

mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 11. zasadnutie
miestnej rady
dňa 08.09.2021

Návrh

na predaj pozemkov parc. č. 866/1, 866/2, 866/11 a 865/24 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 50 m² Ing. Jurajovi Čalfovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedný:

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 predaj
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. Znalecký posudok 118/2017
8. Kópia z katastrálnej mapy
9. Fotodokumentácia

Návrh uznesenia

Miestna rada

odporúča

miestnemu zastupiteľstvu

schváliť,

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

- parc. č. **866/1** – ostatná plocha vo výmere **14 m²**, vedeného v KN ako parcela registra "C-KN", LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka za cenu vo výške **200,00€/m²**
- parc. č. **866/2** - ostatná plocha vo výmere **23 m²**, vedeného v KN ako parcela registra "C-KN", LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka za cenu vo výške **200,00€/m²**
- parc. č. **866/11** - ostatná plocha vo výmere **7 m²**, vedeného v KN ako parcela registra "C-KN", LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka za cenu vo výške **200,00€/m²**
- parc. č. **865/24** – zastavaná plocha a nádvoria vo výmere **6 m²**, vedeného v KN ako parcela registra "C-KN", LV č. 5920 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka za cenu vo výške **200,00€/m²**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov Ing. Jurajovi Čalfovi, bytom Chrobáková 21, Bratislava za cenu celkom **10.000 EUR** s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 11.05.2020 požiadal Ing. Juraj Čalfa o kúpu pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 866/1, 866/2, 866/11 a 865/24 v celkovej výmere 50 m² v k. ú. Dúbravka, z dôvodu záujmu majetkovoprávneho usporiadania, keďže predmetný pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti žiadateľa – rodinného domu. Daný pozemok slúži aj ako záhrada žiadateľa a pozemok 865/24 slúži ako vjazd na pozemok žiadateľa.

Pozemky parc. č. 866/1, 866/2, 866/11 a 865/24, k.ú. Dúbravka sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa na Chrobákovej ulici.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 9/2021, ktorého predmetom boli pozemky registra „C-KN“ parc. č. 866/1, 866/2, 866/11 a 865/24 ocenené na sumu 117,81 EUR/m², ktorý vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 15.03.2021 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0016 21 k prevodu pozemku za cenu minimálne 117,81 EUR/m².

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Žiadateľ o kúpu opakovane dlhodobo žiadal o predaj predmetných pozemkov. Žiadateľ je vlastníkom pozemku parc. č. 1569 v k.ú. Dúbravka a stavby postavenej na parcele č. 1569 zapísanej na LV 490. Žiadateľ dlhodobo vlastný predmetnú stavbu a pozemky bezprostrednej blízkosti a kúpou chce vyriešiť majetkovo právny vzťah k pozemku nakoľko pozemky tvoria súčasť pozemku, ktorý dlhodobo užíva a stará sa o ne. Predmetné pozemky, ktoré majú byť predmetom predaja netvorí prechod medzi Chrobákovou ulicou a Jura Hronca.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej ceny t. z. **6.000,00 EUR**.

- - -

Stanovisko Komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom na svojom zasadnutí zo dňa 27.05.2021 prerokovala predložený materiál a **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka **schváliť**, predaj pozemkov podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie

prítomní : 4 za : 4 proti : 0 zdržal sa : 0 nehlasovali : 0

- - -

Stanovisko Ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická na svojom zasadnutí dňa 02.09.2021 prerokovala predložený materiál na predaj pozemkov Ing. Jurajovi Čalfovi a **žiada** doplniť písomný súhlas vlastníkov susedných pozemkov z dôvodu preukázania neobmedzovania susedských vlastníckych práv z hľadiska prístupu na ich pozemky.

Hlasovanie

prítomní : 8 za : 8 proti : 0 zdržal sa : 0 nehlasovali : 0

Ing. Juraj Čalfa,

Miesta časť Bratislava-Dúbravka,
Žatevná 2,
844 02 Bratislava.

Vec: Žiadosť o odpredaj pozemku.

V Bratislave na Chrobákovej ulici vlastníme s manželkou rodinný dom na parcele č.1569 k.ú.Bratislava- Dúbravka.Pred domom smerom k prístupovej ceste sú pozemky na parcelách 866/1,866/2,866/11,865/24,o celkovej výmere 50 m2 tvoria predzáhradku a máme ich t.č. v nájme od Vášho úradu.Nakoľko chceme pre našich dedičov ponechať veci vysporiadané Vás láskavo žiadame o ich odpredaj.

Za pochopenie a kladné posúdenie vopred ďakujeme.

V Bratislave dňa 15.04.2020

Ing./Juraj Čalfa



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 15. marca 2021
MAGS OGC 46 529/2021

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 18.02.2021 č.j. OMPaL/3923/2021/1744/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 0016 21

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

- **parc.č. 866/1 – ostatná plocha o výmere 14 m²**
- **parc.č. 866/2 – ostatná plocha o výmere 23 m²**
- **parc.č. 866/11 – ostatná plocha o výmere 7 m²**

zapísané na liste vlastníctva č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v 1/1

- **parc.č. 865/24 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m²**

vedená na liste vlastníctva č. 5920 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v 1/1

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 9/2021 zo dňa 02.02.2021, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **117,81 €/ m²** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.8 písm. e.)
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu

- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplattenia 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. 866/1, 866/2, 866/11 a 865/24 v k. ú. Dúbravka, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Vážený pán
RNDr. Martin Zaťovič
starosta mestskej časti
Bratislava – Dúbravka

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

Zadávateľ: Miestny úrad, mestská časť Bratislava - Dúbravka
Žatevná2 , 844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 52/2020

926/2020

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 9/2021

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 866/1, 866/2, 866/11 zapísané vo výpise z LV č.1 a parc. č. 865/24 zapísaná vo výpise z LV č. 5920, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh): 27 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 9/2021

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 866/1, 866/2, 866/11 zapísané vo výpise z LV č.1 a parc. č. 865/24 zapísaná vo výpise z LV č. 5920, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 3.12.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 3.12.2021 - originál.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5920, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 3.5.2020, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 1.2.2021 prostredníctvom zgbisportálu.sk
- Fotodokumentácia zo dňa 28.1.2021 - originál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu,

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne

je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2020.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 866/1 - ostatná plocha - 14 m²

parc. č. 866/2 - ostatná plocha - 23 m²

parc. č. 866/11 - ostatná plocha - 7 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

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

814 99, SR

IČO: neuvedené spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Rozsudok č. 11C 96/2010-104 zo dňa 20.03.2012, právoplatný dňa 12.04.2012, Z-6712/12

Titul nadobudnutia: Zámenná zmluva V-21003/14 zo dňa 23.9.2014

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

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

Účastník právneho vzťahu: nájomca

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

Dátum narodenia: 17.06.1949

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

Účastník právneho vzťahu: nájomca

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie OÚ Bratislava IV-katastrálny odbor V 5969/98 z 14.3.2002 (p.č. 2549/13, 2549/12, 2549/3)

Žiadosť o zápis č. MAG/2003/17827/Dš zo dňa 15.4.2003 a GP č.37/2000 zo dňa 13.12.2002

Žiadosť o zápis č. Výst.692/1988/Va z 3.2.1988 - Vz 55/88

Žiadosť č. MAG-06/3285/7738/2/Ku zo dňa 2.2.2006 o zápis parc. č. 32 a 33 - Z 338/06

Žiadosť č.SNM-6931/2002/Dš zo dňa 30.8.2002 - Delimitačný protokol zo dňa 22.8.2002 (Kúpna zmluva V-4054/2000 z

19.9.2002) - Vz 1705/06

Žiadosť zo dňa 8.12.2005 o zápis podľa pk. vl. č. 1685 a GP č.27/2005 - Z 2509/05 - Vz 1705/06

Žiadosť MAG-06/35397/80263-2/Ku z 01.12.2006, GP č. 078/2006 - Z 2585/06

C. Tarchy:

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

3175/54, 3175/65, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvorice a č.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12

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

Vecné bremeno pôsobiace in rem, spočívajúce v práve uloženia a prevádzky inžinierskych sietí cez pozemok registra C KN parc.č.31/7 v rozsahu GP č.2/2014 č. overenia 408/14 v prospech vlastníkov pozemkov registra C KN parc.č. 31/25, 31/32, 97/5, 99/2, 97/6, 31/36, 97/4, 99/7, 99/9, 109/2, 110/2, rozostavanej stavby bez súp.č. na pozemku registra C KN parc.č.99/9, podľa zmluvy o zriadení vecného bremena, V-21438/14 zo dňa 24.09.2014(GP 38/2014, č. over.2805/14 parc.č.99/2 sa rozdelila na parc.č.99/2, 99/10.Z-2571/15)

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

Vecné bremeno pôsobiace in rem spočívajúce v povinnosti strpieť - právo zriadenia a uloženia stavebných objektov SO 04 Vodovodnej prípojky a SO 05 Elektrickej NN prípojky, vrátane užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia prípojok týchto inžinierskych sietí na nehnuteľnostiach pozemkov registra CKN parc.č. 30/4, 31/7, 3628 k stavbe Novostavba rekreačnej chaty v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 49/2015 overovacie č. 932/15

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

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

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

Iné údaje: Viď výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

Poznámka: Bez zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5920 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 865/24 - zastavaná plocha a nádvorie - 6 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

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

IČO: neuvedené spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka Hodnovernosť údajov katastra podľa § 39 ods. 2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti parc. č. 2-1411/103 v podiele 1/2 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva na základe Osvedčenia o dedičstve č. 65D/959/2008-12 Dnot 18/2009 zo dňa 1.4.2009 a Kúpnej zmluvy č. 3150 zo dňa 29.12.1976.

Titul nadobudnutia: viď výpis z LV v prílohe

C. Ťarchy: Viď výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

Iné údaje: Viď výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 28.1.2021 za účasti znalca a pána Ing. Juraja Čalfu.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.1.2021

d) Technická dokumentácia:

Nebola predložená žiadna projektová ani iná dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

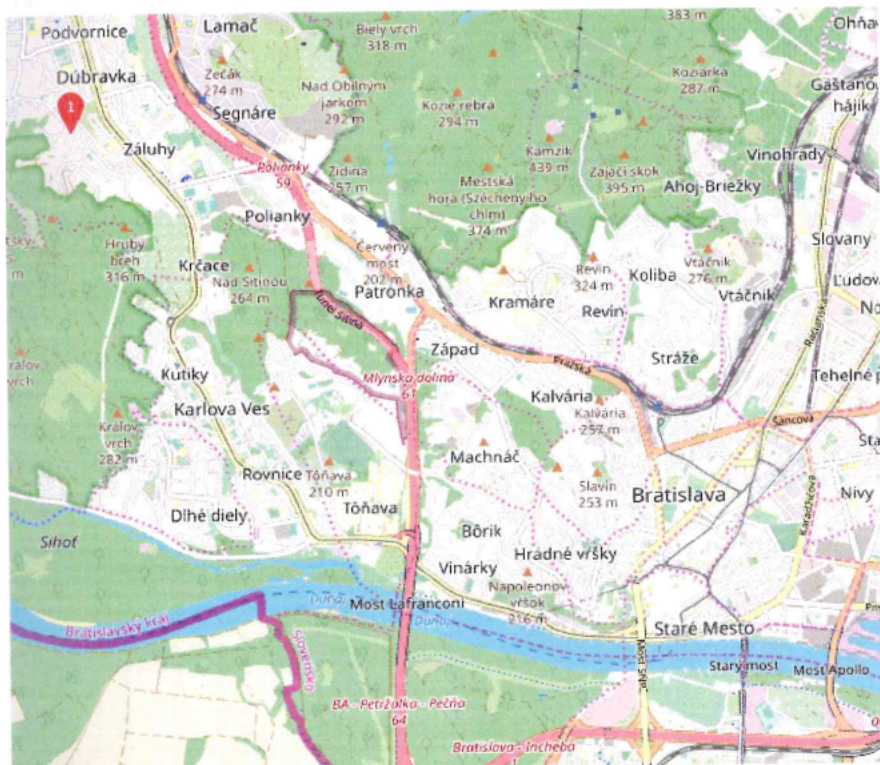
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom neboli zistené rozdiely.

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

Pozemok: parc. č. 866/1, 866/2, 866/11 a 865/24 v kat.ú. BA - Dúbravka.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na Chrobákovej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Sú pred zahrádkou pred rodinným domom. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete. Pozemky sú rovinaté. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obci sú pošta,

obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobou evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemky boli v čase obhliadky boli pred zahrádkou pred rodinným domom. Ich samostatné využitie je v budúcnosti nie je možné vzhľadom na ich geometrický tvar a malú výmeru. Iné využitie sa nepredpokladá.

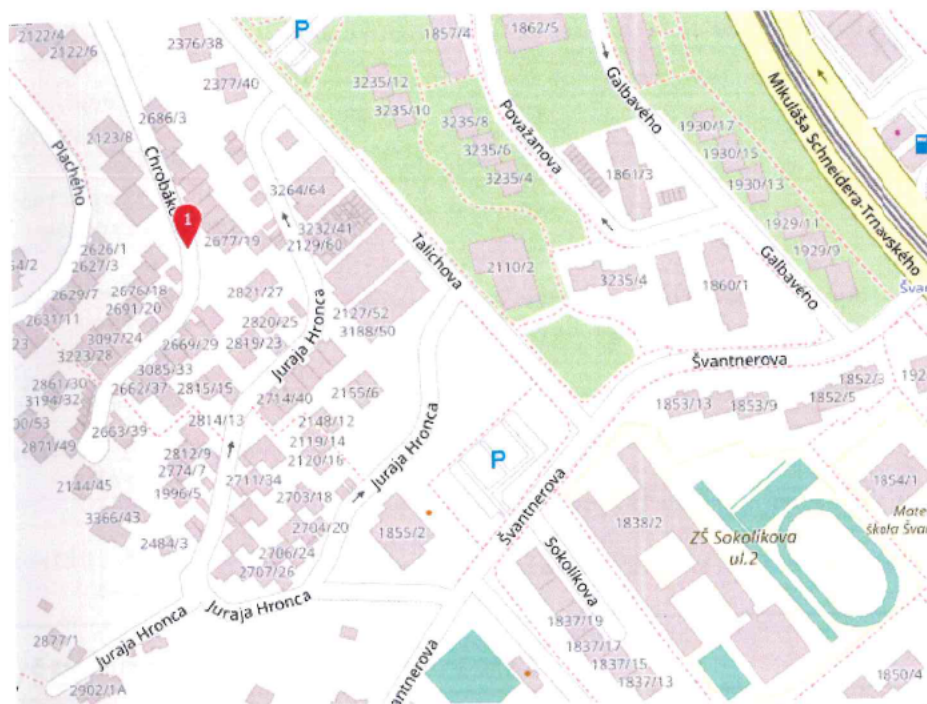
c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Vo výpise z LV č. 1 nie sú zapísané záložné práva - viď výpis z LV č. 1v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

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



POPIS Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na Chrobákovej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Sú pred zahrádkou pred rodinným domom. Jedná sa o pozemky v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete. Pozemky sú rovinaté. Od centra hl. mesta Bratislava je

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
866/1	ostatná plocha	14	14,00	1/1	14,00
866/2	ostatná plocha	23	23,00	1/1	23,00
866/11	ostatná plocha	7	7,00	1/1	7,00
865/24	zastavané plochy a nádvoria	6	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera					50,00

Obec:

66,39 €/m²

BratislavaVýchodisková hodnota:

 $VH_{HJ} =$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00

	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koefic. zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koefic. redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nariadenia regulatívy zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,65$	1,7745
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7745$	117,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 50,00 \text{ m}^2 * 117,81 \text{ €/m}^2$	5 890,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 866/1	1 649,34
parcelsa č. 866/2	2 709,63
parcelsa č. 866/11	824,67
parcelsa č. 865/24	706,86
Spolu	5 890,50

II. ZÁVER

I. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 5 890,50 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky zapísané vo výpise z LV č.1 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 866/1 (14 m ²)	1 649,34
Pozemky zapísané vo výpise z LV č.1 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 866/2 (23 m ²)	2 709,63
Pozemky zapísané vo výpise z LV č.1 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 866/11 (7 m ²)	824,67
Pozemky zapísané vo výpise z LV č.1 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 865/24 (6 m ²)	706,86
Spolu VŠH	5 890,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 900,00 €

Slovom: Päťtisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

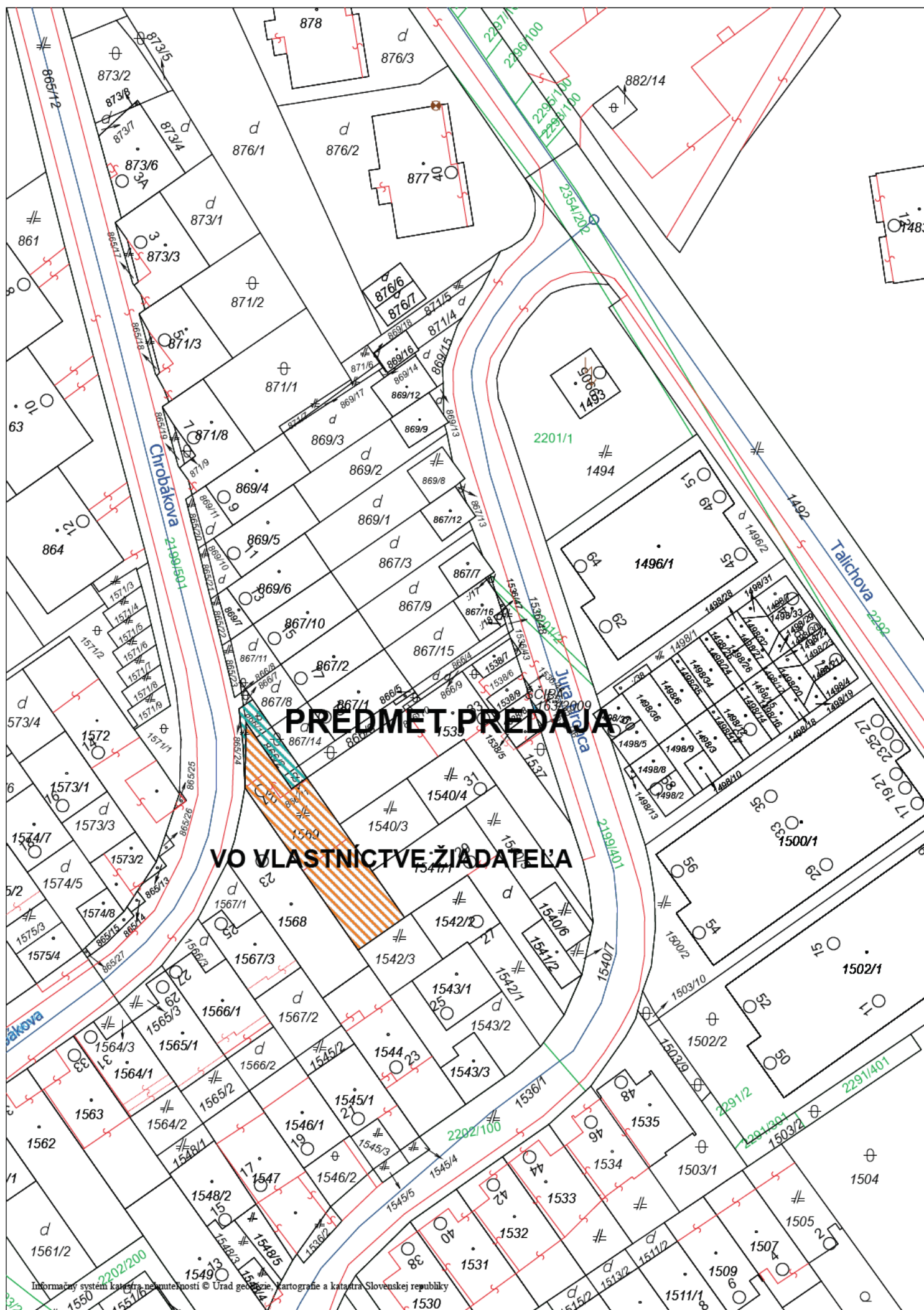
Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 2.2.2021

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 3.12.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1 a č.5920, kat.ú. BA - Dúbravka zo dňa 1.2.2021, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 1.2.2021 prostredníctvom zgbisportálu.sk
- Fotodokumentácia zo dňa 28.1.2021.



866/3

1569

866/11

867/14

866/2

867/8

866/1



21

