

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 13. zasadnutie
miestnej rady
dňa 08.03.2022

Návrh

na predaj pozemkov parc. č. 1558/5, 1558/4, a 1570/30 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 20 m² Patrikovi Regásekovi a Mgr. Valéria Regásková, 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
legislatívnoprávnej, mandátovej
a hospodárenia s majetkom
4. Žiadosť o predaj
5. Predchádzajúci súhlas primátora
6. Znalecký posudok 193/2021
7. Kópia z katastrálnej mapy
8. Fotodokumentácia

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. **1558/5** – Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **2 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 **180,-€/m²**
- parc. č. **1558/4** - Zastavaná plocha a nádvorie 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 **180,-€/m²**
- parc. č. **1570/30** - Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **4 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 **180,-€/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 Patrikovi Regásekovi a Mgr. Valérii Regásekovej, bytom Chrobáková 39, Bratislava za cenu celkom **3.600,- 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,
- kupujúci uhradia okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov späťne za dva roky, pričom nájomné je **107€/rok**.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 01.04.2021 požiadal Patrik Regásek a Mgr. Valeria Regásková o kúpu pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 1558/5, 1558/4, a 1570/30 v celkovej výmere 20 m² v k. ú. Dúbravka, z dôvodu záujmu majetkovoprávneho usporiadania, keďže predmetný pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti žiadateľa – rodinného domu. Dané pozemky slúžia ako vjazd na pozemok žiadateľa a pozemok parc. č. 1558/5 sa nachádza pod stavbou žiadateľov.

Pozemky parc. č. 1558/5, 1558/4, a 1570/30, 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. 193/2021, ktorého predmetom boli pozemky registra „C-KN“ parc. č. 1558/5, 1558/4, a 1570/30 ocenené na sumu 117,81 EUR/m², ktorý vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 14.01.2022 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0007 22 k prevodu pozemku za cenu minimálne 117,81 EUR/m².

Kupujúci uhradí okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov späť za dva roky, nakoľko pozemky vedome užívali, či už ako predzáhradku, prístup k rodinnému domu, ako aj pozemok pod garážou, pričom celkové nájomné za rok je 107€.

- 2 m² – pozemok pod garážou – 12€/m²
- 13 m² - prístupové chodníky ku garáži a rodinnému domu – 6€/m²
- 5 m² – pozemok užívaný na záhradkárске a rekreačné účely – 1€/m²

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Žiadatelia sú vlastníckmi pozemkov parc. č. 1559/1, 1558/2, 1559/6, 1559/ a 1559/8 v k.ú. Dúbravka a stavby postavené na parcele č. 1559/3 zapísanej na LV 2270 so súpisným číslom 2663. Žiadatelia dlhodobo vlastní 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.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej ceny t. z. **2.160,00 EUR**

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

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom na svojom zasadnutí dňa 21.02.2022 prerokovala predložený materiál a **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka **schváliť**, predaj pozemkov podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie :

prítomní : 5 *za :* 5 *proti :* 0 *zdržal sa :* 0 *nehlasovali :* 0

MP

Patrik Regásek rod. Regásek,
Bartová,

Chrobáková 2663/39 a Mgr. Regásková Valeria rod.
Chrobáková 2663/39, 841 02 Bratislava

Miestny úrad mestskej časti Bratislava -
Dúbravka

Majetkovoprávne a legislatívne oddelenie
Žatevná 4
844 02 Bratislava

V Bratislave dňa 25.03.2021

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa

Žiadatelia Patrik Regásek rod. Regásek, nar. 28.12.1972, Chrobáková 2663/39 a Mgr. Regásková Valeria rod. Bartová, nar. 28.07.1971, Chrobáková 2663/39, 841 02 Bratislava (ďalej ako „žadatelia“) sú vlastníkami stavby evidovanej na LV č. 2270, okres Bratislava, Mestská časť Bratislava – Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, so súpisným číslom 2663, na pozemkoch parc. číslo 1559/3 a 1559/5 vo vlastníctve žiadateľov. Časť stavby sa nachádza na parcele č. 1558/5, vo výmere 2 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ďalej na parcele 1558/4 vo výmere 14 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a na parcele 1570/30 vo výmere 4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, evidovanej na liste vlastníctva č. 1.

Žiadatelia majú záujem o majetkovoprávne vysporiadanie nehnuteľnosti pod stavbou vo vlastníctve žiadateľov (parc. č. 1558/5). Nehnuteľnosti tvoria spolu so stavbou so súpisným číslom 2663 jeden celok a žiadatelia majú záujem nehnuteľnosť odkúpiť. Pre tento účel je vypracovaný aj znalecký posudok číslo 54/2019 znalcom z odboru Stavebníctvo – odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Dušanom Holíkom zo dňa 7.11.2019.

Týmto Vás žiadame o odkúpenie doleuvedenej nehnuteľnosti:

- parc. č. 1558/5 o výmere 2 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, LV 1
- parc.č. 1558/4 vo výmere 14 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- parc.č. 1570/30 vo výmere 4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

Patrik Regásek a Mgr. Valéria Regásková

v.z. Mgr. Michal Bakoš

Príloha č. 1 – Znalecký posudok č. 54/2019



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 14.januára 2022
MAGS OGC 43 389/2022 - 13026

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 21.12.2021, č. OMPaL/3923/2021/20420/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 0007 22

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

- **parc.č. 1558/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2 m²**, v 1/1 na LV 1
- **parc.č. 1558/4 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 14 m²**, v 1/1 na LV 1
- **parc.č. 1570/30 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 4 m²**, v 1/1 na LV 1

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 193/2021 vypracovaný v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **2 356,20 Eur**, t.j. **117,81 €/ m²** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.8 písm. e.)
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny a 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. 1558/4, 1558/5 a 1570/30 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): 193/2021

628/2021



ZNALECKÝ POSUDOK

č. 193/2021

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 1570/30, zapísaná vo výpise z LV č. 847, 1558/4 a 1558/5 zapísaná vo výpise z LV č.1, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh): 35 (26)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 193/2021

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 1570/30, zapísaná vo výpise z LV č. 847, 1558/4 a 1558/5 zapísaná vo výpise z LV č.1, 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): 2.9.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 2.9.2021 - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1 a 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 14.11.2021, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 14.11.2021 prostredníctvom zgbisportálu.sk
- Fotodokumentácia zo dňa 14.11.2021 - 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie 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 2. štvrtrok 2021.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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

časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 1558/4 - zastavaná plocha a nádvorie - 14 m²

parc. č. 1558/5 - zastavaná plocha a nádvorie - 2 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

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

814 99, SR

IČO: 603481 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: 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, N181/14

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. Ťarchy:

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

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

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

Poznámka: Bez zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 847 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mapeparc. č. 1570/30 - zastavaná plocha a nádvorie - 4 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

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

IČO: 603481 spoluvlastnícky podiel: 1/1

Obmedzujúca poznámka V zmysle ustanovenia §39 ods.2 Katastrálneho zákona údaje katastra, ktorých hodnovernosť bola spochybnená sa nesmú používať - dvojité vlastníctvo parc.č.3449/277, 3449/278, 3449/279, 3449/280 na LV 847 na základe vyvlastňovacieho rozhodnutia č.773/72-330.Dr.Vd. a časti pôvodnej nehnuteľnosti parc.č.913 na LV 4711 na základe osvedčenia o dedičstve 38D/1680/2006-71, Dnot 23/2007, Z-1144/08

Obmedzujúca poznámka „Hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností o práve k nehnuteľnosti k častiam pozemkov registra 'C' p.č.2550/1, p.č.2550/3 bola spochybnená duplicitou vlastníctva k časti pozemku registra „E' 2-1154, na základe listín kúpnych zmlúv zo dňa 30.09.1976 a zo dňa 30.11.1979 a listín č. D733/89-17, č. V-8286/05 'X-1111/08;

Obmedzujúca poznámka Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra 'C' parc.č.3410/23, č. 3410/2 bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemkov registra 'E' celá parc.č. 831 a časť parc.č.854 zapísaných na LV č.1791, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č. Výst. 1732/70-330. - X-932/2009

Obmedzujúca poznámka 'Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra 'C' parc.č. 3400/7, č. 3400/3, č.3421/2 bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemkov registra 'E' parc.č. 832 a č.855 zapísaných na LV č.1791, na základe listín- dedičského rozhodnutia č.D 71/85 a Rozhodnutia č. Výst. 1732/70-330.'

Obmedzujúca poznámka Hodnovernosť údajov vlastníckeho práva k častiam pozemkov registra 'C' parc.č.1212/1, 1212/2, č.1218, č.1207, č. 1197, č. 1165, č.1174/1, č.1177, č. 1169, č.1164, 1163/4 bola spochybnená duplicitou vlastníctva s časťami pozemku registra 'E' parc.č.836 zapísaný na LV č.1791, na základe listín - dedičského rozhodnutia č. D 71/85 a Kúpnyimi zmluvami zo dňa 8.03.1972 a 19.04.1974.' - X-932/09, X-508/19; R-3515/20;

Titul nadobudnutia: vid' výpis z LV v prílohe**Tituly nadobudnutia LV:** Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.**C. Ťarchy:** Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.**Iné údaje:** Vid' výpis z LV v prílohe znalecké posudku.**Poznámka:** Bez zápisu.**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.11.2021 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.11.2021

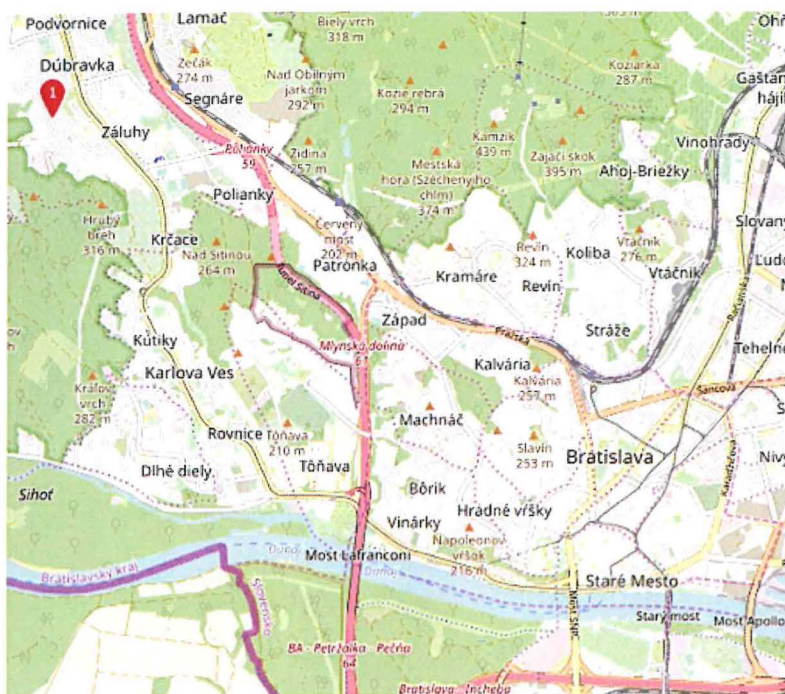
d) Technická dokumentácia:

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. 1558/4, 1558/5 a 1570/30 v kat. ú. BA - Dúbravka.**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie sú.**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**



nezamestnanosti pod hranicou 5%.

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na Chrobákovej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Sú predzáhradkou 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 dlhodobo evidovaná miera

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemky boli v čase obhliadky boli predzáhradkou 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 závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Vo výpise z LV č. 1 a 847 nie sú zapísané záložné práva - vid' výpis z LV č. 1 a č. 847v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.

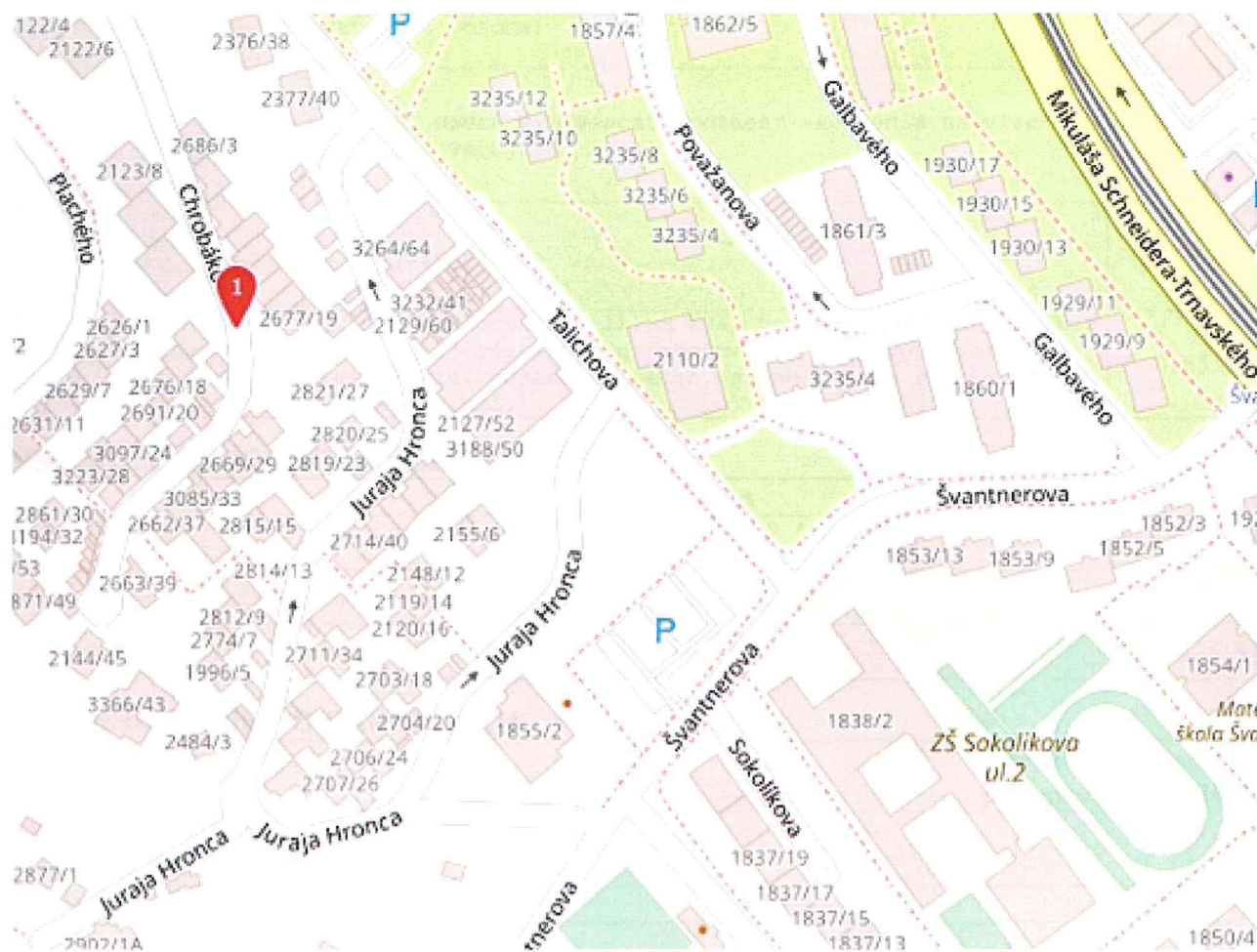
2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky zapísané vo výpise z LV č.1 a 847 , kat. ú. BA - Dúbravka.

POPIS: Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na Chrobákovej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Sú predzáhradkou 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 dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%. Pozemky bol v čase obhliadky boli predzáhradkou 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]
1570/30	zastavané plochy a nádvoria	4	4,00	1/1	4,00
1558/4	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
1558/5	zastavané plochy a nádvoria	2	2,00	1/1	2,00
Spolu výmera					20,00

Obec:
66,39 €/m²

BratislavaVýchodisková hodnota: $VH_{MJ} =$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo	1,30

koeficient funkčného využitia územia	rekreačná poloha)	
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_a koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,65$	1,7745
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7745$	117,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 20,00 \text{ m}^2 * 117,81 \text{ €/m}^2$	2 356,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1570/30	471,24
parcels č. 1558/4	1 649,34
parcels č. 1558/5	235,62
Spolu	2 356,20

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 356,20 €
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 a 847 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1570/30 (4 m ²)	471,24
Pozemky zapísané vo výpise z LV č.1 a 847 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1558/4 (14 m ²)	1 649,34
Pozemky zapísané vo výpise z LV č.1 a 847 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1558/5 (2 m ²)	235,62
Spolu VŠH	2 356,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 360,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 360,00 €

Slovom: Dvetisícristošestdesiat Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave 18.11.2021

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 2.9.2021.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1 a 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 14.11.2021, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 14.11.2021 prostredníctvom zgbisportálu.sk
- Fotodokumentácia zo dňa 14.11.2021.

