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 03.01.2022 požiadala Denisa Križová o kúpu pozemkov registra „C-KN“ časť parc. č. 163/1 - Záhrada vo výmere 438 m² a 164 - Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 35 m², v celkovej výmere 477 m² v k. ú. Dúbravka evidovaných na LV č. 847 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Dôvod kúpy je záujem o majetkové vysporiadanie, keďže predmetný pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti žiadateľky – rekreačnej chaty so súpisným číslom 5915 vedenej na LV č. 6480. Predmetné pozemky má žiadateľka v nájme od roku 2016, kedy ich má v nájme na základe Zmluvy č. 342/2016 o postúpení práv a povinností.

Predmetná časť pozemku, ktorá má byť predmetom predaja vznikla na základe geometrického plánu číslo 58/2022, odčlenením od pozemku parc. č. 163/1, k. ú. Dúbravka, pričom vznikol pozemok parc. č. 163/4 o výmere 13 m² (táto časť nie je predmetom predaja). Geometrický plán vypracoval Ing. Robert Anda a úradne overil Ing. Martin Šimončík dňa 13.06.2022 pod číslom G1-1206-2022.

Pozemky časť parc. č. 163/1 a 164, k.ú. Dúbravka sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa na ulici **Kajerka**.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 86/2019, ktorého predmetom boli pozemky registra „C-KN“ parc. č. 163/1, 164, 165/1, 166/7 a 166/8 - ocenené na sumu **206,17 EUR/m²**. ZP vypracoval súdny znalec Ing. Juraj Nagy, PhD..

Primátor Bratislavy listom zo dňa 20.04.2022 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0031 22 k prevodu pozemku za cenu minimálne 206,17 EUR/m², s pripomienkou, že z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúča mestskej časti Bratislava-Dúbravka, **prehodnotiť výšku ceny** na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Žiadosť bola prerokovaná v komisii legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom 5. septembra 2022 pričom komisia žiadala navýšiť cenu na sumu **400,-EUR/m²**.

Žiadateľka namietala, že takto určená cena je neúmerne vysoká a žiada o jej opätovne prehodnotenie.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj sa posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to z dôvodu: žiadateľka o kúpu opakovane dlhodobo žiada o predaj predmetných pozemkov. Žiadateľka je vlastníkom stavby so súpisným číslom 5915 umiestnenej na parc. č. 164 v k.ú. Dúbravka zapísanej na LV 6480. Predmetné pozemky má žiadateľka dlhodobo v nájme a okrem toho aj príslušenstvo, ktoré nie sú predmetom predaja. Za všetky pozemky žiadateľka uhrádza nájomné a nevedieme voči nej žiadne podlžnosti.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej predajnej ceny.

Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom :

Vzhľadom na termín zasadnutia komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom (16.01.2023), stanovisko tejto komisie miestneho zastupiteľstva bude rozdane priamo na zasadnutí miestnej rady.

Vec: Územnoplánovacia informácia.

V zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, ktorý je schválený uznesením MsZ č.123/2007 zo dňa 31.5.2007 s účinnosťou od 1.9.2007 je predmetné územie, ktorého súčasťou sú parcely číslo KN 164 a 163/1 registra C v k.ú. Dúbravka určené pre funkciu:

-málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie B 102, rozvojové územie.

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Obytné územia

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov

s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály,
- distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory

- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pre túto lokalitu je podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v mestskej časti Dúbravka určený maximálne prípustný index podlažných plôch/IPP/ **0,4**. Index zastavaných plôch /IZP/pre RD-pozemok 480-600m² **0,25** ako prípustné maximum a koeficient zelene /KZ/ **0,40** ako požadované minimum. Index zastavaných plôch /IZP/pre RD-pozemok 600-1000m² **0,23** ako prípustné maximum a koeficient zelene /KZ/ **0,40** ako požadované minimum. Index zastavaných plôch /IZP/pre RD-pozemok nad 1000m² **0,15** ako prípustné maximum a koeficient zelene /KZ/ **0,60** ako požadované minimum.

Poznámka:

Index podlažných plôch /IPP/:

Udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

Index zastavaných plôch /IZP/:

Udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

Koeficient zelene /KZ/:

Udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

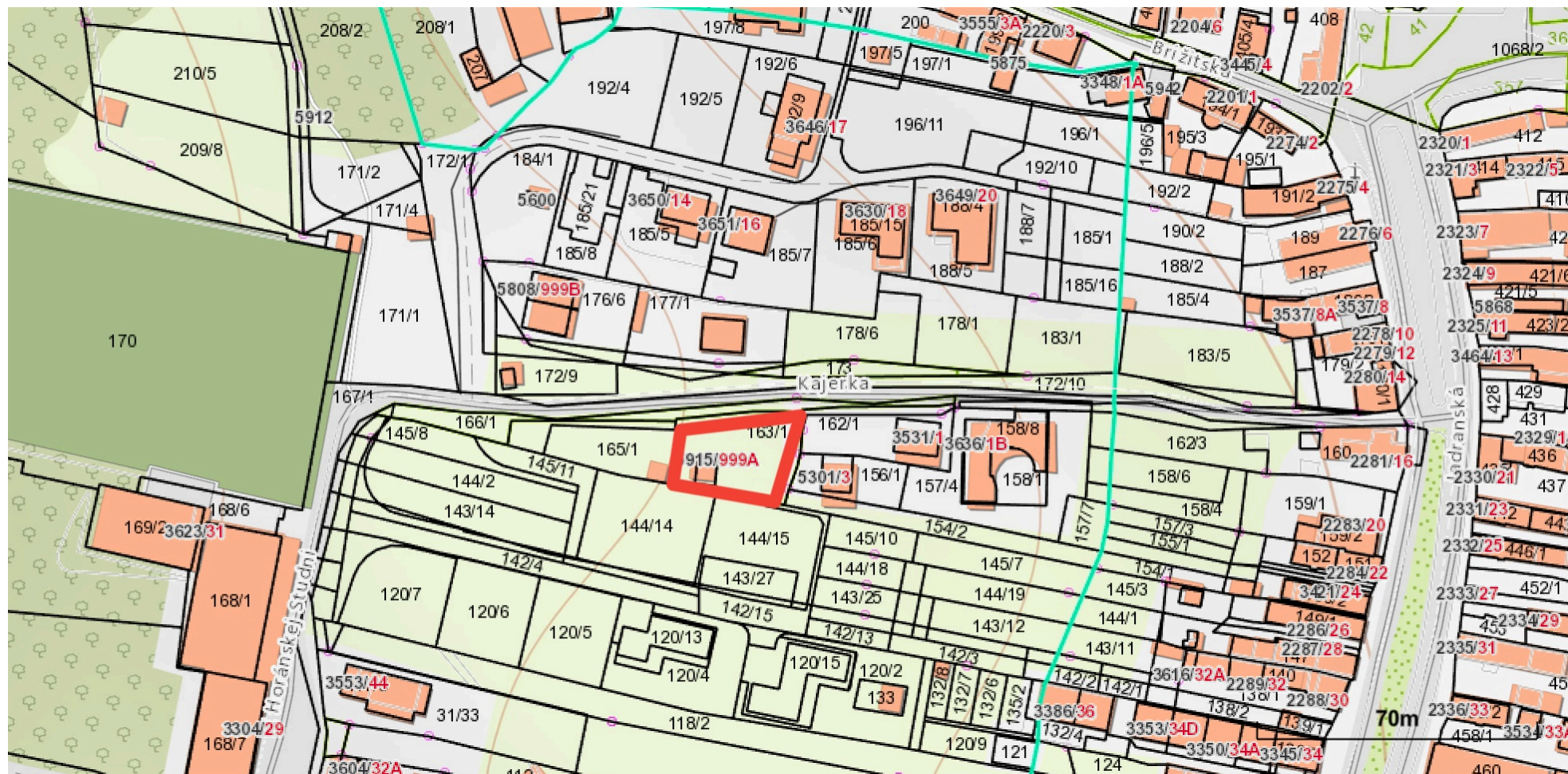
Poznámka:

Predmetné parcely sa nachádzajú v extraviláne k. ú. Dúbravka.

Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkové vzťahy k pozemkom. Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti na území MČ Bratislava – Dúbravka. Územnoplánovacia informácia platí jeden rok odo dňa vydania ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

Export

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Dúbravka > k.ú. Dúbravka



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafická znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odbornou spôsobom osoba.

Denisa Križová,

, Slovenská republika,

Mestská časť Bratislava – Dúbravka
Oddelenie majetkovoprávne a legislatívne
Žatevná 2
844 02 Bratislava 42

V Bratislave, dňa 29. decembra 2021

Vec: Žiadosť o kúpu pozemkov (doplnenie)

Ďakujeme za Vašu odpoveď zo dňa 7. októbra 2021 a vyjadrené stanovisko k našej žiadosti zo dňa 22. júna 2021, v ktorej sme požiadali o odpredaj pozemkov v mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Na základe Vašej odpovede (vid'. kópia v prílohe), Vás týmto žiadame o udelenie súhlasu s predajom **pozemku registra „C“ parc. č. 164 a parc. č. 163/1** – pozemok pod stavbou chaty a príľahlý pozemok. V prípade schválenia našej žiadosti z Vašej strany, Vás týmto prosíme o navrhnutie ďalšieho postupu a konkrétnych krokov potrebných pri odpredaji vyššie uvedených pozemkov.

Vopred ďakujeme za ochotu a kladné vybavenie našej žiadosti.

S pozdravom,

Denisa Križová



Matúš Vallo

primátor

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 20.apríla 2022
MAGS OGC 50 256/2022

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti č. OMPaL/736/2022/5749/PP, zo dňa 29.3.2022 vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 0031 22

podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemkov registra „C“ v katastrálnom území **Dúbravka**

- **parc.č. 163/1 – záhrada vo výmere 451 m²,**
- **parc.č. 164 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 35 m²,**

vedené na LV č.847 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 86/2019 zo dňa 26.8.2019 vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **206,17 €/ m²** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.8 písm. e.)
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny a sohl'adom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Dúbravka, prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemkom registra „C“ parc. č. 163/1 a parc. č. 164 v k. ú. Dúbravka, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Vážený pán
RNDr. Martin Zaťovič
starosta mestskej časti
Bratislava – Dúbravka



Z N A L E C:

Ing. Juraj Nagy, PhD., Janka Alexyho č. 7, 841 01 Bratislava

Znalec v odbore stavebníctvo,

odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností,

odhad hodnoty stavebných prác,

Telefón: 0905 611 132

Zadávatel':

Miestny úrad

Mestská časť Bratislava - Dúbravka

Žatevná 2

844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka č. 211/2019 zo dňa 04.04.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 86 / 2019

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku p.č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8 na ul. Kajerka (K horánskej studni) v Bratislave, zapísané na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV.

Počet strán: 29 z toho príloh: 16

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku p.č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8 na ul. Kajerka (K horánskej studni) v Bratislave, zapísané na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV.

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu obhliadky 16.8.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 16.8.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 211/2019 z 4.4.2019

b) Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 847, vytvorený cez katasterportál dňa 22.8.2019
- Kópia z katastrálnej mapy registra „C“ KN na pozemok p.č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8, k.ú. Dúbravka, katasterportál, zo dňa 22.8.2019
- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, grafická aj textová časť
- Fotodokumentácia z miestnej obhliadky
- Prehľad ponúk realitných kancelárií

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
3. Zákon 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
4. Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
5. Vyhláška MS SR č. 228/2018 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.
6. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
8. Dungal K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku

2003.

9. Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
10. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠHMJ \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde



OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii dostatočne hodnoverné podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť u ktorej nie je predpoklad používania na podnikanie. Ako najvhodnejšia je zvolená metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že v danom prípade predstavuje odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v zmysle definície všeobecnej hodnoty vo vyhláške 492/2004 Z.z.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z listu vlastníctva č. 847

V zmysle výpisu z listu vlastníctva č. 847 zo dňa 22.8.2019, vytvorený cez kataster portál, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností Správa katastra pre hl. m. SR Bratislavu, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, v katastrálnom území Dúbravka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné Číslo	Výmera v m2	Druh Pozemku	Spôsob využ. p.	Druh chr. n	Umiest pozemku	Právny vzťah
163/1	451	Záhrada	4		2	
164	35	Zastavané plochy a nádvoria	16		2	
165/1	355	Ostatná plocha	4		2	
166/7	123	Ostatná plocha	37		2	
166/8	69	Ostatná plocha	37		2	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 164 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6480.

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

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

Kód umiestnenia pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Titul nadobudnutia LV:

Žiadosť č. SNM-5456a/2002/Dš zo dňa 13.8.2002 o zápis parc. č. 163/1, 164 a 165/1 podľa GP č. 49/2002

Žiadosť č. MAG-05/37535/79010-3/Ku zo dňa 21.12.2005 o zápis parc. č. 4085/3, 166/7, 166/8 a GP č. 63/2005, 060/2005 – Z 26/06

Časť C: Ťarchy

Por.č.: Bez zápisu k posudzovaným parcelám.

Iné údaje: Bez zápisu k posudzovaným parcelám.

Poznámka: Bez zápisu.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 16.8.2019. Okrem toho znalec vychádzal z mapových portálov, satelitných pohľadov a verejne dostupných informácií.

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

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá, ohodnocuje sa iba pozemok a preto nebola potrebná.

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

Posudzovaný pozemok p. č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8 je v evidencii katastra nehnuteľností vedený ako parcela registra C, kde je Hlavné mesto SR Bratislava zapísané ako jediný vlastník s podielom 1/1.

Nehnuteľnosť je zakreslená v kópii katastrálnej mapy na p.č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8, k.ú. Dúbravka.

Na parcele č. 164 je postavená a evidovaná stavba so súpisným číslom, ktorej vlastníkom nie je vlastník pozemku. Táto stavba nie je predmetom ohodnotenia.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemok p.č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8, k.ú. Dúbravka, spoluhl. podiel 1/1.

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

- Stavba na parcele č. 164, k.ú. Dúbravka.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je pozemok situovaný v extraviláne, v mestskej časti Dúbravka, prístupný z ul. Kajerka (K horánskej studni), spájajúca ulice K horánskej studni a Jadranská. Pozemok je v lokalite na hranici zastavaného územia a lesa. Zo západnej strany je lokalita obklopená lesom na strmom stúpajúcom svahu.

Pozemok je mierne svahovitý, zasadený v svahovitom teréne. Vstup na pozemok je možný z komunikácie na ulici Kajerka (K horánskej studni).

V súčasnosti je bezprostredné okolie prevažne nezastavané. Na zastavaných pozemkoch stoja prevažne rekreačné záhradkárske chatky, rodinné domy, ale aj mestské vily. V tesnej blízkosti je futbalové ihrisko so zázemím a multifunkčná budova. Širšie okolie je tvorené lesom a zastavaným územím intravilánu mestskej časti s typickou zástavbou rodinnými a bytovými domami, mestskými vilami, ale aj budovami pre občiansku vybavenosť - kancelárske budovy, úrady, školy, s obytnou funkciou cca 70% objektov a doplnujúcou funkciou pre občiansku vybavenosť.

Doprava – lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou, napojenie priamo do centra mesta Bratislavy, alebo vlastným autom, zastávka MHD je vzhľadom na pomery v hlavnom meste slabo dostupná - cca 15-20 min chôdze. MHD je prezentovaná autobusmi a električkami.

V okolí sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8 je čiastočne zastavaný – na p.č. 164 stojí stavba označená súpisným číslom a evidovaná na liste vlastníctva. Pozemok sa tiahne popri bočnej vetve Kajerka. Vzhľadom na tvar a umiestnenie pozemku, je možné ho využívať samostatne ako stavebnú parcelu.

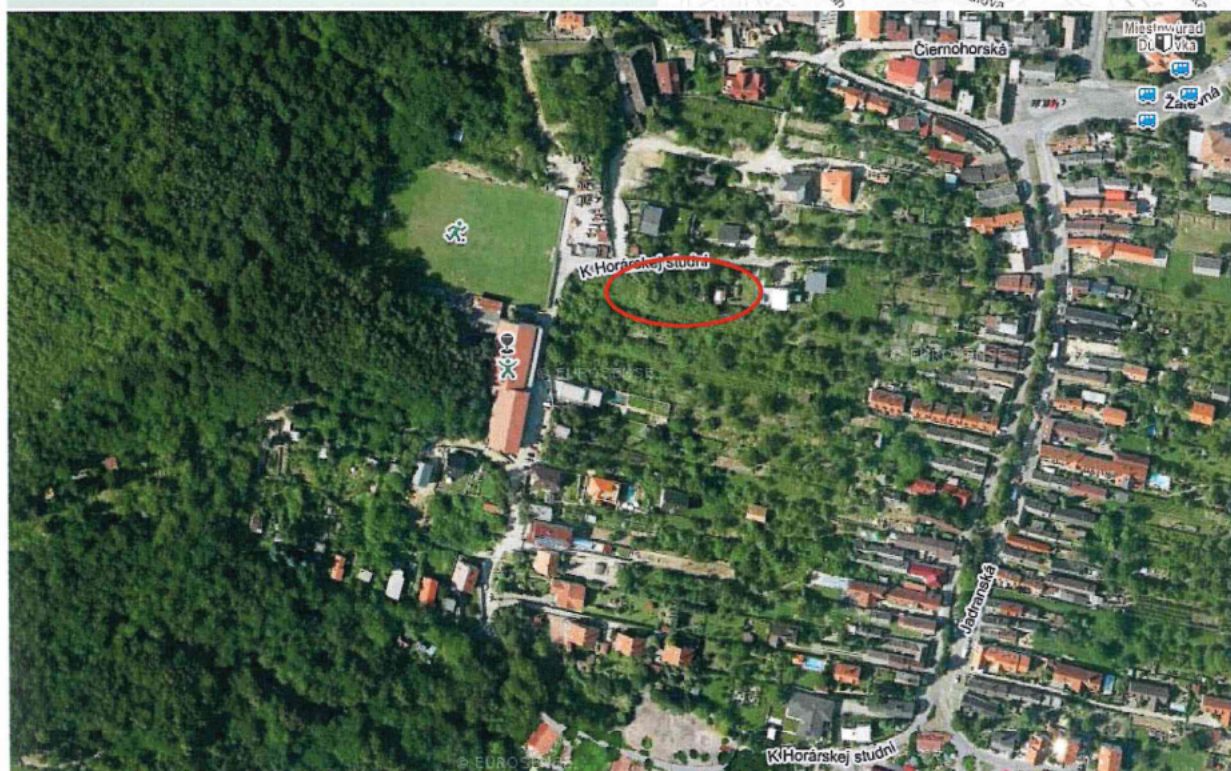
Posudzované pozemky sa nachádzajú na území v územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy označenom kódom „102 – *málopodlažná zástavba obytného územia*“.

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n.p.) Minimálny podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na parcele č. 164 je evidovaná stavba, ktorej vlastníkom nie je vlastník pozemku.





Približné orientačné vyznačenie hraníc pozemku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 LV č. 847, parcela č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8, k.ú. Dúbravka

Jedná sa o mierne svahovitý pozemok v svahovitom teréne v mestskej časti Bratislava – Dúbravka, v oblasti zastavanej prevažne mestskými vilami, rodinnými domami a chatkami, ale aj málopodlažnými bytovými domami a prvkami občianskej vybavenosti v širšom okolí. Významnú časť okolia zo západnej strany tvorí les. Na parcele č. 164 stojí stavba označená súpisným číslom. Vlastník stavby nie je vlastníkom pozemku. Svah sa zvažuje východne. Prístup je po komunikácii na ulici Kajerka (K horárskej studni). Pozemok má možnosť samostatného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
163/1	záhrada	451,00	1/1	451,00
164	zastavané plochy a nádvoría	35,00	1/1	35,00
165/1	záhrada	355,00	1/1	355,00
166/7	ostatná plocha	123,00	1/1	123,00
166/8	ostatná plocha	69,00	1/1	69,00
Spolu výmera				1 033,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,25
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,10 * 0,70$	3,1054
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1054$	206,17 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 163/1	$451,00 \text{ m}^2 * 206,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	92 982,67
parcela č. 164	$35,00 \text{ m}^2 * 206,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 215,95
parcela č. 165/1	$355,00 \text{ m}^2 * 206,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	73 190,35
parcela č. 166/7	$123,00 \text{ m}^2 * 206,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 358,91
parcela č. 166/8	$69,00 \text{ m}^2 * 206,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 225,73
Spolu		212 973,61

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku p.č. 163/1, 164, 165/1, 166/7,8 na ul. Kajerka (K horánskej studni) v Bratislave, zapísané na liste vlastníctva č. 847, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV 847 - parc. č. 163/1 (451 m ²)	92 982,67
LV 847 - parc. č. 164 (35 m ²)	7 215,95
LV 847 - parc. č. 165/1 (355 m ²)	73 190,35
LV 847 - parc. č. 166/7 (123 m ²)	25 358,91
LV 847 - parc. č. 166/8 (69 m ²)	14 225,73
Spolu pozemky (1 033,00 m²)	212 973,61
Všeobecná hodnota celkom	212 973,61
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	213 000,00

Slovom: Dvestotrinásťtisíc Eur

V Bratislave dňa 26.8.2019

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhotoviteľ Ing. Robert Anda Sekulská 5 Bratislava 84104 IČO: 40960315		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka	
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 68/2022	Mapový list č. Stupava 1-7/32	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 163/4					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 27.5.2022	Meno: Ing. Robert Anda	Dňa: 27.5.2022	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: 13. 06. 2022	Meno: Ing. Martin Šimončík
Nové hranice boli v prírode označené plotom		Náležitosťami a nehnuteľnosťami zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6618					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²		
847		163/1		451	záhroda					163/1		438	záhroda 4	Doterajší
										163/4		13	záhroda 4	delto
Spolu:				451								451		

A 172/10

⊕ 167/1

⊕ 166/1

⊕ 166/8

† 166/9

Q.
165/1

Q
163/1

164

Q
144/14

Q
144/15

Q
162/1

A
156/1

Q
154/2

9 144/16

• 157/5

