

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 2. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 28.03.2023

Návrh

**na majetkove vysporiadanie k pozemkom parc. č. 4089/2, 4089/5, k. ú. Dúbravka vo
výmere 442 m² v prospech Mgr. Mareka Dinuša, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

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. Stanovisko ekonomickej komisie
5. Žiadosť o odpredaj/žiadosť o nájom
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. Znalecký posudok
8. Kópia z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť,

Alternatívu A/

predaj pozemkov registra „C“ parc. č. 4089/2 vo výmere 15 m² a parc. č. 4089/5 vo výmere 427 m² k.ú. Dúbravka spolu vo výmere 442 m², za cenu **86 800,- EUR** za celý predmet predaja, Mgr. Marekovi Dinušovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

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

alebo

Alternatívu B/

nájom pozemkov registra „C“ parc. č. 4089/2 vo výmere 15 m² a parc. č. 4089/5 vo výmere 427 m² k.ú. Dúbravka spolu vo výmere 442 m², za nájomné vo výške **542,40 EUR** za rok, Mgr. Marekovi Dinušovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak nájomná zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,

Dôvodová správa

Skutkový stav:

Listom zo dňa 01.03.2022, ktorý bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený dňa 04.04.2022, požiadal p. Mgr. Marek Dinuš o kúpu pozemkov registra „C“ parc. č. 4089/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 15 m² a pozemku parc. č. 4089/5 – záhrada vo výmere 427 m², k. ú. Dúbravka v lokalite Veľká lúka. Prílohou žiadosti je „Vyjadrenie hlavného mesta SR Bratislavy k žiadosti o zriadenie vecného bremena v prospech žiadateľa“.

Žiadateľ je vlastníkom stavby – záhradnej chaty so súpisným číslom 5533, ktorá je postavená na pozemku reg. „C“ parc. č. 4089/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15 m², k. ú. Dúbravka. Uvedený pozemok spolu s príľahlou záhradou ležiacou na pozemku reg. „C“ parc. č. 4089/5 vo výmere 427 m² sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy (zverené do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka zverovacím protokolom č. 19/91).

Keďže si žiadateľ potreboval zabezpečiť prístup ku svojej záhradnej chatke požiadal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy listom zo dňa 7.12.2017 o zriadenie vecného bremena, ktoré by spočívalo v práve prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc. č. 4089/5. Stanovisko Magistrátu k zriadeniu vecného bremena bolo zamietavé a žiadateľovi odporučilo vysporiadať majetkovoprávne vzťahy formou kúpy pozemkov parc. č. 4089/2 a 5, k. ú. Dúbravka.

Znaleckým posudkom č. 155/2022 zo dňa 07.07.2022 boli pozemky parc. č. 4089/2 a 4089/5, k. ú. Dúbravka ocenené na sumu **196,35 EUR/m² (t.j. 86 800 EUR za celý predmet predaja)**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Dňa 13.09.2023 bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený **predchádzajúci súhlas primátora č. 09 01 0059 22** zo dňa 26.08.2022, **s odporúčaním**, aby Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka (z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností) **prehodnotilo výšku ceny, za ktorú sa majú pozemky odpredať**.

Mestskej časti Bratislava-Dúbravka pripadne v prípade realizácie predaja 60% z kúpnej ceny, t.j. **52 080,00 EUR** a hlavnému mestu Slovenskej republiky pripadne 40% z kúpnej ceny, t. j. **34 720,00 EUR**.

V prípade, že miestne zastupiteľstvo nebude súhlasiť s predajom vyššie uvedených pozemkov, žiadateľ v súlade so žiadosťou zo dňa 01.12.2022 požaduje vysporiadať vzťah k pozemkom formou nájmu.

Výška nájomného je stanovená na základe ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou a v súlade so „Sadzobníkom“ nasledovne:

Záhrada 427 m ²	1,20 EUR/rok/m ² , t.j. 512,40 EUR/rok
Pozemok pod stavbou 15 m ²	2,00 EUR/rok/m ² , t.j. 30,00 EUR/rok
Spolu za celý predmet nájmu	542,40 EUR/rok

Odôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

Žiadateľ je výlučným vlastníkom stavby, ktorá je postavená na pozemku, o kúpu ktorého prejavil záujem. Zároveň má záujem o kúpu príľahlej záhrady, ktorá zabezpečuje prístup k uvedenej stavbe.

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

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

Alternatívu A

predaj pozemkov parc. č. 4089/2, 4089/5, k. ú. Dúbravka vo výmere 442 m² **Mgr. Marekovi Dinušovi**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

alebo

Alternatívu B

nájom pozemkov parc. č. 4089/2, 4089/5, k. ú. Dúbravka vo výmere 442 m² **Mgr. Marekovi Dinušovi**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

„Na základe fyzickej obhliadky dotknutých parciel vykonanej dňa 13.03.2023, komisia odporúča alternatívu A, t.j. predaj pozemku podľa predloženého návrhu.“

Hlasovanie

Prítomní: 5 za: 5 proti: 0 zdržal sa: 0

Mgr. Marek Dinuš, K. Adlera 8, 841 02 Bratislava
office@geodetky.sk, 0917 471 056

Mestská as Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Bratislava, 1. 3. 2022

Žiados o kúpu pozemku

Ako vlastník stavby záhradnej chaty so súpisným íslom 5533, postavenej na parcele registra "C" íslo 4089/2 v k. ú. Dúbravka, zapísanej na liste vlastníctva . 3569, ktorá bola povolená dodato ným stavebným povolením a ktorej užívanie bolo povolené rozhodnutím . SU-17173/3332/2012/D9/Fe vás žiadam o predaj pozemku pod stavbou tejto chaty (parcele registra "C" íslo 4089/2 v k. ú. Dúbravka), a tiež o predaj okolitej záhrady (parcele registra "C" íslo 4089/5 v k. ú. Dúbravka). Oba tieto pozemky mám od 19. 12. 2011 Nájomnou zmluvou . 351/2011 od M Bratislava Dúbravka prenajaté.

O predaj žiadam aj na základe odporu enia vlastníka daných pozemkov, ktorým je Hlavné mesto SR Bratislava.

akujem a ostávam s pozdravom,

Mgr. Marek Dinuš

Prílohy:

1. Vyjadrenie Hlavného mesto SR Bratislava



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy nehnuteľností

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Vážený pán
Mgr. Marek Dinuš
K. Adlera 8
841 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV 26782/18		Mgr. Balíková/59356129	5.4.2018

Vec

Vyjadrenie k žiadosti

Listom doručeným dňa 7. 12. 2017 ste požiadali o zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na ústi pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností v k. ú. Dúbravka parc. . 4089/5, LV . 847 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Dovoľujeme si Vám oznámiť, že starosta Mestskej ústi Bratislava - Dúbravka listom zo dňa 19. 3. 2018 nesúhlasil so zriadením vecného bremena práva prechodu a prejazdu na ústi uvedeného pozemku zverenie do správy mestskej ústi Dúbravka na odporúčanie miestnej Komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom.

Podľa stanoviska Oddelenia dopravného inžinierstva Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 26. 1. 2018 boli vydané na záujmový pozemok a pozemky k nemu priahľé záväzné stanoviská k investícii inosti. Nakoľko rozsah žiadaného vecného bremena na prejazd zaberá značnú časť pozemku parc. . 4089/5, k. ú. Dúbravka, na ktorú už v minulosti bolo vydané záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu stavby, odporúčame oslovené oddelenie úpravu majetkovoprávneho usporiadania vzťahujú k nehnuteľnosti formou prevodu vlastníckeho práva k celému pozemku.

Na základe uvedeného si Vám dovoľujeme oznámiť, že so zriadením vecného bremena na ústi pozemku parc. . 4089/5 k. ú. Dúbravka odborné oddelenie magistrátu a starosta M. Bratislava Dúbravka nesúhlasia.

S pozdravom

Mgr. Tomáš Szabó
riadiť sekcie

Mgr. Marek Dinuš, K. Adlera 8, 841 02 Bratislava
marek.dinus@gmail.com, 0917 471 056

Mestská časť Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Bratislava, 1. 12. 2022

Žiadosť o prenájom pozemku na rekreačné a záhradkárске účely

Na základe informácie od pána Pavla Pece a z tohto roku neexistuje poradovník žiadateľov o prenájom záhrad vo vlastníctve/správe Mestská časť Bratislava Dúbravka, ale relevantné pre pridelenie záhrady je to, či v prípade podania žiadosti je vo vašej záhrade na prenájom.

Nakoľko v dňom 30. 11. 2022 skončila platnosť nájomnej zmluvy 351/2011 na prenájom záhradných pozemkov parcely registra „C“ číslo 4089/2 a 4089/5 v k. ú. Dúbravka, Bratislava IV, žiadam o prenájom týchto dvoch parciel na rekreačné a záhradkárске účely. Oba tieto pozemky som mal do dňa (30. 11. 2022) od Mestská časť Bratislava Dúbravka prenajaté a do dňa v súčasnosti som ich užíval na rekreačné a záhradkárске účely. Dané pozemky som v roku 2012 prevzal v katastrofálnom stave s množstvom odpadu (viď priložené fotografie s textom „pri začatí nájmu“). Po skončení doby nájmu som na pozemku na vlastné náklady okrem iného vysadil ovocné a okrasné stromy, kríky, kvety, urobil skalku, zúrodnil pôdu a pod (viď priložené fotografie s textom „stav 2022“).

O kúpu daných pozemkov som Mestská časť Bratislava - Dúbravka požiadal mojou žiadosťou z dňa 1.3. 2022, ale nakoľko o tejto mojej žiadosti zatiaľ nebolo rozhodnuté, žiadam o prenájom pozemkov parcely registra „C“ číslo 4089/2 a 4089/5 v k. ú. Dúbravka, Bratislava IV, na rekreačné a záhradkárске účely a o prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy so mnou a to v súlade so *Zásadami hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou* a to predovšetkým v súlade s článkom 11, odsekom 7, článku B, nakoľko spomínané podmienky uvedené v tejto časti a síce:

- a) v ase podania žiadosti mám trvalé bydlisko na území Bratislavy,
- b) na danom pozemku som vlastníkom stavby, ktorej neuplynula doba užívania, o si váš úrad dokáže overi na vašom vlastnom stavebnom úrade a na vaše požiadanie túto skuto nos viem preukáza .

akujem.

S pozdravom,

Mgr. Marek Dinuš

Prílohy:

1. Fotografie - 5x



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 26. augusta 2022
MAGS OGC 58 733/2022

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 12.08.2022 . GMPaL-14501/764/2022-JM, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverenie do správy mestskej časti Bratislava - Dúbravka udeľujem

predchádzajúci súhlas . 09 01 0059 22

pod a) I. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemkov registra „C“ v katastrálnom území **Dúbravka**

- **parc. . 4089/2 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 15 m²**
- **parc. . 4089/5 - záhrada vo výmere 427 m²**

zapísaných na LV . 847 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku . 155/2022 zo dňa 07.07.2022, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **196,35€ m²** (zaokr. 86 800,00 €) a s podmienkou, že:

predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti pod a) § 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.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasnú trhovú cenu nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava - Dúbravka, prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava - Dúbravka.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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. 4089/2 a parc. č. 4089/5 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 Zavoril
starosta mestskej časti
Bratislava - Dúbravka

Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár, He kova .8, 831 51 Bratislava,
. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

Zadávate : Miestny úrad, mestská as Bratislava-Dúbravka
Žatevná2 , 844 02 Bratislava

íslo spisu (objednávky): 155/2022

580/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

. 155/2022



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnute ností: pozemky pare. . 4 08 9/2 a 408 9/5
zapísané vo výpise z LV . 847 v kat. ú. BA - Dúbravka, za ú elom katastrálneho
konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnute nosti.

Po et strán (z toho príloh): 23 (15)

Po et odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis . 1 znaleckého úkonu . 155/2022

I. ÚVODNÁ AS

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnute ností: pozemky parc. . 4089/2 a 4089/5 zapísané vo výpise z LV . 847 v kat. ú. BA - Dúbravka, za ú elom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnute nosti.

2. Ú el znaleckého posudku : Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva o ohodnocovanej nehnute nosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.6.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo d a 13.6.2022 - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnute ností, z listu vlastníctva . 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 16.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. . 4089/5, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 6.7.2022, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality id 78655457 a id8029232 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo d a 6.7.2022 - originál.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan - originál.
- Fotodokumentácia zo d a 13.6.2022 - originál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmo níkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmo níkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zákon . 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky . 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnute ností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnute nostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu . 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška Štatistického úradu SR . 323/2010 Z.z. zo d a 15.7.2010. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

7. Definície posudzovaných velí ín a použitých postupov:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe . 3 vyhlášky MS SR . 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení

8. Osobitné požiadavky zadávate a: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylú ená z dôvodu nedostatku podkladov

pre danú lokalitu, k dispozícii boli dve ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov vhodných na porovnávanie.

Použitá rozpočtová ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitá sú rozpočtová ukazovateľ publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je pod a posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2022, **kcú = 3,043**.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva . 847 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

as A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

pare. . 4089/5 - záhrada - 427 m²

parc. . 4089/2 - zastavaná plocha a nádvorie - 15 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5533 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4089/2 je evidovaný na liste vlastníctva . 3569.

1 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

as B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PS 814 99, SR

I O: 603481 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vi výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

C. archy: Bez zápisu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Iné Údaje: vi výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.6.2022 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa a znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.6.2022.

d) Technická dokumentácia:

Nebola predložená žiadna dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom neboli zistené rozdiely.

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

Pozemky: parc. . 4089/2 a 4089/5 zapísané vo výpise z LV 847 v kat. ú. BA - Dúbravka.

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

Stavby: záhradná chata súp. . 5533 na pare. . 4089/2 zapísaná vo výpise z LV 5533 v kat. ú. BA - Dúbravka.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m. . Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhradnej oblasti pri Veľkom kolúckom potoku. Susedia so záhradami so záhradnými domami. Parc. . 4089/2 je záhradou a 4089/5 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. prízjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovej ulice. Šírkové pomery na prízjazdovej verejnej komunikácii vylučujú jej obojsmerné využitie. Jedná

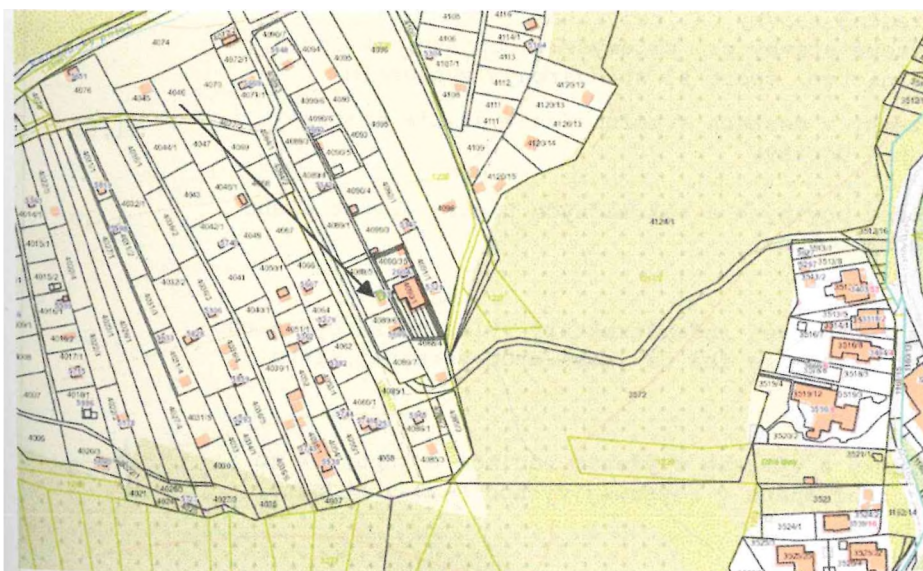


sa o mierne svahovité pozemky. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete: rozvody elektriny. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu, vodovod ani zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m. . asti Dúbravka sú pošta,

obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemky boli v ase obhliadky využívané ako záhrada so záhradnou chatou - vi. foto v prílohe znaleckého posudku, o je v súlade s územným plánom. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý umožňuje ich samostatné využitie. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä záväzky viazané na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťami: Vo výpise z LV . 847 nie sú k ohodnocovanému pozemkom zapísané záložné práva ani vecné bremená. Na parc. . 4089/2 je vybudovaná záhradná chata iného vlastníka ako je vlastníkom pozemkov. Iné riziká v ase obhliadky neboli známe.



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky zapísané vo výpise z LV . 847, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú

v Bratislave m. . Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhradnej oblasti pri Ve kolúckom potoku. Susedia so záhradami so záhradnými chatami. Parc. . 4089/2 je záhradou a 4089/5 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. príjazd k

ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovej ulice. Šírkové pomery na príjazdovej verejnej komunikácii vylučujú jej obojsmerné využitie. Jedná sa o mierne svahovité pozemky. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete: rozvody elektriny. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu, vodovo ani zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m. . asti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a obľúbená výbavenos hlavného mesta BA IV. Pozemky boli v úseku obhliadky využívané ako záhrada so záhradnou chatou - viď foto v prílohe znaleckého posudku. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý umožňuje ich samostatné využitie. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4089/2	zastavané plochy a nádvorcia	15	15,00	1/1	15,00
4089/5	záhrada	427	427,00	1/1	427,00
Spolu výmera					442,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Oznaenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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_c 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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
k_r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,75 * 1,00$	2,9575
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9575$	196,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 442,00 \text{ m}^2 * 196,35 \text{ €/m}^2$	86 786,70 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela . 4089/2	2 945,25
parcela . 4089/5	83 841,45
Spolu	86 786,70

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 86 786,70 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky zapísané vo výpise z LV . 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 4089/2 (15 m ²)	2 945,25
Pozemky zapísané vo výpise z LV . 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 4089/5 (427 m ²)	83 841,45
Spolu VŠH	86 786,70
Zaokrúhlená VŠH spolu	86 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 86 800,00 €

Slovom: Osemdesiatšes tisícosemsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave d a 7.7.2022

Dr. Ing. ~~Roman~~ Chotár

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo d a 13.6.2022.

Výpis z katastra nehnute ností, z listu vlastníctva . 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 16.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.

Kópia z katastrálnej mapy na parc. . 4089/5, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 6.7.2022, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.

Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan.

Ponuka realitnej kancelárie TOP Reality id 78655457 a id8029232 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk

Fotodokumentácia zo d a 13.6.2022.

Dinuš_Ve ká lúka_odkup

