



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 9. zasadnutie
miestnej rady
dňa 10. septembra 2024

**Návrh
na predaj pozemkov parc. č. 4089/8 a 4089/6, k. ú. Dúbravka vo výmere
289 m² v prospech Ing. Viery Varinskej, 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 legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Stanovisko komisie ekonomickej
5. Žiadosť o odpredaj
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. Znalecký posudok
8. Geometrický plán
9. Fotodokumentácia
10. 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“ v k.ú. Dúbravka

- **parc. č. 4089/8** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m²,
- **parc. č. 4089/6** – záhrada vo výmere 269 m²,

za cenu **57 800,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Ing. Viery Varinskej**, 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,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 06.02.2024 požiadala **Ing. Viera Varinská**, bytom Valachovej 1, Bratislava o kúpu pozemku registra „C-KN“ parc. č. 4089/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m² a parc. č. 4089/6 – záhrada o výmere 20 m², evidované na LV č. 847 v k. ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľov:

a) uvedený pozemok č. 4089/6 - záhrada o výmere 309 (m²) a parcelné číslo 4089/8 o výmere zastavenej plochy 20,0 (m²) užívame na náklade Zmluvy o prenájme nehnuteľností ev.č. 70/2021 zo dňa 11.04.1944 a následne jej dodatkov č. 1, 2 a 3.

b) na uvedenom pozemku sme vybudovali záhradnú chatku podľa Vami vydaného stavebného povolenia č. 2002/02336/C/23/SU/OSM zo dňa 05.12.2002, kolaudačného rozhodnutia č. 2003/9371-395/D/12/SZ zo dňa 04.12.2003. Zápis do katastra nehnuteľností bol vykonaný 08/2005 LV č. 4274.

c) na odkúpenie uvedenej parcely som už v minulosti podala viac žiadostí (zo dňa 25.05.1998, 14.01.1999, 06.10.2008). Len na jedinú mi prišla odpoveď (19.01.2009 - pod č. OMP-8105/5784/2009-463) - nevyhoveli ste mi.

d) po nahliadnutí do ÚP Zóny- uvedený pozemok (aj pás pozdĺžnych pozemkov) sú určené na rekreačno-záhradkárске účely a neplánuje sa na nich žiadna výstavba.

e) patrili sme k „pionierom“ po rozparcelovaní „úvozu s jamou“, ktorý bol ako všetky úvozy v svahovitom teréne zarastený náletmi kríkov, burín ako aj divokou skládkou (t.j. miestom na odhadzovanie rôznych vecí). Od roku 1985 (ešte v zastúpení p. Bezáka) sme šiesti budúci nájomcovia tento terén upravovali, vyčistili pomocou bagrov ako tak upravili. Parcela, ktorú máme v prenájme má značné výškové rozdiely v priečnom aj pozdĺžnom smere min. 10,0 (m). Aby sme mohli vytvoriť rovné plochy, museli sme vybudovať v oboch smeroch oporné kamenné múry, čím sme vytvorili šesť terás. Bolo potrebné navoziť veľké množstvo úrodnej pôdy (pôvodná bola značne kamenistá). A tak pri množstve práce a nákladov sme postupne vytvorili

prijemné prostredie, vysadili stromy, užitočné krikoviny, kvety, podmienky na pestovanie zeleniny do takej podoby, ako je už pár rokov. Záhradkári a iní ľudia konštatujú, že je to vzorne rokmi udržiavaná záhrada. Je to naša veľká záľuba a relax pre celú rodinu.

f) nakoľko asi pred dvoma rokmi Ste odpredali do súkromného vlastníctva spodnú parcelu č. 4809/5, bezprostredne susediacu s mnou prenajatou parcelou č. 4089/6, verím, že odpredaj tejto parcely by nemal byť problém.

g) počas rokov užívania sme dodržovali bez výhrad všetky Vaše pripomienky učené zmluvne, vrátane platenia nájomného.

h) dovoľujem si Vás požiadať o kladné vybavenie mojej žiadosti a určiť podmienky odkúpenia. Dúfam, že pri stanovení kúpnej sumy za 1 (m²) budete brať do úvahy aj naše vynaložené náklady a práce pri zveľadňovaní „úvozu“, z ktorého sme vytvorili príjemné záhradkárске prostredie.

Pozemky „C-KN“ parc. č. 4089/6 a 4089/13, k.ú. Dúbravka sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa v lokalite **Veľká lúka**.

Časť pozemku – parc. č. 4089/6 vo výmere 269 m² vznikol na základe geometrického plánu číslo 45/2024, odčlenením od pôvodného pozemku parc. č. 4089/6, k. ú. Dúbravka, pričom vznikol pozemok parc. č. 4089/13 o výmere 40 m² (táto časť nie je predmetom predaja). Geometrický plán vypracovala Ing. Bronislava Bachratá. Novovytvorený pozemok parc. č. 4089/13 bude aj naďalej žiadateľ užívať na základe nájomnej zmluvy.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 27/2024, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemku registra „C-KN“ parc. č. 4089/6 a 4089/8. Pozemok bol ocenený na sumu **191,86 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD. (ev. číslo znalca: 913983).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 25. júla 2024 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0044 24 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **191,86 €/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.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj sa posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to z dôvodu: žiadateľka o kúpu dlhodobo predmetné pozemky užíva a zároveň je vlastníčkou nehnuteľností - záhradná chata, postavená na parcele číslo 4089/8 so súpisným číslom 5699, evidovanej na LV č. 4274.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **34 680,00- EUR**.

Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 2. septembra 2024 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemkov parc. č. 4089/8 a 4089/6, k. ú. Dúbravka vo výmere 289 m² v prospech **Ing. Viery Varinskej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia odporúča navýšiť cenu na 200,00 EUR/m².

***Hlasovanie:** prítomní: 5 za: 5 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0*

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie zo dňa 4. septembra 2024 **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemkov parc. č. 4089/8 a 4089/6, k. ú. Dúbravka vo výmere 289 m² v prospech **Ing. Viery Varinskej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia sa stotožňuje s návrhom komisie majetkovej a legislatívno-právnej a odporúča navýšiť cenu na 200,00 EUR/m².

***Hlasovanie:** prítomní: 7 za: 7 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0*

Pre: Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Dúbravka
Žatevná 2
841 01 Bratislava 42
Slovenská republika
(ďalej len „mestská časť“)

Od: Ing. Viera Varinská
Valachovej 1
841 01 Bratislava 42
Slovenská republika
(ďalej len „žiadateľ“)

Pozemok: parcelné číslo: 4089/6, výmera: 309,0 (m²), List vlastníctva: 847, Katastr. územie: Dúbravka
parcelné číslo: 4089/8, výmera: 20,0 (m²), list vlastníctva: 847, Katastr. územie: Dúbravka

Dátum: 30.01.2024

Vec: ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE POZEMKU

Odôvodnenie žiadosti:

- a) uvedený pozemok č. 4089/6 – záhrada o výmere 309 (m²) a parcelné číslo 4089/8 o výmere zastavenej plochy 20,0 (m²) užívame náklade Zmluvy o prenájme nehnuteľnosti ev.č. 70/2021 zo dňa 11.04.1944 a následne jej dodatkov č. 1, 2 a 3.
- b) na uvedenom pozemku sme vybudovali záhradnú chatku podľa Vami vdaného stavebného povolenia č. 2002/02336/C/23/SU/OSM zo dňa 05.12.2002, kolaudačného rozhodnutia č. 2003/9371-395/D/12/SZ zo dňa 04.12.2003.
Zápis do katastra nehnuteľností bol vykonaný 08/2005 LV č. 4274
- c) na odkúpenie uvedenej parcely som už v minulosti podala viac žiadostí (zo dňa 25.05.1998, 14.01.1999, 06.10.2008). Len na jedinú mi prišla odpoveď (19.01.2009 – pod č. OMP-8105/5784/2009-463) – nevyhoveli Ste mi.
- d) po nahliadnutí do ÚP Zóny – uvedený pozemok (aj pás pozdĺžnych pozemkov) sú určené na rekreačno-záhradkárске účely a neplánuje sa na nich žiadna výstavba.
- e) patrili sme k „pionierom“ po rozparcelovaní „úvozu s jamou“, ktorý bol ako všetky úvozy v svahovitom teréne zarastený náletmi kríkov, burín ako aj divokou skládkou (t.j. miestom na odhadzovanie rôznych vecí). Od roku 1985 (ešte v zastúpení p. Bezáka) sme šiesti budúci nájomcovia tento terén upravovali, vyčistili pomocou bágrov ako tak upravili. Parcela, ktorú máme v prenájme má značné výškové rozdiely v priečnom aj pozdĺžnom smere min. 10,0 (m). Aby sme mohli vytvoriť rovné plochy, museli sme vybudovať v oboch smeroch oporné kamenné múry, čím sme vytvorili šesť terás. Bolo potrebné navoziť veľké množstvo úrodnej pôdy (pôvodná bola značne kamenistá). A tak pri množstve práce a nákladov sme postupne vytvorili príjemné prostredie, vysadili stromy, užitočné kríkoviny, kvety, podmienky na pestovanie zeleniny do takej podoby, ako je už pár rokov. Záhradkári a iní ľudia konštatujú, že je to vzorne rokmi udržiavaná záhrada. Je to naša veľká záľuba a relax pre celú rodinu.
- f) nakoľko asi pred dvoma rokmi Ste odpredali do súkromného vlastníctva spodnú parcelu č. 4809/5, bezprostredne susediacu s mnou prenajatcu parcelou č. 4089/6, verím, že odpredaj tejto parcely by nemal byť problém.
- g) počas rokov užívania sme dodržovali bez výhrad všetky Vaše pripomienky učené zmluvne, vrátane platenia nájomného.
- h) dovoľujem si Vás požiadať o kladné vybavenie mojej žiadosti a určiť podmienky odkúpenia. Dúfam, že pri stanovení kúpnej sumy za 1 (m²) budete brať do úvahy aj naše vynaložené náklady a práce pri zveľaďovaní „úvozu“, z ktorého sme vytvorili príjemné záhradkárске prostredie.

S úctou:

Ing. Viera Varinská



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 25.júla 2024
MAGS OGC 54 944/2024 - 470891

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 28.06.2024 č.j. OMPaL-1369/2024/11453/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 00 44 24

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

- **parc.č. 4089/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m² ,**

vedený na LV 847 vo vlastníctve Hlavného mesta SR BA a

- **parc.č. 4089/6 – záhrada vo výmere 269 m²**

ktorý vznikol podľa GP č. 45/2024, overený dňa 20.05.2024 pod č. G1 897/2024 odčlenením od pozemku reg. "C" parc. č. 4089/6, záhrada s výmerou 309 m², vedený na LV č. 847 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 27/2024, zo dňa 24.05.2024, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **191,86 € / 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.15 písm. f)
- v prípade dohodnutého 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 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. 4089/6 a parc.č. 4089/8 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:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Miestny úrad MČ Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky – písomná č. 579/2024 zo dňa 24.5.2024.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2024

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku reg. „C“ parc. č. 4089/6 (z pozemku je odčlenená p.č. 4089/13)
o celkovej výmere 269m², a p.č. 4089/8 o celkovej výmere 20m² k.ú.
Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV vo vlastníctve
hl.m. SR Bratislava a správe MČ Bratislava Dúbravka a v správe MČ
Bratislava Dúbravka .

Počet strán: 31 **z toho príloh:** 18

Počet vyhotovení: 3+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je:

- pozemok reg. „C“ parc. č. 4089/6 o celkovej výmere 269m² podľa GP č. 45/2024, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava a správe MČ Bratislava Dúbravka a v správe MČ Bratislava Dúbravka.
- pozemok reg. „C“ parc. č. 4089/8 o celkovej výmere 20m² podľa LV č. 847, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava a správe MČ Bratislava Dúbravka a v správe MČ Bratislava Dúbravka

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckych práv medzi užívateľom pozemku a vlastníkom stavby chatky a vlastníkom pozemku.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 29.5.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 29.5.2024

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 579/2024 zo dňa 24.5.2024 (doplnený rozsah elektronicky dňa 18.6.2024)
- Geometrický plán č. 45/2024 na oddelenie pozemku p.č. 4089/13 zo dňa 6.5.2024, úradne overený dňa 20.5.2024 pod č. G1-897/2024.

b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 29.5.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter.
2. List vlastníctva č. 847- čiastočný zo dňa 29.5.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č. 4089/6 - záhrada.
3. List vlastníctva č. 847- čiastočný zo dňa 19.6.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č. 4089/8 - chatka
4. Záznam z obhliadky pozemkov a prístupu k pozemku zo dňa 29.5.2024 – fotodokumentácia skutkového stavu ku dňu obhliadky.
5. Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>
6. Analýza trhu s podobnými nehnuteľnosťami v danom území a čase www.zverejnovanie.bratislava.sk.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk, www.crz.gov.sk

1.7 Definície dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení, v znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V $\dot{H}_{MJ}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závädách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

Z uvedeného vyplýva, že stanovenie V $\dot{S}$ H pozemku v záhradkárskej lokalite pre odpredaj existujúcemu užívateľovi, kde vlastníkom pozemku je hl.m. SR Bratislava v správe MČ Bratislava – Dúbravka a vlastníkom prípadných stavieb na týchto pozemkoch je užívateľ, je vykonané so zohľadnením nasledovných skutočností:

- Všetky technické zhodnotenia pozemkov v záhradárskej lokalite zrealizovali nájomcovia, vlastníci súboru pozemkov - napr. meliorácie, oplotenie, chodníky, cesty (spevnené alebo nespevnené), prípadné prípojky IS.
- V tomto prípade sa na takýto pozemok prizerá ako na *pozemok na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku*.
- *Pri hodnotení objektivizačných faktorov sa pri stanovení VŠH pozemku na záťaž spôsobené vlastníkom stavby neprihliada*, čiže BEZ ZOHLADNENIA zhodnocovacích zásahov záhradkárov.
- Odhad hodnoty VŠH je vykonaný k termínu ohodnotenia, v stave bez realizácie zhodnocovacích zásahov záhradkárom v minulosti.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : vyplývajú z podstaty ohodnotenia – predmetom ohodnotenia je novovzniknutá parcela záhrady bez zohľadnenia zhodnocovacích zásahov a stavieb (chatky s evidenciou na LV č. 4274). Iné neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii dostatok preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkosti porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia, rozsahom dostupných IS a pod.).

Ponúkané sú v lokalite Dúbravka ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených pre bývanie (IBV alebo HBV), avšak v minimálnom počte, voľné pozemky v MČ, ktorá je oklieštená CHKO a dopravnou infraštruktúrou národného a nadnárodného významu, sú vyčerpané. Nachádzam v ponukách realitných kancelárií pozemky pre záhrady v osobnom vlastníctve po vylúčení extrémov minima a maxima v intervale od 100 eur/m² do 290 eur/m². Ponuková cena sa pohybuje v závislosti od polohy záhrady v rámci lokality, v závislosti od rekultivácie záhrady a vybavenia stavbami ako chata, rekreačný objekt, bazén a IS. Cena sa pohybuje aj v závislosti od prístupu a typu komunikácie. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky ani princípu jej určenia. V ponukách mnohokrát chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, informácie sú mnohokrát zavádzajúce (napr. siete v dosahu). Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné, najmä technické atribúty potrebné pre porovnanie a zachovanie transakčného prístupu. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave a vývoji trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Podľa údajov v registri zmlúv hl.m. SR Bratislava, ktorý je dostupný na: <https://zverejnovanie.bratislava.sk/bratislava/zmluvy/> sa k najbližšiemu obdobiu k rozhodnému dátumu (v roku 2023-24) medzi MČ Dúbravka alebo Hl.m. SR Bratislava a FO nachádzajú uzatvorené a zverejnené nasledovné zmluvné vzťahy:

Zmluva	Parcela	Výmera (m ²)	Cena (Eur)	Jednotková cena(Eur/m ²)	Poznámka/lokalita
409011423	1536/45	1	120,00	120,00	Prístup-pozemok vjazdu k RD J.Hronca
409024423	3446/173	727	95 500,00	128,02	ŽSR- pri trati Agátova, v trase budúcej električky
	3451/11	19			
409041923	4097/10	24	60 400,00	200,00	Záhrada - Hrubá Lúka
	4097/9	278			
409060623	4086/1	311	66 366,30	196,35	Záhrada - Hrubá Lúka
	4087	27			
409060423	1835/1	296	95 280,00	294,07	Tavarikova osada- zastavané územie
	1836	28			
4090605	1558/3	2	15 900,00	300,00	Prístup z Chrobákovej k RD
	1558/6	24			
	1570/32	1			
	1557/7	26			
409010924	166/13	59	21 600,00	251,16	Prístup z ul. Kajerka k RD, Dúbravské Záhrady
	163/4	27			

Priemer:

212,80

Do porovnania a stanovenia VŠH porovnaním sú z hľadiska určeného využitia použiteľné tri zmluvné dojednania (záhrada Tavarikova osada, 2x záhrada Hrubá Lúka), ktoré majú v zmysle UP určené využité kódom 1203 – poľnohospodárska zeleň stabilizovaná. Rozdielny je však rozsah IS, a prístupu, typu komunikácie, najmä v lokalite Tavarikova osada. Rozdiel v technických a polohových faktoroch porovnávania v danom prípade presahuje hodnotu 30% a táto zmluva sa stáva pre porovnávanie nevhodná. Ostatné zmluvy sú nevhodné do porovnávacieho súboru z hľadiska určeného účelu využitia UP a veľkostného charakteru. Veľkosť súboru (v počte 2 ks zmlúv) nedokáže zachovať v porovnávaní transakčný prístup.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku a lokality IS, možnosti prístupu a určené využitie.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č. 847 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 847 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA – Dúbravka. Pozemok je evidovaný v registri „C“ KN na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využívania	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
4089/6	309	Záhrada	4	1	2
4089/8	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	2

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5699 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4089/8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4274.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné

č. číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku (bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia).

Účastník právneho vzťahu: Správca

Neevidovaný

Časť C: Ďalšie údaje

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku:

Zápisy k predmetu ohodnotenia neboli zistené.

Iné údaje: Vid' list vlastníctva, bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia.

b.2) Geometrický plán č. 45/2024

V zmysle geometrického plánu č. 45/2024 na oddelenie pozemku p.č. 4089/13 v k.ú. Dúbravka, okr. Bratislava IV, ktorý vyhotovil Ing. Bronislava Bachratá, IČO: 41632338, s overením dňa 20.5.2024 pod č. G1-897/2024 sa jedná o záhradu na p.č. 4089/6 vo veľkosti 269m², vo vlastníctve Hl.m. SR Bratislava.

Geometrický plán v časti „Nový stav“ deklaruje pozemok p.č. 4089/6 vo veľkosti 269m², s návrhom vlastníctva pre Hl. m. SR Bratislava po odčlenení p.č. 4089/13 vo veľkosti 40m² s návrhom zápisu vlastníctva pre Hl. m. SR Bratislava.

Predmetom ohodnotenia je p.č. 4089/6 vo veľkosti 269m².

Kód spôsobu využívania pozemku zostáva bez zmeny – 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Stav právny je podľa geometrického plánu totožný s registrom CKN

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.5.2024. Pozemok je využívaný ako záhrada na p.č. 4089/6 s chatkou na p.č. 4089/8, oplotený. Pozemok na p.č. 4089/13 je s najväčšou pravdepodobnosťou súčasťou komunikácie, pred oplotením pozemku záhrady.

Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa a užívateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku.

Súčasný stav pozemku:



Prístup k pozemku:



V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 29.5.2024 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území (IS priamo na pozemku neboli zistené, v území sa nachádza nový rozvod elektriny vedený z ul. Agátová v spodnej línii záhradkovej lokality). Preverené boli možnosti prístupu k nehnuteľnosti (nespevnená poľná cesta po parcele vo vlastníctve SR), tvar a využitie pozemku (záhrada, ideálny takmer

štvorcový tvar, vo svahu, pozemok pod chatkou), výskyt ochranných pásiem. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola technická dokumentácia k identifikácii parciel - geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 4089/13 od predmetu ohodnotenia – záhrady na p.č. 4089/6 a technická dokumentácia k určenému funkčnému využitiu pozemkov – verejne dostupné mapové podklady UP hl.m. SR Bratislava. Podľa údajov v UP je záhrada časťou hranice v maximálnom rozsahu v dotyku s ochranným pásmom elektrického vedenia, pozemky nie sú zasiahnuté OP. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke. Technická dokumentácia je v dostatočnom rozsahu na vykonanie odhadu hodnoty pozemkov.

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, list vlastníctva k pozemku záhrady a osobitne k pozemku pod chatkou, ide o parcely registra C KN. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Na LV nenachádzam v časti Tarchy záznam k pôvodnej parcele č. 4089/6 a rovnako nenachádzam záznam o práve stavby na p.č. 4089/8. Záznam o práve stavby na pozemku p.č. 4089/8 nefiguruje ani na príslušnom liste vlastníctva č. 4274 (preverené cez verejne dostupný portál katastra www.zgbis.sk).

K dispozícii bol zadávateľom dodaný geometrický plán, z ktorého je zrejмый rozsah predmetu ohodnotenia záhrady. Geometrický plán nie je evidovaný v grafických údajoch katastra, na katastrálnej mape. Na katastrálnej mape nie je vyznačená poloha OP podľa údajov v Územnom pláne mesta.

Geometrický plán považujem za najvyšší doklad k identifikácii parciel, ohodnotenie pozemku záhrady vykonám v rozsahu podľa údajov uvedených na GP 45/2024.

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

- pozemok reg. „C“ parc. č. 4089/6 o celkovej výmere 269m² podľa GP č. 45/2024, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava a správe MČ Bratislava Dúbravka.
- pozemok reg. „C“ parc. č. 4089/8 o celkovej výmere 20m² podľa LV 847, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava a správe MČ Bratislava Dúbravka

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby a vonkajšie úpravy na pozemku.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).

Predmetom ohodnotenia je pozemok v záhradkárskej lokalite Veľká Lúka, v MČ Dúbravka v okrajovej časti v susedstve s pásmom lesa v CHKO. Využitie pozemkov vrátane základných regulatív je zverejnené :

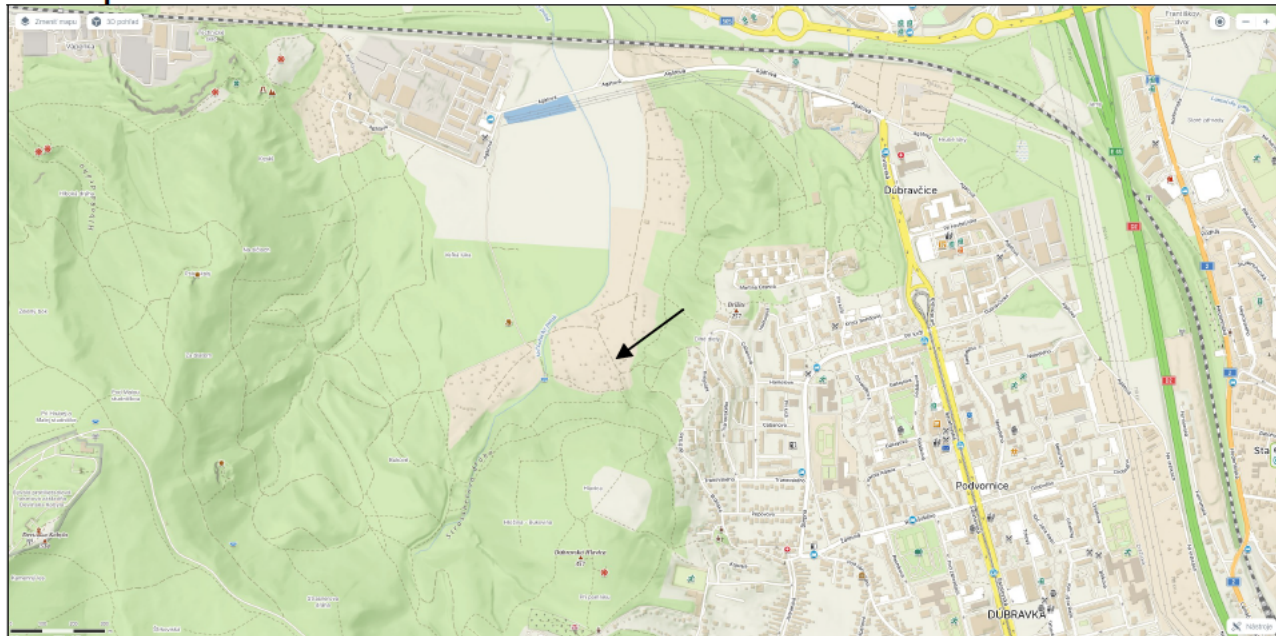
- <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť, odčlenený pozemok záhrady na p.č. 4089/6 a pozemok pod záhradnou chatkou na p.č. 4089/8 je situovaný na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka na okraji Mestskej časti Dúbravka, v záhradkárskej lokalite neďaleko areálu pôvodného Technického skla. Záhradkárska kolónia je s MČ Dúbravka zrastená, komunikáciou vyúsťuje do bežného sídliska. Ide o záhradkársku oblasť s miestnym názvom Veľká Lúka s prístupom z Agátovej ul. alebo z Tranovského ulice po svahovitej lesnej ceste.

MČ Dúbravka je súčasťou hl.m. SR Bratislavy, s bežným sídliskom s obchodmi a službami, s vybudovaným zázemím. V súčasnosti je sídlisko zastavané obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 70. – 80. rokov minulého storočia, ale aj novou modernou súčasnou výstavbou bytových domov – rozširujúca sa obytná zóna Dúbrava, Na Peknej vyhládke, Villa Rustica, Krčace.... V mestskej časti sa nachádza viacero obchodných reťazcov, OC Dúbrava, na ulici Saratovská je obchodné centrum Saratov

Poloha pozemku v rámci územia MČ Dúbravka:

, kde sú situované potraviny, služby, obchodné prevádzky. Mestská časť disponuje viacerými prevádzkami lekárne, pošty, kaviarní a reštaurácií. V sídlisku sa nachádza niekoľkokrát materská škola, ihriská a športoviská, štadióny, domovy seniorov a základné školy, gymnázium, škola s medzinárodnou výukou, kúpalisko, krytý bazén, zdravotné strediská na Saratovskej ul., Š. Trnavského. Na sídlisku sú úrady mestského významu a miestneho významu, banky, dom kultúry, okresný súd, viacero kostolov.

Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami, ktorými je bezproblémový prístup do centra mesta, bez zdržaní. V mieste predmetu ohodnotenia je možné využiť autobusové a električkové spojenie, zastávka najbližšie na ul. Pri Kríži alebo Agátova v dosahu 15min pešou chôdzou.

Spojenie mestskej časti s centrom hl. mesta je možné aj diaľničným úsekom D2 s výjazdom napr. po ulici Alexyho alebo Hanulova, doprava do centra trvá autom do 15-20 min v závislosti od dopravnej situácie. Konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí predmetu ohodnotenia v čase obhliadky neboli zaznamenané, záhrady v okolí užívané, obhospodarované, v okolí sú rekreačné domy s celoročným užívaním. Pripravenosť inžinierskych sietí v mestskej časti je plnohodnotná, v lokalite s predmetom ohodnotenia je elektrické vedenie, zemné, nové rozvodné skrine v dolnej časti záhradkárskej oblasti z ulice Agátova.

V rámci územia záhradkárskej oblasti je prístup k predmetu ohodnotenia možný z poľnej cesty v svahu s možnosťou dopravy autom až k záhrade, bez parkovania.

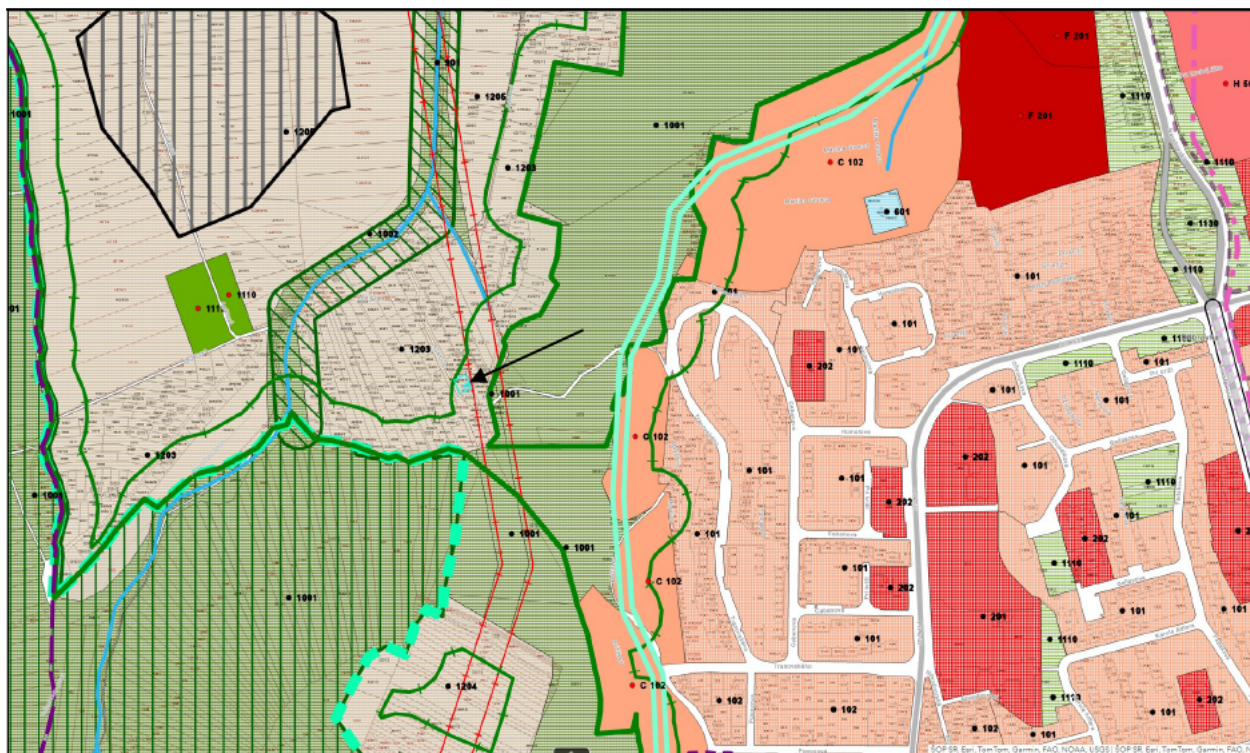
Záujem o kúpu pozemkov na rekreáciu v Bratislave v celkovom meradle evidujem, na realitných portáloch sa vyskytujú ponuky záhrad, záujem je najmä záhrady s možnosťou prístupu autom, vodným zdrojom alebo minimálne s elektrinou. Dopyt v tejto lokalite považujem za zvýšený – dobrý prístup priamo zo sídliska, v dotyku so sídliskom s plnohodnotným vybavením.

Záujem o kúpu nehnuteľnosti v k.ú. Dúbravka je všeobecne dlhodobo zvýšený, najmä pre IBV, alebo aj pre hromadnú bytovú výstavbu (novostavby a výstavba v časti Polianky, Krčace, Agátova, Na Vyhliadke). Kapacita voľných pozemkov na výstavbu je takmer vyčerpaná.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemok 4089/6,8 sa nachádza podľa údajov v KN mimo zastavaného územia obce, v dotyku s lesným porastom, v pásme ochrany lesa.

Z hľadiska určeného funkčného využitia ide o územie s kódom využitia 1203 – stabilizované územie poľnohospodárskej zelene a pôdy. V území je prípustné umiestňovať najmä zariadenia technickej a dopravnej infraštruktúry s ochrannými pásmami, v obmedzenom rozsahu stavby pre individuálnu rekreáciu.



1201, 1202, 1203, 1204, 1205 - poľnohospodárska zeleň a pôda stabilizovaná

V čase obhliadky sa na pozemkoch nachádza drobná stavba - chatka, ovocné stromy, oplotenie. Pozemok je v čase obhliadky využívaný na rekreačné účely. Iné ako súčasné a UP určené využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemok má prístup po parcele vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, či už z ulice Agátova alebo z Tranovského – bežný prístup do záhradkárskej kolónie po nespevnenej poľnej ceste – nepovažujem za riziko spojené s užívaním.

K pozemku sa neviaže evidovaná ľarcha na LV. Ochranné pásmo lesa vyplývajúce z údajov UP nepovažujem vzhľadom k účelu využitia - záhrada – za riziko spojené s užívaním.

Redukujúci faktor z titulu stavieb na cudzom pozemku nebude vzhľadom k účelu využitia posudku pri hodnotení uplatnený. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 POZEMKY

Jedná sa pozemok záhrady a pozemok pod chatkou v okrajovej časti k.ú. Dúbravka, mimo zastavaného územia obce MC Dúbravka - Bratislava, územie s mestskou časťou takmer zrastené, s priamym napojením na sídlisko, v ochrannom pásme lesa.

Pozemky sa nachádzajú v záhradkovej osade (registrácia zriadenia osady nebola dohľadateľná na verejne dostupných portáloch). Súčasné využitie je na záhradné a rekreačné účely, v okolí sú záhrady využívané s chatami, rekreačnými domami.

Doprava MHD k predmetu ohodnotenia je možná autobusom na ul. Pri Kríži alebo Agátova, zástavka v sídlisku. Pozemky sú UP určené funkčným využitím pre poľnohospodársku pôdu. Pozemky nemajú napojenie na verejné IS, v lokalite je možnosť napojenia na EE. Pozemky sú v svahovitom teréne vyrovnaný terénymi úpravami.

Ohodnotenie bude vykonané podľa zásad platnej legislatívy - východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov.

Povyšujúci faktor je uvažovaný a v danom prípade dôvodný z titulu záujmu o kúpu pozemku na rekreáciu v meste Bratislava alebo v MC Dúbravka.

Redukujúci faktor je uplatnený na spodnej úrovni intervalu, najmä z dôvodu prístupu k pozemku po svahovitej komunikácii (cca 20-25%) bez možnosti parkovania vlastným autom na komunikácii alebo priamo v záhrade – úzka, jednopruďová komunikácia.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise vyššie. Výber objektívizačných faktorov je zrejмый z nasledujúcej tabuľky.

2.1.1.1 Podľa GP 45/2024 a LV 847

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4089/6	záhrada	269,00	1/1	269,00
4089/8	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera				289,00

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 <i>Rekreačná oblasť v záhradkárskej oblasti na úpätí Malých Karpát, v hl.m. SR Bratislava s viac ako 100 tis. obyvateľmi, na okraji MČ Dúbravka, mimo zastavaného územia obce</i>	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 <i>Záhradkárska lokalita v hl.m. SR Bratislava, v okolí rekreačné chaty a domy, záhrady, vyhľadávaná rekreačná oblasť.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, MHD dostupná - autobus na ul. Pri Kríži, električka na Saratovskej, autobus na Agátovej - pešou chôdzou 10-15 min.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy pre poľnohospodársku zeleň a pôdu, stabilizované územie kód 1203, rekreačné územie s možnosťou umiestnenia technickej infraštruktúry, aktívna rekreačná lokalita.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>V okolí pozemku a na pozemkoch nenachádzam IS, v lokalite však je dostupný nový rozvod elektriny, v susedstve v záhradách individuálne vodné zdroje.</i>	1,00
k_z koeficient povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80

faktorov	Zvýšený záujem o kúpu pozemku na záhradkárské účely v hl.m. SR Bratislava	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, <i>Svahovitý terén, prístup po strmej nespevnenej komunikácii, parkovanie v okolí je obmedzené až nemožné.</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,80 * 0,95$	2,8899
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,8899$	191,86 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4089/6	$269,00 \text{ m}^2 * 191,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	51 610,34
parcela č. 4089/8	$20,00 \text{ m}^2 * 191,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 837,20
Spolu		55 447,54

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha znalca:**

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok reg. „C“ parc. č. 4089/6 o celkovej výmere 269m² podľa GP č. 45/2024, a pozemok p.č. 4089/8 podľa LV 847, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava a správe MČ Bratislava Dúbravka a v správe MČ Bratislava Dúbravka.**

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemku reg. „C“ parc. č. 4089/6 o celkovej výmere 269m² podľa GP č. 45/2024 a pozemok p.č. 4089/8 podľa LV 847, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava a správe MČ Bratislava Dúbravka a v správe MČ Bratislava Dúbravka**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP 45/2024 a LV 847 - parc. č. 4089/6 (269 m ²)	51 610,34
Podľa GP 45/2024 a LV 847 - parc. č. 4089/8 (20 m ²)	3 837,20
Všeobecná hodnota celkom	55 447,54
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	55 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatpäťtisícštyristo Eur	

V Bratislave dňa 19.6.2024

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 579/2024 zo dňa 24.5.2024 – 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 29.5.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 847- čiastočný zo dňa 29.5.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č. 4089/6,8 – 14xA4
4. Geometrický plán č. 45/2024 na oddelenie pozemku p.č. 4089/13 zo dňa 6.5.2024, úradne overený dňa 20.5.2024 pod č. G1-897/2024 -2xA4

Spolu:**18xA4**

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

Vyhotovitel Ing. Bronislava Bachratá Janotova 10 Bratislava 84104 IČO: 41632338		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 45/2024	Mapový list č Stupava 1-7/13
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 4089/13				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno:
Dňa: 6.5.2024	Meno: Ing. Bronislava Bachratá	Dňa: 6.5.2024	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: 6.5.2024
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6938				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²	kód	
847	4089/6			309	záhrada						4089/6	269	záhrada 4	Doterajší	
											4089/13	40	záhrada 4	Doterajší	
Spolu:				309								309			
Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny															



