



MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 11. zasadnutie
miestnej rady
dňa 11. marca 2025

Návrh
na predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 865/15, k. ú. Dúbravka vo
výmere 16 m² v prospech Ing. Petra Blahu a PharmDr. Zuzany Blahovej,
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. Žiadosť o odpredaj
5. Predchádzajúci súhlas primátora
6. Znalecký posudok
7. Geometrický plán
8. Kópia z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

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

- **parc. č. 865/15** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 16 m²,

za cenu **4 850,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech manželov **Ing. Petra Blahu a PharmDr. Zuzany Blahovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradia okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov späťne za dva roky, pričom nájomné je 8,00-€/m²/rok,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 14.03.2022 požiadali **Ing. Peter Blaha a PharmDr. Zuzana Blahová**, bytom Chrobáková 18, Bratislava o kúpu časti pozemku registra „E-KN“ parc. č. 2199/501 – ostatná plocha o výmere 16 m², evidovanom na LV č. 5920 v k. ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľa:

Žiadame o schválenie možnosti odkúpiť parcelu 865/15, nakoľko na predmetnej parcele dlhodobo stojí stavba číslo 15747, ku ktorej nie je evidovaný právny vzťah vedený na liste vlastníctva č. 473. Zároveň žiadame o schválenie možnosti odkúpiť aj parcelu 865/27 s rozlohou 1 m², nakoľko sa jedná o susediacu parcelu hraničiacu so stavbami vedenými na liste vlastníctva č. 473.

Pozemok „E-KN“ parc. č. 2199/501, k.ú. Dúbravka, od ktorého bola odčlenená časť pozemku, ktorá má byť predmetom predaja je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa na ulici **Chrobáková**.

Pozemok reg „C-KN“ parc. č. 865/15, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 44/2024, ktorý vyhotovil Ing. Bronislava Bachratá a úradne overil Ing. Ľubica Jakubčeková dňa 21.08.2024 pod číslom G1-1607/2024.

Cena pozemku bola určené Znaleckým posudkom č. 61/2024, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemku registra „C-KN“ parc. č. 865/15. Pozemok bol ocenený na sumu **302,94 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD. (ev. číslo znalca: 913983).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 2. decembra 2024 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0065 24 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **302,94 €/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: žiadatelia predmetný pozemok užívajú, nakoľko je na ňom postavená nehnuteľnosť v ich vlastníctve a zároveň sú vlastníelmi príľahlých pozemkov a stavby evidovaných na LV č. 473.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **2 910,00- EUR.**

- - -

Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 17. februára 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 865/15, k. ú. Dúbravka vo výmere 16 m² v prospech **Ing. Petra Blahu a PharmDr. Zuzany Blahovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie: prítomní: 4 za: 4 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie zo dňa 3. marca 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 865/15, k. ú. Dúbravka vo výmere 16 m² v prospech Ing. Petra Blahu a PharmDr. Zuzany Blahovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: preveriť presné zameranie parcely

Hlasovanie: prítomní: 8 za: 8 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0



MAG0P00M5QVR

Ing. Peter Blaha, PharmDr. Zuzana Blahová

J. Farkasa 2, 903 01 Senec

č. tel.: 0903/ 710 527

e-mail: chrobakova@blaha.sk

Hlavné mesto SR Bratislava
Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

VEC:

ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE POZEMKU VO VLASTNÍCTVE MESTA

Touto cestou žiadame o možnosť odkúpiť pozemok vo vlastníctve mesta:

parcela reg. č. 865/15 s rozlohou 16 m² a parcela reg. č. 865/27 s rozlohou 1 m²
v katastrálnom území 806099 Dúbravka, obec 529389 Bratislava-Dúbravka

Oddôvodnenie:

Žiadame o schválenie možnosti odkúpiť parcelu 865/15, nakoľko na predmetnej parcele dlhodobo stojí stavba číslo 15747, ku ktorej nie je evidovaný právny vzťah vedený na liste vlastníctva č. 473. Zároveň žiadame o schválenie možnosti odkúpiť aj parcelu 865/27 s rozlohou 1 m², nakoľko sa jedná o susediacu parcelu hraničiacu so stavbami vedenými na liste vlastníctva č. 473.

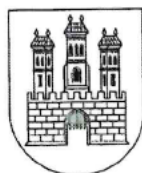
V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení podpisom tejto žiadosti udeľujem svoj súhlas Mestu Stará Turá so spracovaním osobných údajov v rozsahu, v akom sú poskytnuté v tejto žiadosti, na účel vybavenia žiadosti, po dobu vybavenia žiadosti, resp. po dobu platnosti zmluvy uzavretej ako výsledok vybavenia žiadosti. Súhlas možno odvolať iba v prípade preukázaného porušenia podmienok spracúvania osobných údajov, za ktorých bol súhlas udelený.

V Bratislave dňa 14.3.2022

podpis žiadateľov

Príloha:

- grafické znázornenie umiestnenia pozemku (označené ŽLTOU farbou), kópia katastrálnej mapy
- Výpis z listu vlastníctva č. 473
- Doklad o schválení súpisného čísla pre stavbu č. 15747 v LV č. 473



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 2. decembra 2024
MAGS OGC 60 525/2024 - 632271

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 17.10.2024 č.j. OMPaL-1369/2024/17336/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 65 24

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

- **parc.č. 865/15 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 16 m²,**

ktorý vznikol podľa GP č. 44/2024, overený dňa 21.08.2024 pod č. G1 1607/2024 odčlenením od pozemku reg. "E" parc.č. 2199/501, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2082 m², vedený na LV č. 5920 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 61/2024, zo dňa 30.08.2024, vypracovanom Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD. v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **302,94 € / 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 zaplatenia 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 pozemku registra „C“ parc.č. 865/15 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

Zadávatel':

Miestny úrad MČ Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky – písomná č. 921/2024 zo dňa 30.8.2024.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 61/2024

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m², k.ú. Dúbravka, obec Bratislava
- MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy
zverený do správy MČ Bratislava-Dúbravka.

Počet strán: 26 z toho príloh:

13

Počet vyhotovení:

3+1 archiv

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-KN" 865/15 o výmere 16m², k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy zverený do správy MČ Bratislava-Dúbravka.

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckych práv medzi užívateľom pozemku a vlastníkom pozemku, pre zabezpečenie vjazdu a vstupu do garáže RD na Chrobákovej 18.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 1.10.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 1.10.2024

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka č. 921/2024 zo dňa 30.8.2024
2. Geometrický plán č. 44/2024 na majetko-právne vysporiadanie na p.č. C-KN 865/15 a 865/27, autorizačne overený 14.8.2024 Ing. Miloš Beľko, úradne overený Ing. Ľubice Jakubčeková dňa 21.8.2024 pod č. G1-1607/2024

b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.9.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – p.č. 865/15 reg C KN
2. Mapa určeného operátu s preložením do katastrálnej mapy z 26.9.2024, na p.č. EKN 2199/501
3. List vlastníctva č. 5920- čiastočný zo dňa 26.9.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č.2199/501
4. List vlastníctva č. 473, zo dňa 26.9.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny - stavba garáže na p.č. 865/15
5. Záznam z obhliadky pozemku a prístupu k pozemku zo dňa 1.10.2024 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku ku dňu obhliadky.
6. Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>
7. 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 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.

Porovnávacía 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 nehnuteľností, 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 tiesne 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, poľnohospodárske 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 užívacích 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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{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 diferenciacie 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 diferenciacie 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)

Povyšujúce 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 záväzkoch viazaných na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädu.

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

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: vyplývajú z podstaty ohodnotenia – predmetom ohodnotenia je pozemok na ktorom je situovaný vjazd a vstup do rodinného domu na Chrobákovej 18 v Bratislave - bez zohľadnenia zhodnocovacích zásahov (stavby na pozemku). Iné neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

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.

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 veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia, rozsahom dostupných IS a pod.).

Ponúkané sú na realitných portáloch 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 alebo pozemky pre výstavbu firemných sídiel v lokalite Agátova, Na Vrátkach v hodnote cca 250-270 eur/m².

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	Parcely	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
4090605	1558/3	2	15 900,00	300,00	
	1558/6	24			
	1570/32	1			
	1557/7	26	21 600,00	251,16	Prístup z Chrobákovej k RD
409010924	166/13	59			Prístup z ul. Kajerka k RD, Dúbravské Záhrady
	163/4	27			

Do porovnania a stanovenia VŠH porovnaním sú z hľadiska určeného využitia použiteľné tri zmluvné dojednania (3x prístup k RD alebo BD). V danom prípade ide o jednostranný záujem zo strany vlastníka príslušnej nehnuteľnosti, ktorý by bolo možné považovať za neprimeranú pohnútku. Pozemok v prvom prípade je neporovnateľný s predmetom ohodnotenia z hľadiska celkovej výmery, po vylúčení extrémov je možné do porovnania využiť dve zmluvy. Rozdiel v technických faktoroch porovnávania pri prvej zmluve presahuje hodnotu 30%. Veľkosť súboru (v počte 2ks zmlúv) nedokáže zachovať v porovnávaní transakčný prístup.

Ostatné zmluvy sú nevhodné do porovnávacieho súboru z hľadiska skutočného a určeného účelu využitia UP (záhrada).

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 :

List vlastníctva č. 5920 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 5920 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA – Dúbravka. Pozemok je evidovaný v registri „E“ KN na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
2199/501	2082	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území 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).

Poznámky: bez zápisu.

Časť C: Ďalšie údaje

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: Netýkajú sa predmetu ohodnotenia.

Iné zápisy k predmetu ohodnotenia neboli zistené.

Geometrický plán č. 44/2024 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je vymedzený geometrickým plánom č. 44/2024 na majetko-právne vysporiadanie na p.č. C-KN 865/15 a 865/27, autorizačne overený 14.8.2024 Ing. Mološ Belko, úradne overený Ing. Ľubica Jakubčeková dňa 21.8.2024 pod č. G1-1607/2024.

Doterajší stav:

LV: 5920 parcela: KN – E, 2199/501 výmera: 2082m² druh pozemku: zastavaná plocha

Nový stav:

LV: ---- parcela: KN – C, 865/15 (diel 1) výmera: 16m² druh pozemku: zastavaná plocha
kód druhu pozemku: 16, 7

Legenda:

Kód spôsobu využitia: 16 – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód druhu stavby: 7 – samostatne stojaca garáž

Poznámka: Stavba samostatne stojaca garáž na p.č. 865/15 (s.č. 15747) je zapísaná na LV č. 473

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.10.2024. Pozemok je využívaný ako vjazd do garáže rodinného domu, s prístupom z verejnej komunikácie na ul. Chrobáková. Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa a užívateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 1.10.2024 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území (bežné, kompletné IS pre IBV zistené v okolí pozemku na ulici). Zisťované boli možnosti prístupu k nehnuteľnosti (verejná asfaltová komunikácia – slepá ulica a chodník k rodinným domom), tvar pozemku a skutočné využívanie pozemku, prípadné vedenie ochranných pásiem. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

Súčasný stav pozemku:



Pozemok vjazdu do garáže a so vstupom do domu

Kanalizácia



Voda, plyn, hydrant

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Zadovážená znalcom bola dokumentácia k určenému funkčnému využitiu pozemku – verejne dostupné mapové podklady UP hl.m. SR Bratislava. Zadávatel poskytol geometrický plán, ktorým je identifikovaná veľkosť odčlenenej parcely na ktorej je podľa údajov v poznámke situovaná časť garáže so s.č. 15747 k rodinnému domu na Grobákovej č. 18 – ustúpený vjazd s prekrytím. Technická dokumentácia je v postačujúcom rozsahu na vykonanie odhadu hodnoty pozemku.

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 pôvodnému pozemku na p.č. 2199/501 registra E KN a mapa určeného operátu preložená katastrálnou mapou. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností a dohľadateľné na www.zbgis.sk.

Predmet ohodnotenia je identifikovaný geometrickým plánom č. 44/2024, ktorý je overený v katastri nehnuteľností. Údaje z geometrického plánu sú evidované v katastrálnej mape, novovzniknutý, odčlenený pozemok p.č. 865/15 nemá založený list vlastníctva. Stavba – časť garáže s.č. 15747 situovaná na pozemku p.č. 865/15 je evidovaná na LV č. 473 (dohľadateľné na www.zbgis.sk). Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 865/15 pod stavbou s.č. 15747 nie je evidovaný na tomto na liste vlastníctva. Vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod touto časťou stavby.

Geometrický plán je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel, ohodnotenie pozemku vykonám podľa stavu a údajov uvedených v GP 44/2024.

Na LV 5920 sa k pôvodnému pozemku nachádzajú zápisy v časti Ťarchy v prospech správcu inžinierskych sietí uložených na tomto pozemku – SlovakTelekom, s.r.o., bez možnosti identifikácie skutočnej polohy na pozemku.

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

- pozemok reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m², odčlenený GP č. 44/2024 z pozemku reg. „E-KN“ č. 2199/501 v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy zverený do správy MČ Bratislava-Dúbravka.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia (časť stavby garáže s vjazdom).

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 ZÚO, pred rodinným domom na Chrobákovej 18, v sídlisku s obytnými domami v MČ Dúbravka. Využitie pozemku vrátane základných regulatív je zverejnené :

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

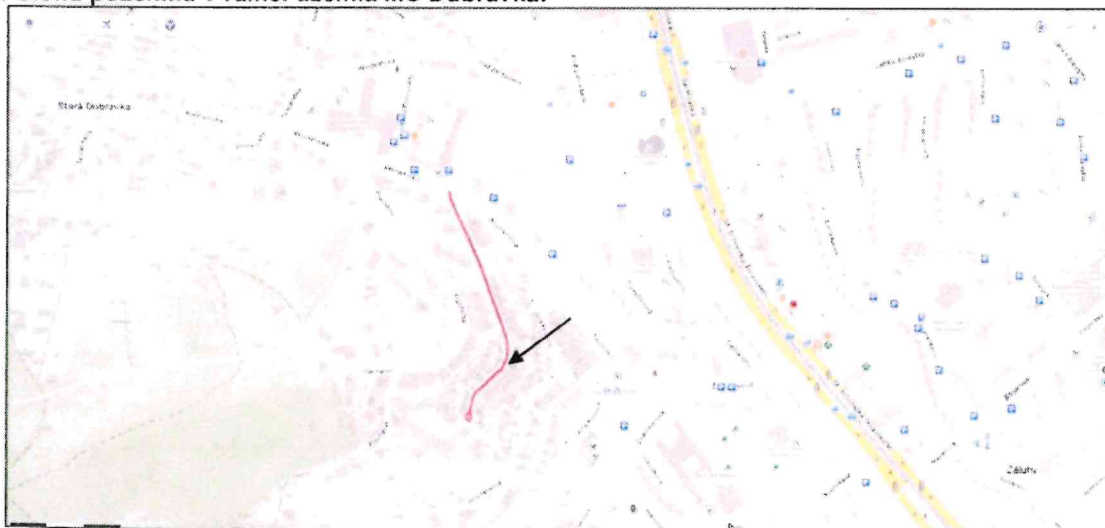
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť, pozemok pred radovým rodinným domom na ul. Chrobákova 18 je situovaný na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka v lokalite s radovými rodinnými domami, v svaovitom teréne, v bežnom sídlisku s obytnými domami zo 70. tich rokov minulého storočia.

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, ale aj novou modernou súčasnou výstavbou bytových domov – rozširujúca sa obytná zóna Dúbrava, Na Peknej vyhládke, Villa Rustica, Krčace, Zelené Záluhy.... V mestskej časti sa nachádza viacero obchodných reťazcov, na ulici Saratovská je obchodné centrum Saratov, na konečnej električiek je OC Dúbrava, najbližšie k predmetu ohodnotenia je Dom služieb na ul. Sch. Trnavského, 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 – v okolí pozemku je situovaná aj spojená základná škola s vyučovacím jazykom anglickým alebo nemecká škola. V MČ sa nachádzajú štadióny, domovy seniorov a základné školy, stredná škola, gymnázium, škola s medzinárodnou výukou, kúpalisko, krytý bazén, zdravotné strediská na Saratovskej ul., Sch. Trnavského. Na sídlisku sú aj úrady mestského významu a miestneho významu, banky, dom kultúry, mestský súd, viacero kostolov, stavebný a miestny úrad.

Poloha pozemku v rámci územia MČ Dúbravka:



Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami na hlavnej radiále – bezproblémový prístup do centra mesta bez zdržaní. V mieste predmetu ohodnotenia je možné využiť električkové spojenie alebo autobusové spojenie – zastávka v mieste Švantnerova – do 7 min s využitím terénneho schodiska z lokality Chrobákova. Spojenie s centrom hl. mesta je možné aj diaľničným úsekom

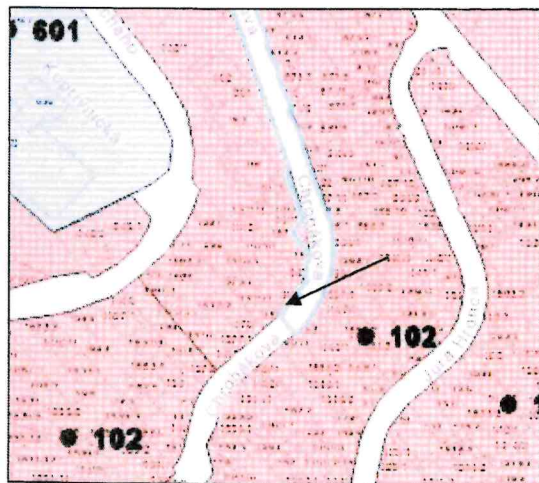
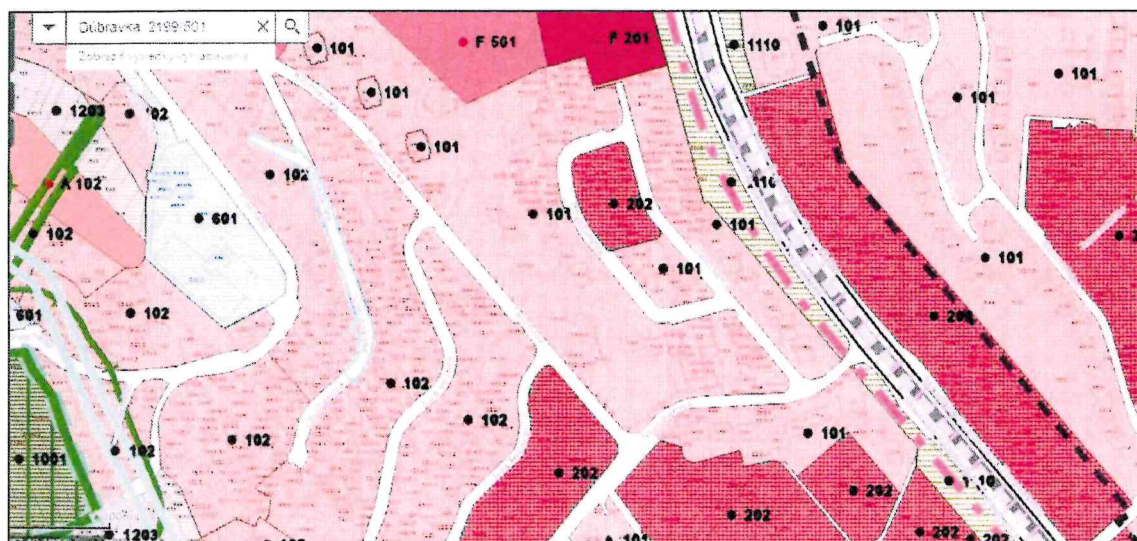
D2 s výjazdom najbližšie Harmincová alebo po ulici J. Alexyho, doprava do centra trvá autom do 15 min v závislosti od dopravnej situácie. Konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí predmetu ohodnotenia v čase obhliadky neboli zaznamenané, predzáhradky v okolí upravené, užívané, ukludnená komunikácia, vnútroblok, tiché prostredie. Pripravenosť inžinierskych sietí v mestskej časti je plnohodnotná, v lokalite s predmetom ohodnotenia sú na ulici všetky IS.

Záujem o kúpu pozemkov na bývanie (predmet ohodnotenia považujem za súčasť zastavaných pozemkov rodinným domom na Chrobákovej 18 - IBV) v k.ú. Dúbravka je všeobecne dlhodobo zvýšený, ako pre IBV, alebo aj pre hromadnú bytovú výstavbu (novostavby a výstavba v časti Polianky, Krčace, Agátova, Na Vyhliadke).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemok p.č. 2199/501 sa nachádza podľa údajov v KN v zastavanom území obce využívaný ako slepá, obsluhovaná komunikácia na Chrobákovej ul. v mieste predmetu ohodnotenia je oddelená parcela č. 865/15 prekrytá ustúpeným vjazdom do garáže a zastavaná vstupom do rodinného domu. Iné využitie nie je možné, samostatne alebo osobitne treťou osobou.

Z hľadiska určeného funkčného využitia ide o územie s kódom využitia 102 – bývanie, nízkopodlažná zástavba, stabilizované územie, ktoré je súčasťou IBV – obytná zóna nad sídliskom, kde územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Iné ako súčasné a UP určené využitie neuvažujem.



102 – Viacpodlažná zástavba obytného územia

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z verejnej komunikácie po ulici Chrobáková, na pozemku vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Nebolo zistené riziko z prístupu, možnosť prístupu k hranici parcely aj motorovým vozidlom. K nehnuteľnosti sa na liste vlastníctva viažu k pôvodnej parcele t'archy v prospech správco sietí, bez možnosti identifikácie vo vzťahu k predmetu ohodnotenia – odčlenenej parcele č. 865/15.

Redukujúci faktor z titulu stavby čiastočne zasahujúcej stavby na p.č. 2199/501 nebude vzhľadom k účelu využitia posudku uplatnený – vyporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pod stavbou. Iné riziká s využívaním pozemku neboli zistené.

2.1 POZEMKY

Pozemok je UP určený s funkčným využitím 102 – bývanie, stabilizované územie, ktoré je súčasťou IBV – obytná zóna. Skutočné využitie je totožné – pozemok slúžiaci ako ustúpený prístup ku garáži k rodinnému domu, zastavaný časťou garáže. Pozemok má možnosť napojenia na IS v kompletnom rozsahu z ulice, je v svahovitom teréne, dostupný z verejnej komunikácie.

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

Povýšujúci faktor je uvažovaný a v danom prípade dôvodný z titulu zvýšeného záujmu o kúpu pozemku na bývanie v meste Bratislava aj v MČ Dúbravka.

Redukujúci faktor je uplatnený na minimálnej úrovni odporúčaného intervalu, najmä z dôvodu tvaru a veľkosti odčleneného pozemku, ktorý nie je samostatne využiteľný na výstavbu.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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

2.1.1.1 Podľa GP-44/2024 - kód 102

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
865/15	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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 <i>Obytná zóna bežného sídliska v MČ Dúbravka s viac ako 35 tis. obyvateľmi, súčasť hl.m. SR Bratislavy s viac ako 100 tis. obyvateľstvom. Pozemok v zastavanom území obce, v susedstve - ihriská, športoviská, obchodné reťazce, školy, škôlky.</i>	1,50
kv 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>Pozemok je zastavaný časťou stavby garáže k rodinnému domu - ustúpený vjazd s prekrytím.</i>	1,00
kd koeficient dopravných	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

vzťahov	MHD v mieste sídliska, taxi, vlaková stanica Lamač dostupná aj pešou chôdzou.	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) Pozemok určený ÚP hl. m. SR Bratislava kódom 102 - stabilizované územie.	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) V mieste je verejný rozvod vody, kanalizácie, elektriny, v sídlisku kompletná vybavenosť vrátane diaľkového vykurovania.	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Záujem o kúpu pozemku v území MČ na bývanie pretrváva a je vyšší.	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) Pozemok svojim tvarom a veľkosťou nie je samostatne využiteľný na výstavbu s určeným využitím kódom 102. Stavbu na pozemku - časť garáže - pre účely vysporiadania medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby neuvažujem ako záťaž na pozemku.	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 0,90$	4,5630
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5630$	302,94 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 865/15	$16,00 \text{ m}^2 * 302,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 847,04
Spolu		4 847,04

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

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: pozemok reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m², odčlenený GP č. 44/2024 z pozemku reg. „E-KN“ č. 2199/501 v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy.

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 - pozemok reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m², odčlenený GP č. 44/2024 z pozemku reg. „E-KN“ č. 2199/501 v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy, 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 neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP-44/2024 - kód 102 - parc. č. 865/15 (16 m ²)	4 847,04
Všeobecná hodnota celkom	4 847,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlená	4 850,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícosemstopäťdesiat Eur	

V Bratislave dňa 7.10.2024

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 921/2024 zo dňa 30.8.2024 – 1x A4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.9.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – p.č. 865/15 reg C KN – 1x A4
- Mapa určeného operátu s preložením do katastrálnej mapy z 26.9.2024, na p.č. EKN 2199/501 – 2x A4
- List vlastníctva č. 5920- čiastočný zo dňa 26.9.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č.2199/501 – 7x A4
- Geometrický plán č. 44/2024 na majetko-právne vysporiadanie na p.č. C-KN 865/15 a 865/27, autorizačne overený 14.8.2024 Ing. Miloš Belko, úradne overený Ing. Ľubice Jakubčeková dňa 21.8.2024 pod č. G1-1607/2024 – 2x A4

Spolu:

13x A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví **370 900 Odhad hodnoty nehnuteľností**, a odvetví **370 100 Pozemné stavby**, pod evidenčným číslom znalca **913983**. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom **61/2024**.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca

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 44/2024	Mapový list č. Stupava 1-8/12,21	
		GEOMETRICKÝ PLÁN na majetkoprávne vysporiadanie na parc. reg. C-KN č. 865/15, 865/27			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Ľubica Jakubčeková	
Dňa: 14.8.2024	Meno: Ing. Bronislava Bachratá	Dňa: 14.8.2024	Meno: Ing. Miloš Belfko	Dňa: 21-08-2024	Číslo: 61-1607/2024
Nové hranice boli v prírode označené múrom		Náležitostami 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. 6990		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav								Zmeny					Nový stav				
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inéd opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn. vložky	listu vlastn.	parcely												ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
	5920		2199/501			2082	zast.pl.	1 2	865/15 865/27	16 1		(2199/501		2065	zast.pl.)	Doterajší	
								1			2199/501	16	865/15	16	zast.pl. 16 7	Doterajší	
								2			2199/501	1	865/27	1	zast.pl. 99	Doterajší	
Spolu:						2082				17		17		2082			
Stav podľa registra C KN																	
				865/15		16	zast.pl.						865/15	16	zast.pl. 16 7	ako v stave prvénom	
				865/27		1	zast.pl.						865/27	1	zast.pl. 99	ako v stave prvénom	
Spolu:						17								17			
Legenda: kód spôsobu využívania 16 Pozemok, na ktorom je postavené nebytové budovo označené súpisným číslom 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku kód druhu stavby 7 Samostatne stojaca garáž																	
Poznámka: Stavba samostatne stojaca garáž na parc. č. 865/15 (s.č. 15747) je zapísaná na LV č. 473.																	

Legenda: kód spôsobu využívania 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
kód druhu stavby 7 Samostatne stojaca garáž

Poznámka: Stavba samostatne stojaca garáž na parc. č. 865/15 (s.č. 15747) je zapísaná na LV č. 473.

