

Ing. Milan Fillo,
Mgr. Lucia Bakošová rod.



Miestny úrad mestskej časti Bratislava -
Dúbravka

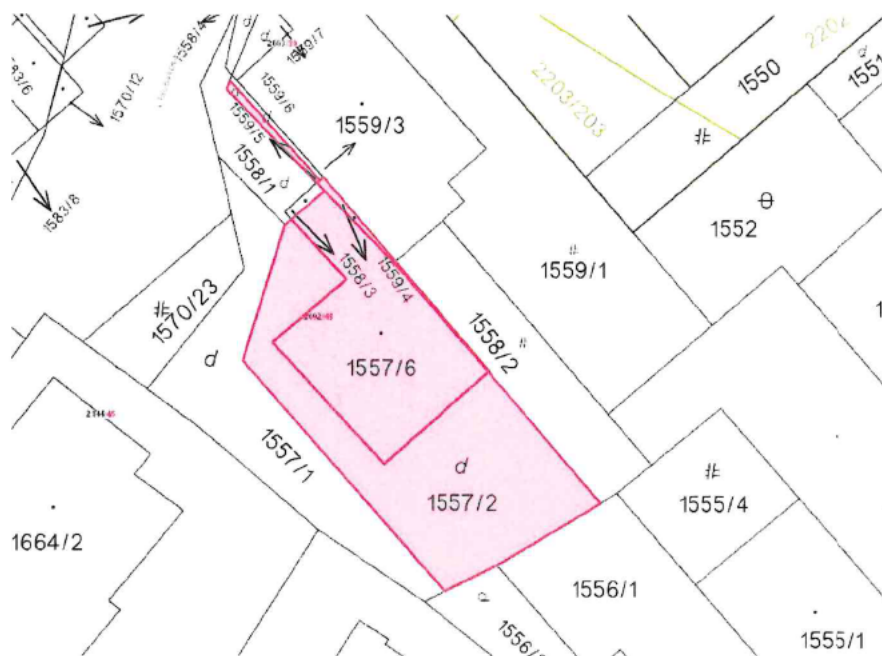
Majetkovoprávne a legislatívne oddelenie
Žatevná 4
844 02 Bratislava

V Bratislave dňa 02.12.2022

Vybavuje: Mgr. Michal Bakoš

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku príslušného k stavbe vo vlastníctve žiadateľa

Žiadatelia sú vlastníkami stavby so súpisným číslom 2692, katastrálne územie Dúbravka. Žiadatelia sú tiež podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, pozemkov s parcelným číslom 1557/2 o výmere 169 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ako aj pozemku pod stavbou, parc. č. 1557/6 o výmere 115 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.



Týmto Vás žiadame o odkúpenie dole uvedených nehnuteľností v zmysle priloženého GP, 39/2019, úradne overeného 19.6.2019, číslo G1-1181/19 (v prílohe žiadosti):

- parc. č. 1558/3 o výmere 2 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. 1558/6 o výmere 24 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

Ing. Milan Fillo,
Mgr. Lucia Bakošová rod. Fillová,

- parc. č. 1558/7 o výmere 26 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. 1570/32 o výmere 1 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

Nehnutelnosti tvoria nájazd do garáže vo vlastníctve žiadateľov, ako aj dvor pred rodinným domom so súpisným číslom 2692, ktoré užívajú na základe nájomnej zmluvy.

✓ v.z. Mgr. Michal Bakoš

Príloha:

GP 39/2019

Ing. Fillová Beata rod. Briedová,

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava -
Dúbravka**

Majetkovoprávne a legislatívne oddelenie
Žatevná 4
844 02 Bratislava

V Bratislave dňa 28.08.2023

Vybavuje: Mgr. Michal Bakoš,

Do rúk: Pavol Peceň, Jarmila Machajdíkova

Vec: Doplnenie žiadosti o odkúpenie pozemku príslušného k stavbe vo vlastníctve žiadateľa

Dňa 02.12.2022 požiadali moje deti, Milan Fillo a Lucia Bakošová o odkúpenie nehnuteľností, pozemkov:

- parc. č. 1558/3 o výmere 2 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. 1558/6 o výmere 24 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. 1558/7 o výmere 26 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
- parc. č. 1570/32 o výmere 1 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.

Nehnuteľnosti tvoria nájazd do garáže vo vlastníctve žiadateľov, ako aj dvor pred rodinným domom so súpisným číslom 2692, ktoré užívajú na základe nájomnej zmluvy.

Ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti, pozemkov

- parc. č. 1557/2 o výmere 169 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 1557/6 o výmere 115 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

týmto vyhlasujem, že nemám záujem o nadobudnutie horeuvedených parciel a súhlasím s nadobudnutím parciel do vlastníctva žiadateľov

.....
Ing. Beata Fillová



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Miestny úrad Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	- 2 -06- 2023
Číslo záznamu:	11442
Prílohy/lysty:	125
Číslo spisu:	11442/125
Výbava:	

Bratislava 22. mája 2023
MAGS OGC 50 684/2023 - 38296

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 6.4.2023 č.j. OMPaL-1255/2023/6197/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 0018 23

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

- **parc.č. 1558/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2 m²** , zapísaný na LV č. 1 v celosti,
- **novovytvorený pozemok parc.č. 1558/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m²** , odčlenený od pozemku registra „C“ parc.č. 1558/1, zapísaný na LV č. 1 v celosti, podľa GP č. 39/2019, úradne overený dňa 19.06.2019 pod č. G1-1181/19
- **novovytvorený pozemok parc.č. 1557/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 26 m²** , odčlenený od pozemku registra „C“ parc.č. 1557/1, zapísaný na LV č. 1 v celosti, podľa GP č. 39/2019, úradne overený dňa 19.06.2019 pod č. G1-1181/19
- **novovytvorený pozemok parc.č. 1570/32 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 m²** , odčlenený od pozemku registra „C“ parc.č. 1570/11, zapísaný na LV č. 847 v celosti, podľa GP č. 39/2019, úradne overený dňa 19.06.2019 pod č. G1-1181/19

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 15/2023, zo dňa 8.03.2023, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie nižšiu ako **117,81 €/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 sohľadom 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. 1558/3, parc.č. 1558/6, parc.č. 1557/7 a parc.č. 1570/32 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): 15/2023

108/2023



ZNALECKÝ POSUDOK

č. 15/2023



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 1558/3, zapísaný vo výpise z LV č.1 a novovzniknuté parc. č. 1558/6, 1558/7 a 1558/7 vyznačené v geometrickom pláne č. 39/2019, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh): 28 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 15/2023

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 1558/3, zapísaný vo výpise z LV č.1 a novovzniknuté parc. č. 1558/6, 1558/7 a 1558/7 vyznačené v geometrickom pláne č. 39/2019, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.2.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 3.2.2023 - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1 a 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 4.3.2023, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 4.3.2023 prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Ponuka realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 3.3.2019.
- Fotodokumentácia zo dňa 27.2.2023 - 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 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 diferenciacie. Porovnávacia metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, získaná boli len jedna ponuka na predaj porovnateľnej

nehnutelností, pričom na vykonanie porovnávania je potrebný ich minimálny počet tri - vid', v prílohe znaleckého posudku.

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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti 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. 1558/3 - zastavaná plocha a nádvorie - 2 m²

parc. č. 1558/1 - zastavaná plocha a nádvorie - 23 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

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

IČO: neuvedené 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

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

Účastník právneho vzťahu: 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

Účastník právneho vzťahu: nájomca

C. Ťarchy:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.105/2011 (GP č. 2564/2011) na pozemkoch registra C KN s parc.č.3175/2, 3175/3, 3175/5, 3175/6, 3175/7, 3175/8, 3175/9, 3175/10, 3175/12, 3175/14, 3175/19, 3175/26, 3175/33, 3175/34, 3175/36, 3175/38, 3175/54, 3175/65, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvorice a č.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12

'Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 35 735 325 - 106 (GP č. 2620/2011) na pozemku s parcelným číslom registra C KN 3175/19, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8213 a č. 8214 na trase Rz Stupava - Rz Lamač', Z-1323/12

Vecné bremeno pôsobiace in rem, spočívajúce v práve uloženia a prevádzky inžinierskych sietí cez pozemok registra C KN parc.č.31/7 v rozsahu GP č.2/2014 č. overenia 408/14 v prospech vlastníkov pozemkov registra C KN parc.č. 31/25, 31/32, 97/5, 99/2, 97/6, 31/36, 97/4, 99/7, 99/9, 109/2, 110/2, rozostavanej

stavby bez súp.č. na pozemku registra C KN parc.č.99/9, podľa zmluvy o zriadení vecného bremena, V-21438/14 zo dňa 24.09.2014 (GP 38/2014, č. over. 2805/14 parc.č.99/2 sa rozdelila na parc.č.99/2, 99/10. Z-2571/15)

Vecné bremeno zriadené podľa § 11 a § 43 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov k pozemku registra C KN parc.č. 3628 v rozsahu určenom v geometrickom pláne č. 162-1/2014, úradne overenom pod č. 1712/2014 dňa 01.08.2014 spočívajúce v práve vstupu, v práve zriaďovať elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenia na predmetnom pozemku v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518 podľa Z-2319/15

Vecné bremeno pôsobiace in rem spočívajúce v povinnosti strpieť - právo zriadenia a uloženia stavebných objektov SO 04 Vodovodnej prípojky a SO 05 Elektrickej NN prípojky,

vrátane užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia prípojok týchto inžinierskych sietí na nehnuteľnostiach pozemok registra CKN parc.č. 30/4, 31/7, 3628 k stavbe Novostavba rekreačnej chaty v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 49/2015 overovacie č. 932/15

- právo vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok týchto inžinierskych sietí na nehnuteľnostiach pozemok registra CKN parc.č. 30/4, 31/7, 3628 v celosti v prospech vlastníka nehnuteľnosti pozemok registra CKN parc.č. 3665, 3662/2 a stavbu záhradná chata súp.č. 5240 na pozemku parc.č. 3665 podľa V-1933/16 zo dňa 17.02.2016

Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra CKN parc.č. 3175/19 - strpieť na časti zaťaženého pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne overený pod č. 1224/2015 uloženie a prevádzku vodovodnej armatúrnej šachty s označením 425, ktorá je súčasťou stavby Rekonštrukcia a výstavba objektov na vodovodnej sieti v k. ú. Dúbravka Bratislava - strpieť v celom rozsahu zaťaženého pozemku vstup osôb a vjazd vozidiel údržby, opráv a rekonštrukcie armatúrnej šachty v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO 35850370 podľa V-2368/16 zo dňa 23.02.2016

Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uložiť a prevádzkovať inžinierske siete na pozemku registra C KN p.č. 3628, v rozsahu geometrického plánu č. 74/2016, úrad. overeného dňa 25.07.2016 pod č. 1565/2016, v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN p.č. 3609/14, 3609/15, 3609/25, 3609/26, 3609/27, podľa V-28865/16 zo dňa 24.10.2016, (GP, R-572/17)

Vecné bremeno podľa ust. § 6 ods. 1 zákona č. 639/2004 Z.z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov na užívanie pozemku registra C KN parc.č. 2549/13 v prospech Národná diaľničná spoločnosť, a.s. (IČO: 35 919 001), podľa návrhu zo dňa 30.07.2021, Z113604/2021 - vz 3947/2021

Vecné bremeno - na pozemok registra C KN parc. č. 3175/5 spočívajúceho v práve: a) zriadenia a uloženia plynovej prípojky a plynomernej skrine na pozemku k stavbe "Polyfunkčná budova na ulici Na vrátkach 1H" v katastrálnom území Dúbravka v Bratislave (ďalej iba "plynová prípojka a skriňa") b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia plynovej prípojky a skrine c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel na pozemok z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky plynu a skrine v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne pod číslom overenia G1-2576/2021 v prospech: každodobého vlastníka nehnuteľností pozemku registra C KN parc. č. 3224/2 a stavby - polyfunkčná budova- Na vrátkach 1H so súpisným číslom 3536 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3224/2, podľa V-17679/2022 zo dňa 28.06.2022.

Iné údaje: Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.

Poznámka: Bez zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 847 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. 1570/11 - zastavaná plocha a nádvorie - 853 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: vid' výpis z LV v prílohe

C. Ťarchy: Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.

Iné údaje: Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.

Poznámka: Vid'. výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.2.2023 za účasti znalca.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.2.2023

d) Technická dokumentácia:

Nebola predložená žiadna projektová dokumentácia. Predložený bol geometrický plán č. 39/2019 na oddelenie pozemkov p. č. 1557/7, 1558/6, 1570/31 a 1570/32 overený Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor dňa 19.6.2019 pod č. G1 - 1181/19.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

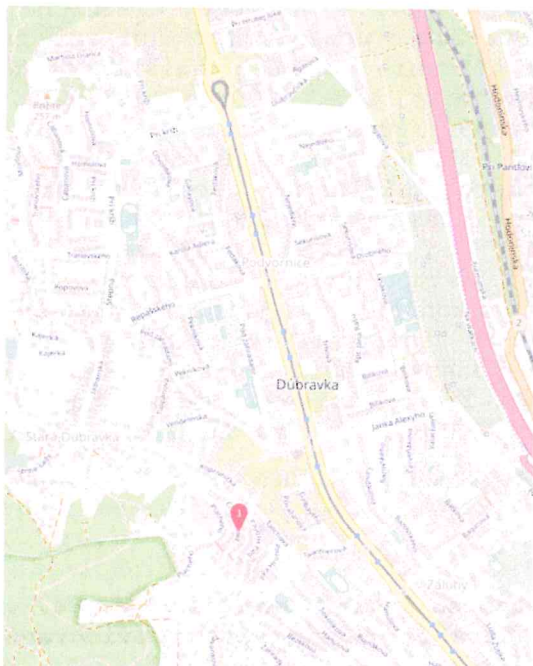
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom neboli zistené rozdiely.

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

Pozemky: parc. č. 1558/3 zapísaný vo výpise z LV č. 1, a novovzniknuté parc. č. 1558/6, 1558/7 a 1570/32 vyznačené v GP č. 39/2019 v kat. ú. BA - Dúbravka.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na Chrobákovskej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Sú predzáhradkami pred rodinnými domami. Jedná sa o pozemky v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete. Pozemky sú rovinaté. Od centra hl. mesta Bratislava sú vzdialené do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obecnej časti BA - Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobu evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemky boli v čase obhliadky predzáhradkami pred rodinnými domami. Ich samostatné využitie je v budúcnosti nie je možné vzhľadom na ich geometrický tvar a malú výmeru. Ich iné využitie v budúcnosti sa 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 a č. 847 nie sú

zapísané záložné práva k ohodnocovaným pozemkom - viď výpis z LV č. 1 a č. 847 v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky zapísané vo výpise z LV č.1 a vyznačené v GP č. 39/2019, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na Chrobákovskej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Sú predzáhradkami pred rodinnými domami. Jedná sa o pozemky v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete.

Pozemky sú rovinnaté. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obci sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%. Pozemky bol v čase obhliadky boli predzáhradkami pred rodinným domami. Ich samostatné využitie je v budúcnosti nie je možné vzhľadom na ich geometrický tvar a malú výmeru. Iné využitie sa nepredpokladá.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1558/3	zastavané plochy a nádvoria	2	2,00	1/1	2,00
1557/7	zastavané plochy a nádvoria	26	26,00	1/1	26,00
1570/32	zastavané plochy a nádvoria	1	1,00	1/1	1,00
1558/6	zastavané plochy a nádvoria	24	24,00	1/1	24,00
Spolu výmera					53,00

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	1,40
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)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,65$	1,7745
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7745$	117,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 53,00 \text{ m}^2 * 117,81 \text{ €/m}^2$	6 243,93 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1558/3	235,62
parcela č. 1557/7	3 063,06
parcela č. 1570/32	117,81
parcela č. 1558/6	2 827,44
Spolu	6 243,93

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 6 243,93 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok zapísaný vo výpise z LV č.1, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1558/3 (2 m ²)	235,62
Pozemky vyznačené v GP č. 39/2019, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1557/7 (26 m ²)	3 063,06
Pozemky vyznačené v GP č. 39/2019, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1570/32 (1 m ²)	117,81
Pozemky vyznačené v GP č. 39/2019, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1558/6 (24 m ²)	2 827,44
Spolu VŠH	6 243,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 6 200,00 €

Slovom: šesťtisícdvesto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 8.3.2023



Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 3.2.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1 a 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 4.3.2023.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 4.3.2023 prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Ponuka realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 3.3.2019.
- Fotodokumentácia zo dňa 27.2.2023.

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 15/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

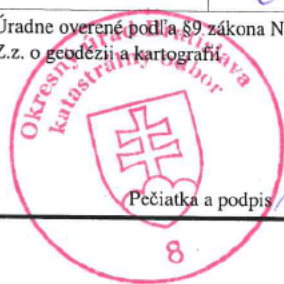


Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhoviteľ GEOVIA, s.r.o. Račianska 24C 831 02 Bratislava IČO: 45 249 261 geovia@geovia.sk tel: 0911 100 925	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Ba-m.č. Dúbravka
	Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 39/2019	Mapový list č. Stupava 1-8/12
GEOMETRICKÝ PLÁN		na oddelenie pozemkov p.č. 1557/7, 1558/6, 1570/31, 1570/32	
Vyhoviteľ		Autorizačne overil	
Dňa: 11.6.2019 Meno: Ing. Martin Saloň		Dňa: 11.6.2019 Meno: Ing. Martin Saloň	
Nové hranice boli v prírode označené plotom		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6163		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková Dňa: 19. JÚN 2019 Číslo: 64-1181/19	

t.č. 6.50-1997



Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely		ha	m2								ha	m2	Kód	
	LV	PK													
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1		1557/1	117		zastav. plocha						1557/1	91		zastav. plocha 18	doterajší
											1557/7	26		zastav. plocha 18	Ing. Fillo Milan a Fillová Beata, Chrobáková 2692/41, Bratislava, PSČ 841 02,
5522		1570/23	47		zastav. plocha						1570/23	43		zastav. plocha 22	doterajší
											1570/31	4		zastav. plocha 18	Ing. Fillo Milan a Fillová Beata, Chrobáková 2692/41, Bratislava, PSČ 841 02,
847		1570/11	853		zastav. plocha						1570/11	852		zastav. plocha 22	doterajší
											1570/32	1		zastav. plocha 18	Ing. Fillo Milan a Fillová Beata, Chrobáková 2692/41, Bratislava, PSČ 841 02,
1		1558/1	32		zastav. plocha						1558/1	8		zastav. plocha 18	doterajší
											1558/6	24		zastav. plocha 18	Ing. Fillo Milan a Fillová Beata, Chrobáková 2692/41, Bratislava, PSČ 841 02,
Spolu :			1049									1049			

Legenda:

- Kód spôsobu využívania
- 18 - Pozemok na ktorom je dvor
 - 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasti

