

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 4. zasadnutie
miestnej rady
dňa 12. septembra 2023

Návrh

**na predaj pozemkov parc. č. 1835/1, 1835/2 a 1836, v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere
337 m² Pavlovi a Ing. Alici Andrašíkovým, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkoviá
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ:

Pavol Peceň
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Žiadosť o odkúpenie pozemku
5. Predchádzajúci súhlas primátora
6. Znalecký posudok
7. Kópia z katastrálnej mapy so širšími vzťahmi

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemkov registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka

- **parc. č. 1835/1** – záhrada vo výmere 296 m²,
- **parc. č. 1835/2** – záhrada vo výmere 13 m²
- **parc. č. 1836** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 28 m²,

spolu vo výmere 337 m², za cenu **95 280,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **manželov Pavlovi a Alici Andrášikových**, 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 kupujúcim v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- v prípade uplatnenia predkupného práva - predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 16.11.2022 požiadali manželia Pavol Andrášik a Ing. Alica Andrášiková, obaja bytom Bošániho 3 Bratislava, o kúpu pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 1835/1 - záhrada vo výmere 296 m², parc. č. 1835/2 – záhrada vo výmere 13 m² a parc. č. 1836 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 28 m², v celkovej výmere 337 m², v k. ú. Dúbravka evidovaných na LV č. 1, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Dôvod kúpy je záujem o majetkové vysporiadanie, keďže na pozemku parc. č. 1836 sa nachádza nehnuteľnosť vo vlastníctve žiadateľov – rekreačná chata so súpisným číslom 5676, vedená na LV č. 801. Pozemky má žiadateľ v nájme od roku 2021 na základe Zmluvy č. 416/2021.

Pozemky parc. č. 1835/1 , 1835/2 a 1836, k.ú. Dúbravka sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa v lokalite **Tavaríkova osada**.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 29/2023, ktorým boli pozemky registra „C-KN“ parc. č. 1835/1 , 1835/2 a 1836 ocenené na sumu **235,62 EUR/m², t.j. na sumu 79 400,00 EUR za celý predmet predaja**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 21.09.2022 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0020 23 k prevodu pozemku za cenu minimálne 235,62 EUR 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.

Komisia legislatívno-právna na svojom zasadnutí dňa 4. 9.2023, odporučila miestnemu zastupiteľstvu navýšiť cenu na sumu **95 280,00 EUR** za celý predmet predaja.

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: žiadatelia o kúpu opakovane dlhodobo žiadali o predaj predmetných pozemkov. Žiadatelia sú vlastníkami stavby so súpisným číslom 5676 umiestnenej na parc. č. 1836 v k.ú. Dúbravka zapísanej na LV 801. Predmetné pozemky majú dlhodobo v nájme, pričom pravidelne uhrádzajú nájomné a mestská časť voči nim neviduje žiadne pohľadávky.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **57 168,00 EUR**.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 12.09.2023:

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

schváliť,

predaj pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 1835/1, 1835/2 a 1836 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 337 m² **manželom Pavlovi a Alici Andrášikovým**, za cenu **79.400,00 EUR** za celý predmet predaja, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: Komisia odporúča navýšiť kúpnu cenu o 20%, t.j. na sumu 95 280,00 EUR za celý predmet predaja.

Hlasovanie

Prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0

Stanovisko ekonomickej komisie:

Stanovisko ekonomickej komisie bude predložené priamo na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Pavol Andrašík, bytom

a Ing. Alica Andrašíková, bytom



Miestny úrad Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	16 -11- 2022
Číslo záznamu:	20580/22
Prílohy/listy:	Číslo spisu: 4.7 Vybavuje:

Mestská časť Bratislava – Dúbravka
odd. majetkoprávne a legislatívne
Žatevná 2
844 02 Bratislava

V Bratislave, dňa 10.11.2022

Vec

Žiadosť o odkúpenie pozemkov umiestnených na parc. č. 1835/1, č. 1835/2 a č. 1836

Vážená Mestská časť Bratislava – Dúbravka,

my dolupodpísaní manželia, Pavol Andrašík, trvale bytom

a Ing. Alica Andrašíková, trvale bytom

žiadame vlastníka pozemkov, ktorým je Hlavné mesto SR Bratislava, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603481 a správcu, ktorým je Mestská časť Bratislava-Dúbravka, so sídlom Žatevná 2, 844 02 Bratislava o odkúpenie predmetných pozemkov z dôvodu prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a, ods. 8, písm. e, Zákona o majetku obcí č. 138/1991 Zb. a to konkr.:

pozemku KN C, parc. č. 1835/1, druh pozemku: záhrada, s výmerou 296 m²;
pozemku KN C, parc. č. 1835/2, druh pozemku: záhrada, s výmerou 13 m²;
pozemku KN C, parc. č. 1836, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 28 m²;

ktoré sa nachádzajú v okrese: Bratislava IV, obec: Bratislava-Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, a ktoré sú zapísané na Liste vlastníctva č. 1, vedeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava. Kópia listu vlastníctva č. 1 tvorí Prílohu č. 1.

Tieto predmetné pozemky užívame v súlade s Nájomnou zmluvou č. 416/2021 zo dňa 25.10.2021. Kópia Nájomnej zmluvy č. 416/2021 zo dňa 25.10.2021 tvorí Prílohu č. 2.

Na pozemku, ktorý je predmetom žiadosti a to konkr. pozemok KN C, parc. č. 1836, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 28 m² je umiestnená povolená stavba - rekreačná chata so súpisným číslom 5676, ktorá je zapísaná na Liste vlastníctva č. 801 v BSM Andrašíkovcov zo dňa 01.06.2021. Kópia listu vlastníctva č. 801 tvorí Prílohu č. 3.

Zároveň Vám spolu s predmetnou žiadosťou zasielame Znalecký posudok číslo 180/2022, vypracovaný Znalcom z odboru Stavebníctvo – Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo: 914 025, Ing. Michaelou Dírerovou, zo dňa 06.11.2022, ako podklad pre stanovenie kúpnej ceny. Originál 1 exempláru Znaleckého posudku číslo 180/2022 zo dňa 06.11.2022 tvorí Prílohu č. 4.

Svoju žiadosť odôvodňujeme vlastníctvom predmetnej stavby, ktorá je prepojená s okolitou záhradou, a za účelom vysporiadania majetkovprávných vzťahov.

Za kladné vybavenie našej žiadosti ďakujeme.

S úctou

.....

Pavol Andrašík

Ing. Alica Andrašíková



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Miestny úrad	
Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	- 2 -06- 2023
Číslo zaznamu:	Číslo spisu:
Príchyľky:	Výdavky:

Bratislava 22. mája 2023
MAGS OGC 51525/2023 - 383726

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 26.4.2023 č.j. OMPaL-1255/2023/8774/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 0020 23

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

- **parc.č. 1835/1 – záhrada vo výmere 296 m²**
- **parc.č. 1835/2 – záhrada vo výmere 13 m²**
- **parc.č. 1836 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 28 m²**

všetky zapísané na LV č. 1

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 29/2023, zo dňa 12.04.2023, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie nižšiu ako **235,62 €/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.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny a sohlľadom na súčasné trhové ceny 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. 1835/1, 1835/2 a 1836 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

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

Zadávateľ: Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka
Žatevná2 , 844 02 Bratislava IČO: 00 603 406

Číslo spisu (objednávky): 29/2023

75/2023

Prvý draft

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 75/2023



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 1835/1, 1835/2 a 1836 zapísané vo výpise z LV č. 1 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 23 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 29/2023

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 1835/1, 1835/2 a 1836 zapísané vo výpise z LV č. 1 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
6.4.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 26.1.2023 - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 10.4.2023, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 1835/1, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 10.4.2023, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený 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 6.4.2023 - originál.

6. Použité 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 Vyparina 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 diferenciacie. Porovnávacia 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 porovnávanie. Výnosová metóda nie je vhodná na použitie, pretože výška nájomného určená v zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou“, nezodpovedá plne komerčným podmienkam na trhu s nehnuteľnosťami.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 1835/1 - záhrada - 296 m²

parc. č. 1835/2 - záhrada - 13 m²

parc. č. 1835/2 - zastavaná plocha a nádvorie - 28 m²

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5676 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1836 je evidovaný na liste vlastníctva č. 801.

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ

814 99, SR

IČO: 603481

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Rozsudok č. 11C 96/2010-104 zo dňa 20.03.2012, právoplatný dňa 12.04.2012, Z-6712/12 Zámenná zmluva V-21003/14 zo dňa 23.9.2014 Žiadosť o zápis zo 4.10.2022, Rozhodnutie MAGS ODP 35437/2022/67260-33/Ma z 15.2.2022 (GP ov.č. G1- 2119/2021), R-5780/22

Správca:

2 Mestská časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 84402, SR

Titul nadobudnutia: Protokol č. 11 88 0366 10 00 zo dňa 25.05.2010, Z-8737/10

Nájomca:

3 Rakús Peter r. Rakús, Hanulova 5, Bratislava, PSČ 841 01, SR,

Dátum narodenia: 17.06.1949

Titul nadobudnutia: Nájomná zmluva č.15/2009 na nájom pozemku parc.č.1839/1 od 1.1.2010 do 31.12.2019, N-181/14

C. Ťarchy: Bez zápisu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Iné údaje: K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 1839/1, N-181/14 .

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.4.2023 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 6.4.2023.

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. 1835/1, 1835/2 a 1836 zapísané vo výpise z LV 1 v kat. ú. BA - Dúbravka.

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

Stavby: rekreačná chata súp. č. 5676 na parc. č. 1836 zapísaná vo výpise z LV 801 v kat. ú. BA - Dúbravka.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m. č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhradnej oblasti na ulici Tavaríková osada. Susedia so záhradami so záhradnými domami. Parc. č. 1835/1 a 1835/2 je záhradou a parc. č. 1836 je zastavaná rekreačnou chatou. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej spevnenej verejnej komunikácie zo Svantnerovej ulice. Šírkové pomery na príjazdovej verejnej komunikácii vylučujú jej obojsmerné využitie. Jedná sa o mierne svahovité pozemky s prístupom a príjazdom po svahovitej komunikácii. V blízkosti

ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete: rozvody elektriny a vody. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu ani zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava autom do 30 min. V m.č. časti 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%.

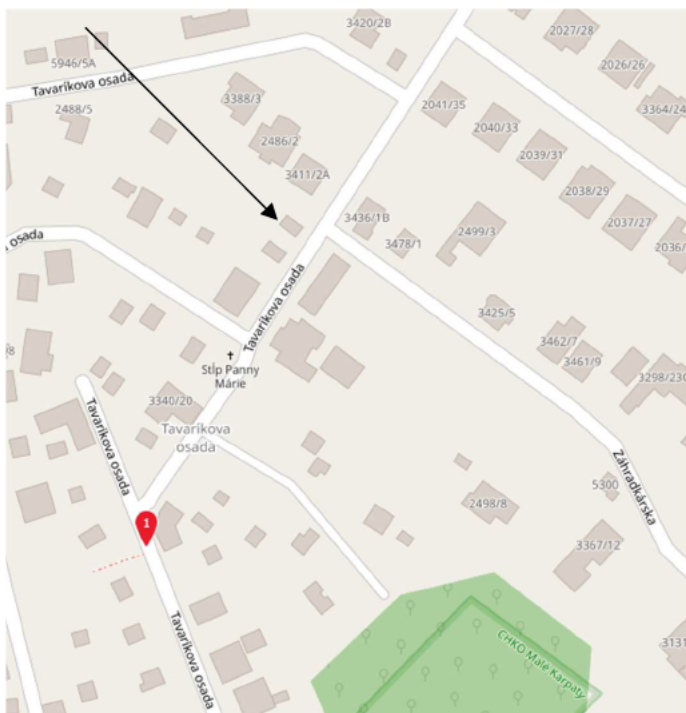
b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemky neboli v čase obhliadky využívané, jedná sa o zanedbanú záhradu, v minulosti boli využívané ako záhrada so záhradnou chatou - vid'. foto v prílohe znaleckého posudku, Podľa územného plánu sa uvažuje s ich budúcim využitím ako záhrady, záhradkárске a chatové osady, kód funkčného využitia 1203 - vid'. v prílohe znaleckého posudku. 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 č. 1 nie sú k ohodnocovaným pozemkom zapísané záložné práva ani vecné bremená. Na parc. č. 1836 je vybudovaná záhradná chata iného vlastníka ako je vlastníkom pozemkov. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1 Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m. č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v bývalej záhradnej oblasti na ulici Tavariková osada. Susedia so záhradami so záhradnými chatami a z ulíc Záhradkárska a Švantnerova aj s rodinnými domami. Parc. č. 1835/1 a 1835/2 je zanedbanou záhradou a parc. č. 1836 je zastavaná rekreačnou, resp. záhradnou chatou. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej spevnenej, značne svahovitej verejnej komunikácie z ulice Švantnerova. 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 a vody. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu ani

zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava autom do 30 min. V m.č. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. Pozemky neboli v čase obhliadky využívané ako záhrada so záhradnou chatou, sú zanedbané, zarastené - vid'. foto v prílohe znaleckého posudku. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý umožňuje ich samostatné využitie v zmysle platného územného plánu ako záhrady, záhradkárske a chatové osady, funkčný kód 1203. 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]
1835/1	záhrada	296	296,00	1/1	296,00
1835/2	záhrada	13	13,00	1/1	13,00
1836	zastavané plochy a nádvoria	28	28,00	1/1	28,00
Spolu výmera					337,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie 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	1,05
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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	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	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,75 * 1,00$	3,1054
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1054$	206,17 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HPOZ} = M * VŠ_{HMJ} = 337,00 \text{ m}^2 * 206,17 \text{ €/m}^2$	69 479,29 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1835/1	61 026,32
parcela č. 1835/2	2 680,21
parcela č. 1836	5 772,76
Spolu	69 479,29

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 79 403,94 €
 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 č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1835/1 (296 m ²)	69 743,52
Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1835/2 (13 m ²)	3 063,06
Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1836 (28 m ²)	6 597,36
Spolu VŠH	79 403,94
Zaokrúhlená VŠH spolu	79 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 79 400,00 €

Slovom: Sedemdesiatdeväťtisícštyristo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 12.4.2023



Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 26.1.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 10.4.2023, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 1835/1, kat. ú. BA = Dúbravka zo dňa 10.4.2023, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 4.3.2023.
- Fotodokumentácia zo dňa 6.4.2023.

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 29/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

