

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 15. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 13.09.2022

Návrh

**na predaj pozemku parc. č. 3175/14 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 185 m² Matúšovi
a Kataríne Pribylským, ako prípad hodný osobitného zreteľa.**

Predkladateľ :

Ing. Rastislav Bagar
prednosta
miestneho úradu

Zodpovedná :

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :

Pavol Pecň
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej,
mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Stanovisko komisie ekonomickej
5. Žiadosť o predaj
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. Znalecký posudok 32/2022
8. Snímka z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť,

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

- parc. č. 3175/14 – Ostatná plocha vo výmere 185 m², za cenu vo výške 180,00 EUR/m² Matúšovu Pribylskému a Kataríne Pribylskej Kostrověj, obaja bytom Bilíkova 16, Bratislava za cenu celkom 33.300,00 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 okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov spätne za dva roky, pričom nájomné je 185,00-€/rok,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 28.06.2021 požiadali manželia Matúš Pribylský a Katarína Pribylská Kostrová, obaja bytom Bilíkova 16, Bratislava o kúpu pozemku registra „C-KN“ časť parc. č. 3175/14 vo výmere 185 m² v k. ú. Dúbravka, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu majetkovoprávneho vysporiadania, keďže predmetný pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti žiadateľov – pozemku parc. č. 3175/45 vedenej na LV č. 6430. Predmetný pozemok vlastní od decembra 2017, kde okrem predmetného pozemku začali užívať aj pozemok 3175/14 nakoľko, predchádzajúci majiteľ pozemku, tak oplotil a užíval záhradu.

Pozemok parc. č. 3175/14, k.ú. Dúbravka je vedený na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa na ulici Drobného.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 32/2022, ktorého predmetom bol pozemok registra „C-KN“ parc. č. 3175/14 ocenený na sumu 126,87 EUR/m², ktorý vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 10.06.2022 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0032 22 k prevodu pozemku za cenu minimálne 126,87 EUR/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

Žiadateľka majú pozemok v priamom kontakte s pozemkom v ich súkromnom vlastníctve a zároveň vstup na pozemok 3175/14 je zo strany do Drobného možné len cez pozemok žiadateľov. Počas uplynulých rokov záhradu s námahou vyčistili a skultúrnili. Až nedávno, zistili, že pôvodný majiteľ si čiastočne oplotil aj susedný pozemok uvedený vyššie, ktorý patrí mestu a je zverený mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Nakoľko predmetný pozemok užívajú, majú záujem o jeho odkúpenie, aby si vyriešili majetkový vzťah k danému pozemku, na ktorý sa dá dostať len cez pozemok v ich súkromnom vlastníctve.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej predajnej ceny.

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

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom na svojom zasadnutí dňa 05.09.2022 prerokovala predložený materiál a odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka schváliť, predaj pozemku podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: Komisia odporúča zvýšiť cenu na sumu 180,00 EUR/m².

Hlasovanie :

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

Stanovisko komisie ekonomickej :

Vzhľadom na termín zasadnutia, 08.09.2022, stanovisko tejto komisie miestneho zastupiteľstva bude rozdane priamo na zasadnutí miestnej rady.



MAG0P00M64WJ

Manželia Matúš Pribylský a Katarína Pribylská Kostrová, Bilíkova 16, 841 01 Bratislava,

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkovoprávných vzťahov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

V Bratislave, dňa 17.2.2021

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku

Dolupodpísaní Matúš Pribylský a Katarína Pribylská Kostrová, bytom Bilíkova 16, 841 01 Bratislava, si Vás dovoľujeme požiadať o odkúpenie pozemkov registra „C“ KN v k. ú. Dúbravka a to:

- parc. č. 3175/14 – Ostatná plocha, vo výmere 185m²,
- parc. č. 3175/46 – Ostatná plocha, vo výmere 220m²,

zapísaných na LV č. 1.

V decembri 2017 sme kúpili záhradu v Dúbravke (číslo parcely 3175/45). Pozemok bol vo veľmi zanedbanom stave, husto zarastený kríkmi a náletovou drevinou. Počas uplynulých rokov sme záhradu s nemalou námahou vyčistili a skultúrnili. Až nedávno sme ale zistili, že pôvodný majiteľ si čiastočne oplotil aj susedné pozemky uvedené vyššie, ktoré patria mestu.

Radi by sme tieto pozemky odkúpili, nakoľko by sme ich chceli aj naďalej užívať a udržiavať ako záhradu. Zosúladiť by sa tým právny stav so skutkovým, a zároveň by došlo k sceleniu pozemkov.

S pozdravom

Príloha: Snímka z katastrálnej mapy



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 10. júna 2022
MAGS OGC 50 256/2022

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 29.03.2022, pod číslom OMPaL/735/2022/5636/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 0032 22

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

- **parc.č. 3175/14 – ostatná plocha vo výmere 185 m² ,**

zapísaného na LV č. 1 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 32/2022 vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako (po zaokrúhlení) **23 500 Eur, t.j. 126,87 €/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 sohl'adom 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. 3175/14 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): 32/2022

2/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 32/2022

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok novovzniknutá parc. č. 3175/14, 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): 15 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 32/2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok novovzniknutá parc. č. 3175/14, 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): 9.2.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 9.2.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 5.1.2022 - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 25.1.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3175/14, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 25.1.2022, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Ponuka realitnej kancelárie na predaj pozemku vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 9.2.2022 - 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 diferenciácie. Porovnávacia metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, získaná bola len jedna ponuka na predaj porovnateľnej nehnuteľností, pričom na vykonanie porovnávania je potrebný ich minimálny počet tri - viď. v prílohe znaleckého posudku.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti 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. 3175/14 - ostatná plocha - 185 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Identifikátor: 603481

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

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/

K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 1839/1, N-181/14

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

Ostatné - vid' výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

Iné údaje: vid' výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.2.2022 za účasti znalca.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.2.2022.

d) Technická dokumentácia:

Nebola predložená žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Pozemok: parc. č. 3175/14, zapísaná vo výpise z LV č. 1 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:**

Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m.č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka na Dražickej ulici, je záhradou s ihriskom za sídliskom s bytovými domami. Prístup k ohodnocovanej parcele je možný cez parcely iného súkromného vlastníka, ktoré sú záhradami k predmetnej parcele nie je možný priamy príjazd motorovým vozidlom. Jedná sa o rovinatý pozemok. V jej blízkosti sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácia, elektriny a zemného plynu. Nad predmetnou parc. prechádza ochranné pásmo

vzdušného elektrického vedenia 2x110K. Od centra hl. mesta Bratislava sú vzdialené do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m.č. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako súčasť záhrady s ihriskom. Jeho využitie je v budúcnosti možné z časti na pričlenenie k susedným parcelám, ktoré sú záhradami. Iné využitie sa vzhľadom na okolitú zástavbu nepredpokladá, vzhľadom na to že nad ohodnocovanou parc. prechádza vzdušné elektrické vedenie na stožiaroch elektrického vedenia 2x 110kV.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Vo výpise z LV č. 1 je zapísané vecné bremeno v prospech ZSE a, s.. 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 Pozemok parc. č. 3175/14, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m.č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka na Dražickej ulici, je záhradou s

ihriskom za sídliskom s bytovými domami. Prístup k ohodnocovanej parcele je možný cez parcely iného súkromného vlastníka, ktoré sú záhradami k predmetnej parcele nie je možný priamy príjazd motorovým vozidlom. Jedná sa o rovinatý pozemok. V jej blízkosti sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácia, elektriny a zemného plynu. Nad predmetnou parc. prechádza ochranné pásmo vzdušného elektrického vedenia 2x110K. Od centra hl. mesta Bratislava sú vzdialené do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m.č. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. Jeho využitie je v budúcnosti možné z časti na pričlenenie k susedným parcelám, ktoré sú záhradami. Iné využitie sa vzhľadom na okolitú zástavbu nepredpokladá, vzhľadom na to že nad ohodnocovanou parc. prechádza ochranné pásmo vzdušného elektrického vedenia na stožiaroch elektrického vedenia 2x 110kW.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
3175/14	ostatná plocha	185	185,00	1/1	185,00

Obec:

66,39 €/m²

BratislavaVýchodisková hodnota:

$VH_{KT} =$

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	1,50
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_o koeficient	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

dopravných vzťahov		
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,70$	1,9110
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9110$	126,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 185,00 \text{ m}^2 * 126,87 \text{ €/m}^2$	23 470,95 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 23 470,95 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok parc. č. 3175/14, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3175/14 (185 m²)	23 470,95
Spolu VŠH	23 470,95
Zaokrúhlená VŠH spolu	23 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 23 500,00 €

Slovom: Dvadsaťtritisícpäťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 18.2.2022

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 5.1.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 25.1.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3175/14, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 25.1.2022, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Ponuka realitnej kancelárie na predaj pozemku vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk.
- Fotodokumentácia zo dňa 9.2.2022.

