

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 2. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 28.03.2023

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

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. Územnoplánovacia informácia
5. Žiadosť o odpredaj
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 **132.440,- 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. 14/2023, ktorého predmetom boli pozemky registra „C-KN“ parc. č. 163/1, 164 - ocenené na sumu **235,62 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca : 911297).

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. Následne bol vyhotovený revízný znalecký posudok.

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 príslušené, 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, t.z. **79.464,- EUR**.

Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom :

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

schváliť

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, a to podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia odporúča navýšiť cenu na 280 EUR/m².

Hlasovanie

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

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 .123/2007 zo dňa 31.5.2007 sú inosťou 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 sú súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu 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 podlaží nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPÔSOBY 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 sú 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

- SPH s umyvárkou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem príпустných 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.

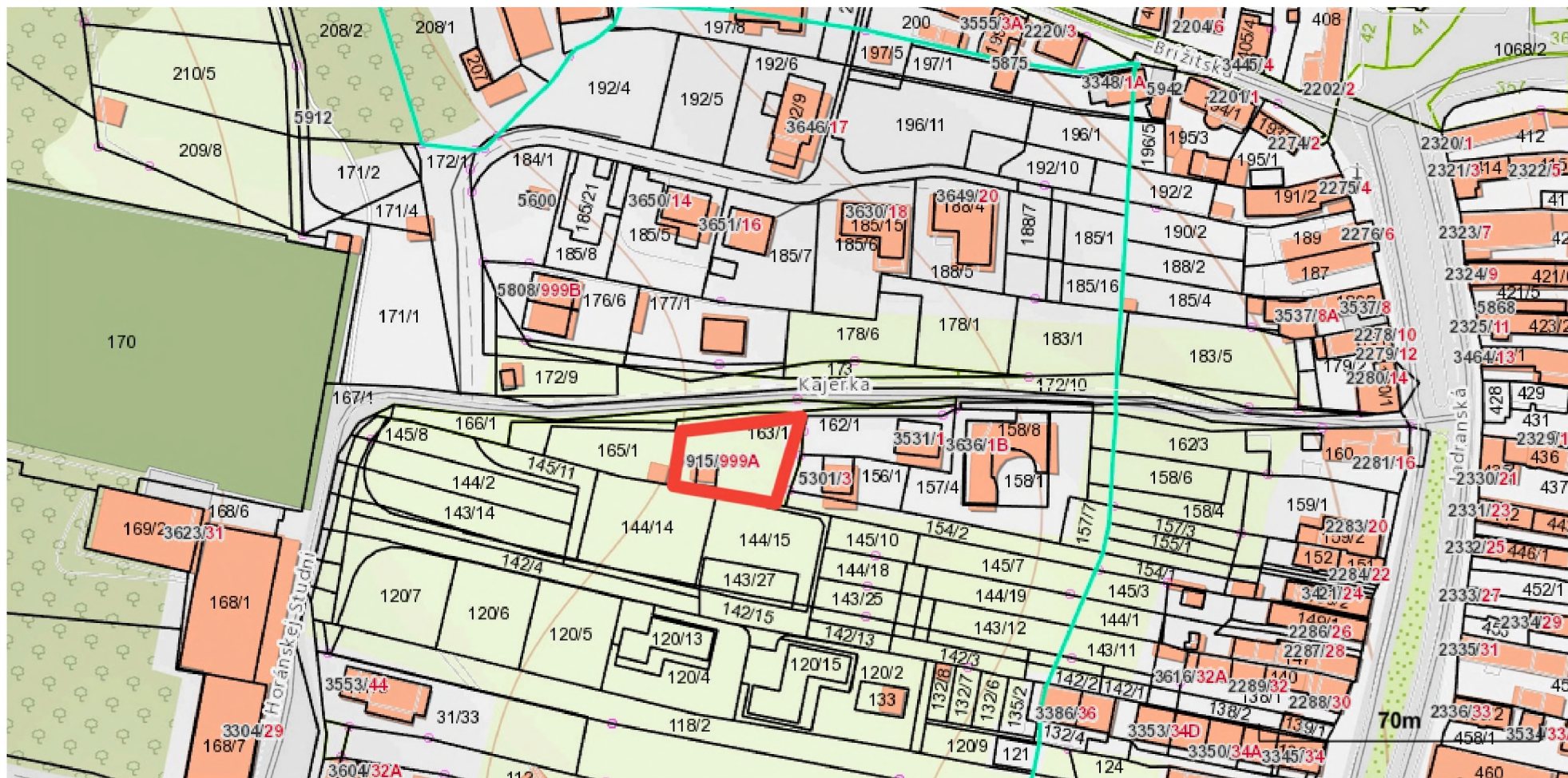
Poznámka:

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

Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkoprávne vzťahy k pozemkom. Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti na území M. 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](#). Nepoužite né na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické 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 odborne spôsobilá osoba.

Denisa Križová, Krásna 1026, Šopor a 92552, Slovenská republika, tel. íslo 0905 447 220

Mestská as Bratislava - Dúbravka
Oddelenie majetkovoprávne a legislatívne
Žatevná 2
844 02 Bratislava 42

V Bratislave, d a 29. decembra 2021

Vec: Žiados o kúpu pozemkov (doplnenie)

akujeme za Vašu odpove zo d a 7. októbra 2021 a vyjadrené stanovisko k našej žiadosti zo d a 22. júna 2021, v ktorej sme požiadali o odpredaj pozemkov v mestskej asti Bratislava-Dúbravka.

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

Vopred akujeme 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 . OMPaL/736/2022/5749/PP, zo d a 29.3.2022 vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverenie do správy mestskej asti Bratislava - Dúbravka, ude ujem

predchádzajúci súhlas . 09 01 0031 22

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

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

vedené na LV .847 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

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

- predaj bude uskuto ný v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vz ahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnute nosti pod a § 9a ods.8 písm. e.)
- v prípade uplatnenia predkupného práva - predkupné právo môže by 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 d a obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo d a podpisu.

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.

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 Zavoří
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, I O: 00 603 406

íslo spisu (objednávky): 14/2023

59/2023

ZNALECKÝ POSUDOK

. 14/2023



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnute ností: pozemky parc. . 163/1 a 164
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): 24 (18)

Po et odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis . 1 znaleckého úkonu . 14/2023

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 163/1 a 164 zapísané vo výpise z LV č. 847 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

2. **Účel znaleckého posudku :** Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 24.2.2023

5. **Podklady na vypracovanie posudku:**

5.1 **Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka zo dňa 20.1.2023 - originál.

5.2 **Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 4.3.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 163/1, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 4.3.2023, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený dňa 4.3.2023, prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan - originál.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 4.3.2023 - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 24.2.2023 - originál.

6. **Použitie právne predpisy a literatúra:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. 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 v platnom znení. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. 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) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

7. **Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

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

8. **Osobitné požiadavky zadávateľa:** 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 vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov

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

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej východiskovej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je pod a posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. kvadrant štvrtý rok 2022, $kcú = 3,412$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastrálnom evidovaní na liste vlastníctva č. 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

parc. č. 163/1 - záhrada - 451 m²

parc. č. 164 - zastavaná plocha a nádvorie - 35 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5915 evidovanej na pozemku parcelné číslo 164 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6480.

2 - 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 24.2.2023 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa a znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.2.2023.

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. č. 163/1 a 164 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. č. 5915 na parc. č. 164 zapísaná vo výpise z LV 6480 v kat. ú. BA - Dúbravka.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

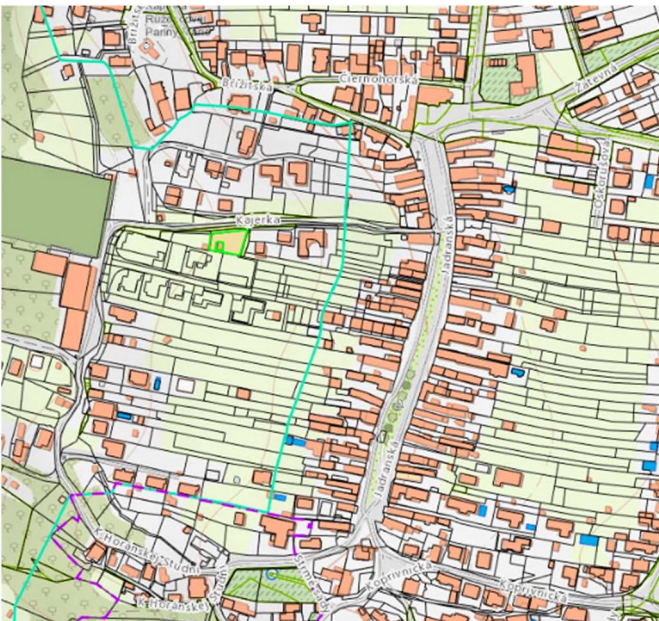
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m. BA - Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v bývalej záhradnej oblasti na ulici Kajerka. Susedia so záhradami so záhradnými domami. Parc. č. 163/1 je záhradou a 163 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. prízjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z ulice Kajerka. 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



využitia 102. 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 závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Vo výpise z LV . 847 nie sú k ohodnocovaným pozemkom zapísané záložné práva ani vecné bremená. Na parc. . 164 je vybudovaná záhradná chata iného vlastníka ako je vlastníkom pozemkov. Iné riziká v ase obhliadky neboli známe.



zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. prízjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z ulice Kajerka. 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

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 neboli v ase obhliadky využívané, jedná sa o zanedbanú záhradu, v minulosti boli využívané ako záhrada so záhradnou chatou - vi. foto v prílohe znaleckého posudku, Pod a územného plánu sa uvažuje s ich budúcim využitím na malo podlažnú zástavbu kód funkčného

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

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 bývalej záhradnej oblasti na ulici Kajerka. Susedia so záhradami so záhradnými chatami a s prebiehajúcou výstavbou rodinného domu. Parc. . 163/1 je zanedbanou záhradou a parc. . 1644 je

vybavenos hlavného mesta BA IV. Pozemky neboli v ase obhliadky využívané ako záhrada so záhradnou chatou, sú zanedbané, zarastené náletovým krovínami - vi . foto v prílohe znaleckého posudku. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý umož ňuje ich samostatné využitie v zmysle platného územného plánu na malo podlažnú zástavba, funk ný kód 102, vzh adom na to sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o ich kúpu. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|------------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 163/1 | záhrada | 451 | 451,00 | 1/1 | 451,00 |
| 164 | zastavané plochy a nádvorcia | 35 | 35, 00 | 1/1 | 35, 00 |
| Spolu výmera | | | | | 486,00 |

Obec:**Bratislava****Východisková hodnota:****V_{HMJ} = 66,39 €/m²**

| Ozna enie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvate ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvate ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvate ov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekrea ných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a po nohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvate ov | 1,30 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekrea né stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných vz ahov | 4. pozemky v mestách s možnos ou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| k_F koeficient funk ného využitia územia | 3. plochy obytných a rekrea ných území (obytná alebo rekrea ná poloha) | 1,30 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnos 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 zoh adnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpo et | Hodnota |
|------------------------------------|---|---------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 2,00 * 1,00$ | 3,5490 |

| | | |
|----------------------------|--|-------------------------|
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5490$ | 235,62 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}_{HPOZ} = M * V\check{S}_{HMJ} = 486,00 \text{ m}^2 * 235,62 \text{ €/m}^2$ | 114 511,32 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|-----------------|---|
| parcela . 163/1 | 106 264,62 |
| parcela . 164 | 8 246,70 |
| Spolu | 114 511,32 |

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 114 511,32 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Pozemky | |
| Pozemky zapísané vo výpise z LV . 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 163/1 (451 m ²) | 106 264,62 |
| Pozemky zapísané vo výpise z LV . 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 164 (35 m ²) | 8 246,70 |
| Spolu VŠH | 114 511,32 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 115 000,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 115 000,00 €

Slovom: Jedenstopätnás tisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave d a 6.3.2023

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo d a 20.1.2023.
- Výpis z katastra nehnute ností, z listu vlastníctva . 847, kat. ú. BA - Dúbravka.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. . 163/1, kat. ú. BA - Dúbravka.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo d a 4.3.2023.
- Fotodokumentácia zo d a 24.2.2023.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

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

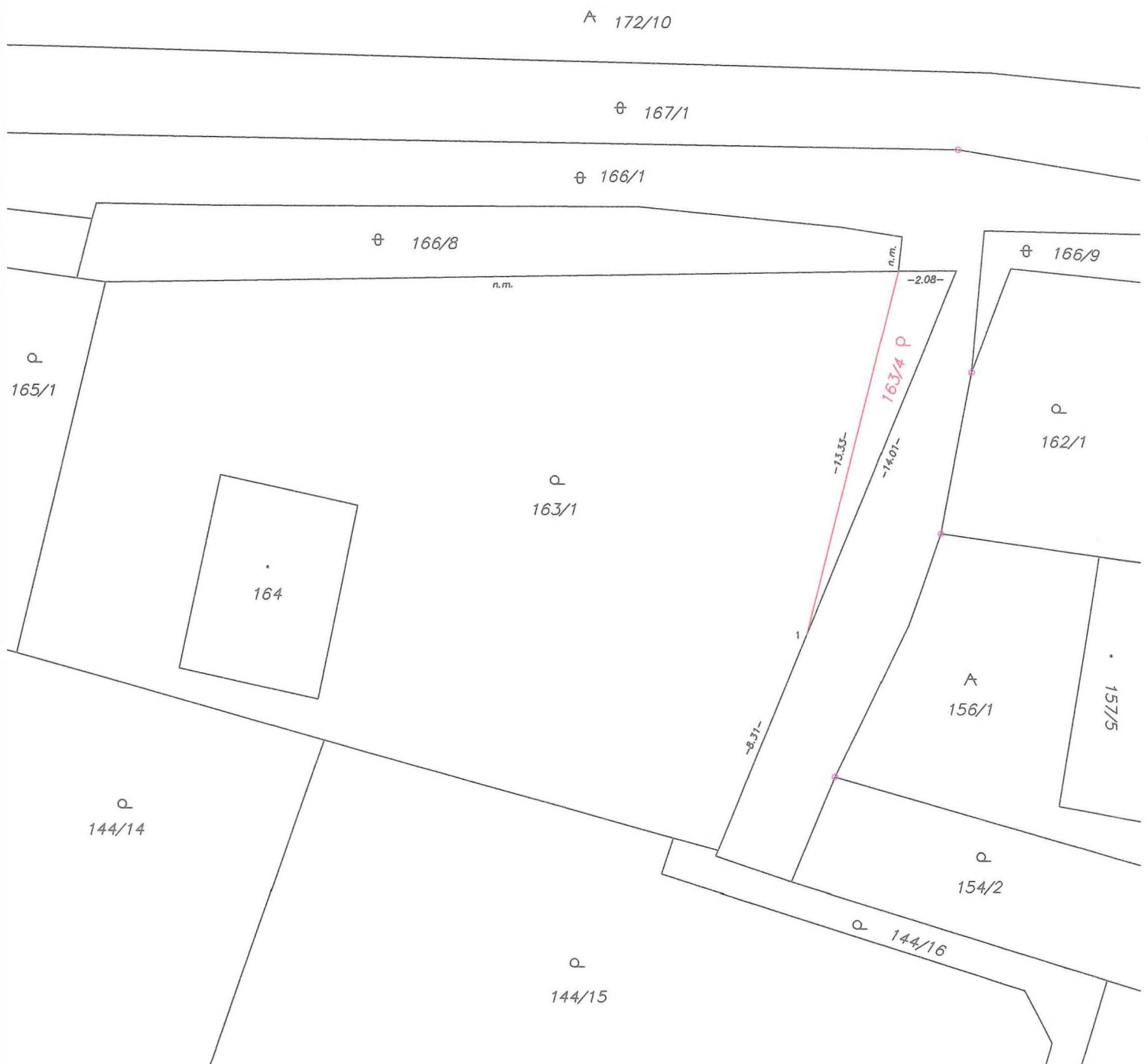
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

| | | | | |
|--|----------------------------------|--|----------------------------------|---|
| Vyhотовite Ing. Róbert Anda Sekulská 5 Bratislava 84104 I O: 40960315 | | Kraj <i>Bratislavský</i> | Okres <i>Bratislava IV</i> | Obec <i>Bratislava-Dúbravka</i> |
| | | Kat. územie <i>Dúbravka</i> | číslo plánu <i>68/2022</i> | Mapový list <i>Stupava 1 - 7/32</i> |
| GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na oddelenie pozemku</i> <i>p. . 163/4</i> | | | | |
| Vyhотовil | | Autoriza ne overil | | Úradne overil Úradne overil <i>Ing.</i> Meno: Ing. Martin Šimoník |
| D a: <i>27.5.2022</i> | Meno: <i>Ing. Róbert Anda</i> | D a: <i>27.5.2022</i> | Meno: <i>Ing. Miloš Befko</i> | D a 13. 06. 2022 číslo: GI-1206/2022 <i>GI-1206/2022</i> |
| Nové hranice boli v prírode označené <i>plotom</i> | | Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom | | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii |
| Záznam podrobného merania (mera ský ná rt) . <i>6618</i> | | | | |
| Súradnice bodov označených íslami a ostatné mera ské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii | | | | |

| VÝKAZ VÝMER | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-----|--------------|-------|-----|---------|--------------|------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|----|--------------|--|
| Doterajší stav | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | | | |
| PK | | íslo parcely | | | Výmera | Druh pozemku | Diel | k parcele íslo | m ² | od parcely íslo | m ² | íslo parcely | Výmera | | Druh pozemku | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo) |
| Vložky | LV | PK | KN | ha | | | | | | | | | m ² | ha | | |
| | 847 | | 163/1 | 451 | záhrada | | | | | | 163/1 | 438 | záhrada | 4 | Doterajší | |
| | | | | | | | | | | | 163/4 | 13 | záhrada | 4 | detto | |
| Spolu: | | | | 451 | | | | | | | | 451 | | | | |

Stav právny je totožný s registrom C-KN

Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie...





PREDMET PREDAJA

**164
163/1**