Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 16. zasadnutie
Miestnej rady
dňa 12.06.2018

Návrh

na predaj pozemkov parc. č. 3058/22, 3058/79 a 3058/80 v k. ú. Dúbravka, Robertovi Kuglerovi, a Kláre Kuglerovej ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:
Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedný:
JUDr. Ľuboslav Kašuba
vedúci majetkovoprávneho
a legislatívneho oddelenia

Spracovateľ:
Pavol Peceň
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:
1. Návrh stanoviska
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 16.04.2018
4. Stanovisko komisie ekonomickej zo dňa 26.04.2018
5. Žiadosť o predaj
6. Predchádzajúci súhlas primátora
7. GP č. 2/2015
8. Znalecký posudok 280/2015
9. Kópia z katastrálnej mapy
10. Širšie vzťahy

jún 2018

Návrh uznesenia

Miestna rada

o d p o r ú č a

miestnemu zastupiteľstvu

s c h v á l i ť
predaj pozemkov

- parc. č. **3058/22** - zastavaná plocha a nádvoria vo výmere **43 m²**, vedeného v KN ako parcela registra "C-KN", LV č. 1381 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka za cenu vo výške **200,00€/ m²** a parc. č. **3058/79** - zastavaná plocha a nádvoria vo výmere **11 m²**, vedeného v KN ako parcela registra "C-KN", LV č. 1381 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka za cenu vo výške **200,00€/ m²** a parc. č. **3058/80** - zastavaná plocha a nádvoria vo výmere **7 m²**, vedeného v KN ako parcela registra "C-KN", LV č. 1381 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka za cenu vo výške **200,00€/ m²**
  Robertovi Kuglerovi, r. Kugler **a Kláre Kuglerovej,** rod. , obaja bytom , Bratislava v celkovej výmere **61 m²** a cene **12.200,00 EUR**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov žiadateľom za celkovú cenu **12.200,00 EUR** s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
- predaj bude uskutočnený, len za predpokladu, že žiadateľ bude mať plne urovnané nájomne a s tým súvisiace poplatky

Dôvodová správa

Na základe Uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 262/2017 zo dňa 12.12.2017 bol **Robertovi Kuglerovi** schválení predaj pozemkov parc. č. 3058/22, 3058/79 a 3058/80, k.ú. Dúbravka pre Roberta Kuglera. Robert Kugler dodatočne požiadal po prijatí Uznesenia č. 262/2017 zo dňa 12.12.2017 aby kupujúca bola aj jeho manželka nakoľko tento pozemok nadobudnú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Pozemky parc. č. 3058/3, 3058/5 až 3058/25 k.ú. Dúbravka sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúci sa na Trhovej ulici.

Cena pozemkov bola určená Znaleckým posudkom č. 280/2015, ktorého predmetom boli pozemky registra „C-KN" parc. č. 3058/3, 3058/5 až 3058/25 ocenené na sumu 103,57 EUR/m², ktorý vypracoval súdny znalec Ing. Juraj Nagy.

Cena za pozemky registra „C-KN" parc. č. 3058/57-58, 3058/65-70, 3058/77-84 a 3058/91-94 bola určená pri ocenený pozemku 3058/3 z ktorého boli zamerané parcely na základe geometrického plánu č. 2/2015 vytvorený firmou ISA SYSTEMS s.r.o. dňa 15.01.2015, autorizačne GP overil 26.01.2015 Ing. Jaroslav Hraško.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 24.08.2017 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0053 17 k prevodu týchto pozemkov za cenu minimálne **103,57 EUR/m²** za pozemky parc. č. 3058/5-6, 3058/10-12, 3058/15-16, 3058/20-23, 3058/57-58, 3058/65-70, 3058/77-84 a 3058/91-94, v k. ú. Dúbravka.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Robert Kugler je majiteľom stavby postavenej na pozemku parc. č. 3055/22 v k.ú. Dúbravka, a zároveň by chcel odkúpiť si pozemok pred (3058/79) a za danou stavbou (3058/80). Nakoľko si kúpou chce vyriešiť majetkovo právny vzťah k pozemku pod stavbou požiadal o odkúpenie daných pozemkov spolu s manželkou.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej ceny t. z. **7.320,00 EUR**.

- - -

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

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka **s c h v á l i ť**, predaj pozemkov podľa predloženého návrhu za kúpnu cenu vo výške **200,- EUR/m²**.

Hlasovanie
Prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0

- - -

Stanovisko Ekonomickej komisie:
Komisia ekonomická súhlasí s predajom pozemku ako aj s uvedenou cenou a odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka predaj schváliť.

Hlasovanie
Prítomní: 8 za: 8 proti: 0 zdržali sa: 0

Robert Kugler rod. Klára Kuglerová rod.

Miestny úrad Bratislava-Dúbravka
RNDr. Martin Zaťovič, starosta
Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

Bratislava 08.03.2018

Žiadosť o doplnenie žiadosti o odkúpenie pozemkov

Vážený pán starosta, miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka schválilo predaj pozemkov parc. č. **3058/22, 3058/79, 3058/80** uznesením č. 262/2017 zo dňa 12. decembra 2017 na základe žiadosti nájomcov- Robert Kugler. Na základe toho, že uvedené pozemky kupujeme do spoločného bezpodielového spoluvlastníctva manželov Vás žiadame so súhlasom obidvoch manželov o doplnenie manželky – Klára Kuglerová k žiadosti o odkúpenie pozemkov.

Vopred ďakujeme za Vaše pochopenie s pozdravom

....
Robert Kugler Klára Kuglerová

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Miestny úrad
Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Dátum: 20 -09- 2017
RE315648015SK
Číslo záznamu: 13746/17 Číslo spisu:
Prílohy/listy: Počet dní:

Bratislava 24.8.2017
Č.j.: MAGS OGC 47 021/2017

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 27.07.2017 č.j. OMPaL-2793/2017/10314/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 0053 17

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

- parc. č. 3058/5 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 40 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/6 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 46 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/10 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 88 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/11 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/12 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/15 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 45 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/16 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/20 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 88 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/21 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/22 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2 , vedená na LV č. 1381
- parc. č. 3058/23 –zast. plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2 , vedená na LV č. 1381

a pozemky, ktoré boli vytvorené podľa geometrického plánu č. 2/2015 firmou ISA SYSTEMS s.r.o., dňa 15.1.2015, autorizačne GP overil 26.1.2015 Ing. Jaroslav Hraško **z parcely registra „C" parcelné č. 3058/3 vedenej na LV č.1381**

- parc. č. 3058/57 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 7 m^2
- parc. č. 3058/65 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 43 m^2
- parc. č. 3058/ 67 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 11 m^2
- parc. č. 3058/69 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 10 m^2

- parc. č. 3058/93 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 12 m^2
- parc. č. 3058/91 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 11 m^2
- parc. č. 3058/83 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 40 m^2
- parc. č. 3058/81 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 10 m^2
- parc. č. 3058/79 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 11 m^2
- parc. č. 3058/77 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 10 m^2
- parc. č. 3058/58 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 7 m^2
- parc. č. 3058/66 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 13 m^2
- parc. č. 3058/68 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 7 m^2
- parc. č. 3058/70 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 8 m^2
- parc. č. 3058/94 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 18 m^2
- parc. č. 3058/92 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 7 m^2
- parc. č. 3058/84 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 13 m^2
- parc. č. 3058/82 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 7 m^2
- parc. č. 3058/80 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 7 m^2
- parc. č. 3058/78 – zast. plocha a nádvorie vo výmere 7 m^2

za cenu najmenej vo výške **103,57 €/m²** 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

- na predmet predaja nie je uplatnený reštitučný nárok podľa príslušných právnych predpisov, okrem reštitučného nároku uplatneného podľa zákona č. 503/2003 Z. z.

- v prípade uplatnenia 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.

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. 3058/5, 3058/6, 3058/10-12, 3058/15, 3058/16, 3058/20-23, 3058/57, 3058/58,

3058/65-70, 3058/77-84, 3058/91-94 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 na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

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

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ *ISA SYSTEMS s.r.o.* *Saratovská 26/A* *841 02 Bratislava* *Tel.: 0905 826 855* *e-mail: isa@isa.sk* IČO: *35715600*	Kraj *Bratislavský*	Okres *Bratislava IV*	Obec *BA-m.č. DÚBRAVKA*
	Kat. územie *Dúbravka*	Číslo plánu *2/2015*	Mapový list č *Stupava/1-7/41,42*
	GEOMETRICKÝ PLÁN	*na oddelenie pozemkov p.č. 3058/57 – 3058/96.*	

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno:	
Dňa: 11.1.2015	Meno: *Peter Formanko*	Dňa: 26.1.2015	Meno: *Ing. Jaroslav Hraška*	Dňa:	Číslo:
Nové hranice boli v prírode označené *chodníkom*		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. *5418*		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

t.č. 6.50 – 1997

VÝKAZ VÝMER

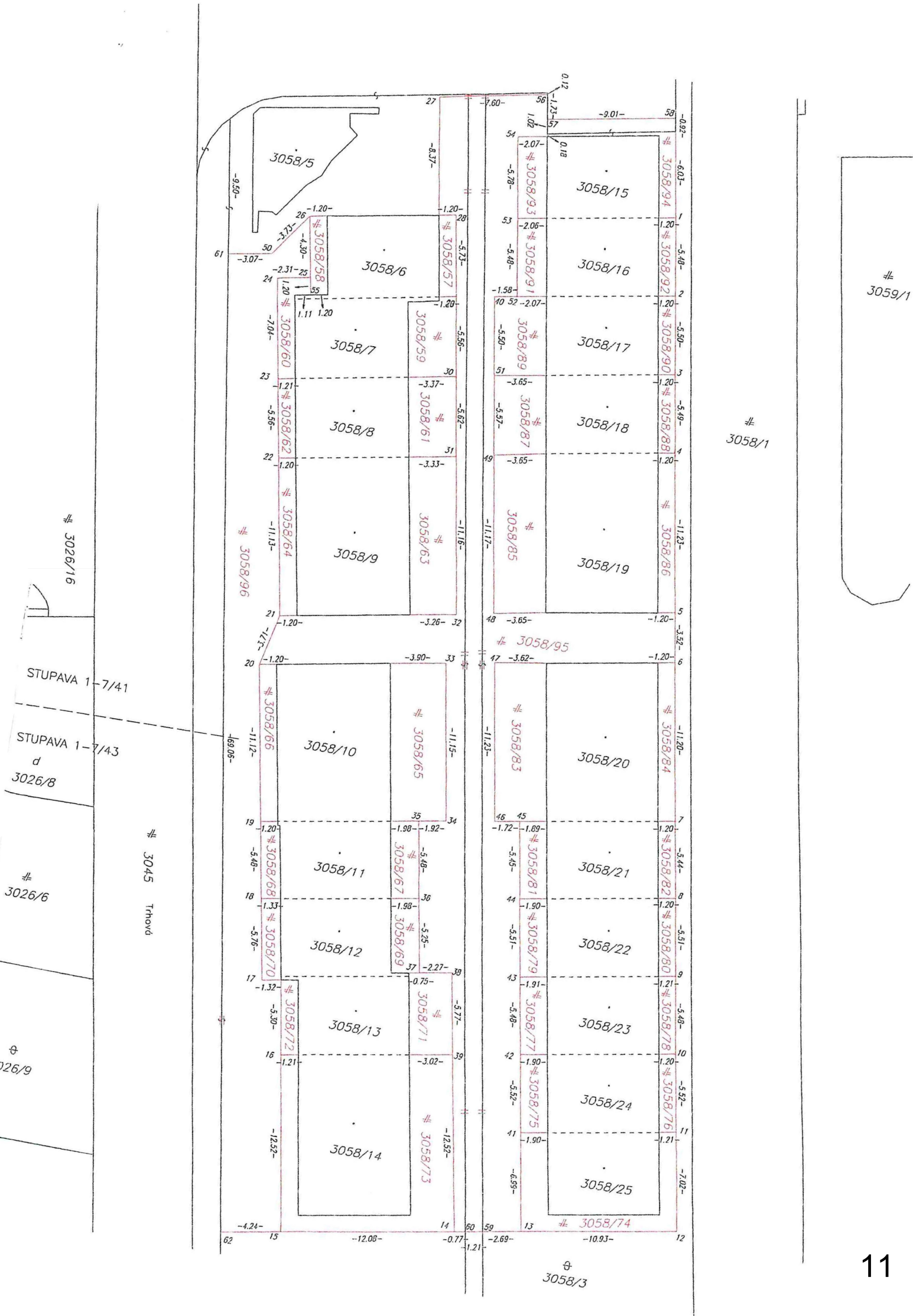
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo PK vložky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprav. osoba) adresa, (sídlo)
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1381		3058/3		4554	ost.pl.						3058/3		3268	zast.pl. 37	Doterajší
											3058/57		7	zast.pl. 22	detto
											3058/58		7	zast.pl. 22	detto
											3058/59		18	zast.pl. 22	detto
											3058/60		10	zast.pl. 22	detto
											3058/61		19	zast.pl. 22	detto
											3058/62		7	zast.pl. 22	detto
											3058/63		37	zast.pl. 22	detto
											3058/64		13	zast.pl. 22	detto
											3058/65		43	zast.pl. 22	detto
											3058/66		13	zast.pl. 22	detto
											3058/67		11	zast.pl. 22	detto
											3058/68		7	zast.pl. 22	detto
											3058/69		10	zast.pl. 22	detto
											3058/70		8	zast.pl. 22	detto
											3058/71		17	zast.pl. 22	detto
											3058/72		6	zast.pl. 22	detto
											3058/73		62	zast.pl. 22	detto
											3058/74		31	zast.pl. 22	detto
											3058/75		11	zast.pl. 22	detto
											3058/76		7	zast.pl. 22	detto
											3058/77		10	zast.pl. 22	detto
											3058/78		7	zast.pl. 22	detto

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprav. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely														
LV	PK	KN	ha	m²								ha	m²	kód	
											3058/79		11	zast.pl. 22	detto
											3058/80		7	zast.pl. 22	detto
											3058/81		10	zast.pl. 22	detto
											3058/82		7	zast.pl. 22	detto
											3058/83		40	zast.pl. 22	detto
											3058/84		13	zast.pl. 22	detto
											3058/85		41	zast.pl. 22	detto
											3058/86		13	zast.pl. 22	detto
											3058/87		20	zast.pl. 22	detto
											3058/88		7	zast.pl. 22	detto
											3058/89		20	zast.pl. 22	detto
											3058/90		7	zast.pl. 22	detto
											3058/91		11	zast.pl. 22	detto
											3058/92		7	zast.pl. 22	detto
											3058/93		12	zast.pl. 22	detto
											3058/94		18	zast.pl. 22	detto
											3058/95		435	zast.pl. 22	detto
											3058/96		246	zast.pl. 22	detto
Spolu:				4554									4554		

Legenda: kód spôsobu využívania 37 – Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

22 – Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti


3058/5
3058/6
3058/7
3058/8
3058/9
3058/10
3058/11
3058/12
3058/13
3058/14
3058/15
3058/16
3058/17
3058/18
3058/19
3058/20
3058/21
3058/22
3058/23
3058/24
3058/25
3058/57
3058/58
3058/59
3058/60
3058/61
3058/62
3058/63
3058/64
3058/65
3058/66
3058/67
3058/68
3058/69
3058/70
3058/71
3058/72
3058/73
3058/74
3058/75
3058/76
3058/77
3058/78
3058/79
3058/80
3058/81
3058/82
3058/83
3058/84
3058/85
3058/86
3058/87
3058/88
3058/89
3058/90
3058/91
3058/92
3058/93
3058/94
3058/95
3058/96
3058/1
3059/1
3026/16
STUPAVA 1-7/41
STUPAVA 1-7/43
d
3026/8
3026/6
3026/9
3045
Trhová
3058/3

I. ÚVOD POSUDKU

1.1. **Úloha znalca:** Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku na parcele č. 3058/3, 3058/5, 3058/6, 3058/7, 3058/8, 3058/9, 3058/10, 3058/11, 3058/12, 3058/13, 3058/14, 3058/15, 3058/16, 3058/17, 3058/18, 3058/19, 3058/20, 3058/21, 3058/22, 3058/23, 3058/24, 3058/25, kat. územie Dúbravka, obec BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

1.2. **Dátum vyžiadania posudku:** 25.08.2015

1.3. **Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:** 25.08.2015

1.4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 06.09.2015

1.5. **Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku**

1.5.1. **Dodané objednávateľom:**
- výpis z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 1381
- kópia katastrálnej mapy

1.5.2. **Obstarané znalcom:**
- obhliadka skutkového stavu
- fotodokumentácia

1.6. **Použitý právny predpis:**
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny, ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
Kúpna cena môže byť iná ako vypočítaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti.

1.7. **Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Opatrenie ŠÚ SR č. 12/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1.8. **Osobitné požiadavky objednávateľa:** Na žiadosť objednávateľa sa ohodnocujú iba pozemky na parcele č. č. 3058/3, 3058/5, 3058/6, 3058/7, 3058/8, 3058/9, 3058/10, 3058/11, 3058/12, 3058/13, 3058/14, 3058/15, 3058/16, 3058/17, 3058/18, 3058/19, 3058/20, 3058/21, 3058/22, 3058/23, 3058/24, 3058/25

1.9. **Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel majetko právneho vysporiadania.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:
Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohami č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a „Metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanej ÚSI ŽO v Žiline.
Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

LV č. 1381

A.MAJETKOVÁ PODSTATA:
Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape
parcela č. 3058/3 - ostatné plochy o výmere 4554 m2
parcela č. 3058/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3485.
parcela č. 3058/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4265.
parcela č. 3058/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 7 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4416.
parcela č. 3058/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4417.
parcela č. 3058/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4268.
parcela č. 3058/10 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4278.
parcela č. 3058/11 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 11 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4245.
parcela č. 3058/12 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 12 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4252.
parcela č. 3058/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2758.
parcela č. 3058/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4252.
parcela č. 3058/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 15 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4302.
parcela č. 3058/16 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 16 je evidovaný na liste

vlastníctva číslo 4226.
parcela č. 3058/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 17 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4236.
parcela č. 3058/18 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 18 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4236.
parcela č. 3058/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 19 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3992.
parcela č. 3058/20 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 20 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4646.
parcela č. 3058/21 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 21 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4493.
parcela č. 3058/22 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 22 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4494.
parcela č. 3058/23 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 23 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4330.
parcela č. 3058/24 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 24 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4242.
parcela č. 3058/25 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3058/ 25 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4241.

B.VLASTNÍCI
Por. č. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia
Viď. LV

C. ŤARCHY:
Bez zápisu

D.INÉ ÚDAJE:
Viď. LV

c/ Údaje o obhliadke zameraní predmetu posúdenia
- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.08.2015 za účasti p. Šándora
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom

d/ Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:
Technická dokumentácia nebola predložená.

e/ Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom:
Stav evidencie katastra nehnuteľnosti je v súlade so skutkovým stavom.

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

parcela č. 3058/3 - ostatné plochy o výmere 4554 m2
parcela č. 3058/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m2
parcela č. 3058/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m2
parcela č. 3058/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2
parcela č. 3058/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m2
parcela č. 3058/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/10 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/11 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/12 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2
parcela č. 3058/16 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/18 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/20 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/21 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/22 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/23 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/24 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/25 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2

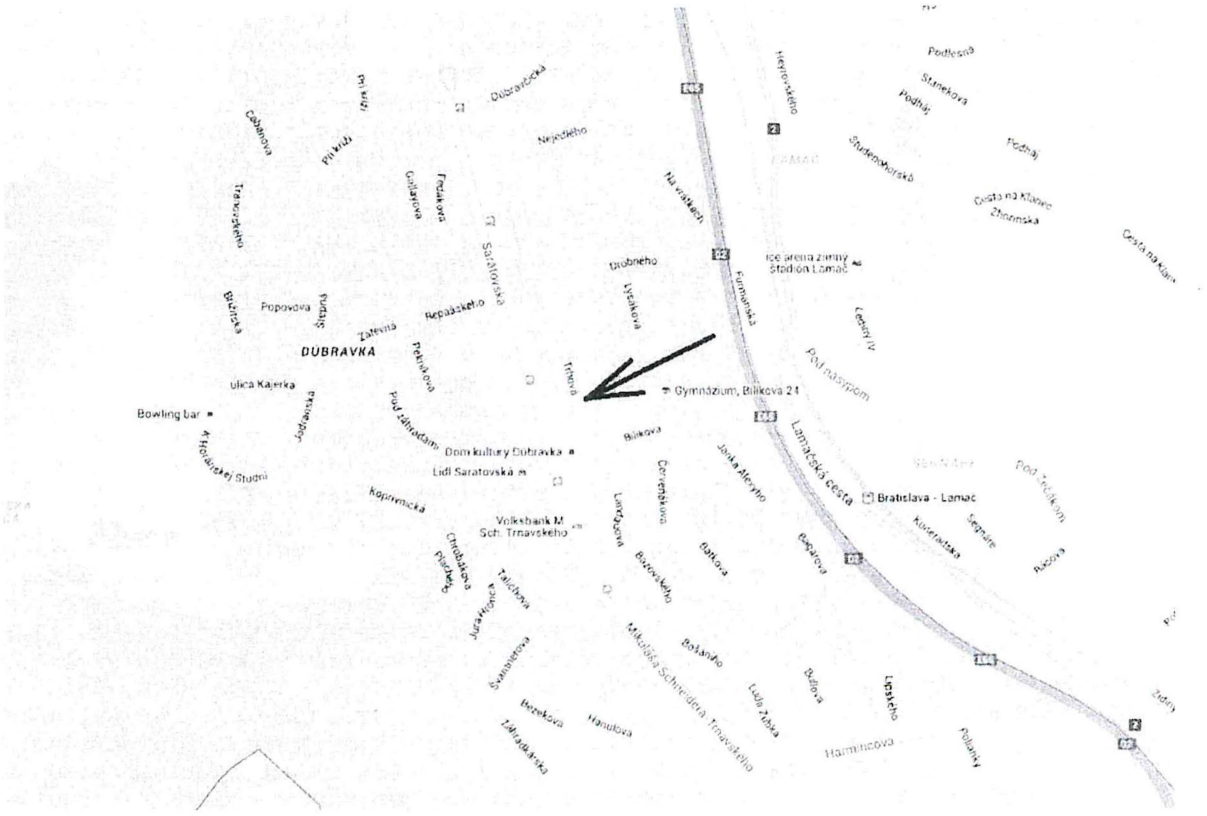
g/ Vyhodnotenie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- neboli zistené

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. V blízkosti pozemku sa nachádza obchodný dom Billa, Dom kultúry Dúbravka a obytné domy. Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že pozemok č. 3058/3 slúži ako miestne parkovisko pre osobné motorové vozidlá, ostatné pozemky sú zastavané stavbami, ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 3485, 4265, 4416, 4417, 4268, 4278, 4245, 4252, 2758, 4302, 4226, 4236, 3992,4646,4439, 4494, 4330, 4242.



b) **Analýza využitia nehnuteľnosti**
Ohodnocovaná nehnuteľnosť je schopná slúžiť stanovenému účelu, iné účelové využitie danej nehnuteľnosti nie je reálne.

c) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti**
V danej lokalite neboli zistené rizika, ktoré by mali vplyv na využívanie nehnuteľnosti.

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov pozemkov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu pozemku stanovím podľa metódy polohovej diferenciácie.

2.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.2.1 Parcela č. 3058/3, 3058/5, 3058/6, 3058/7, 3058/8, 3058/9, 3058/10, 3058/11, 3058/12, 3058/13, 3058/14, 3058/15, 3058/16, 3058/17, 3058/18, 3058/19, 3058/20, 3058/21, 3058/22, 3058/23, 3058/24, 3058/25

Oceňovaný pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 1381, katastrálnom území Dúbravka, obec BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.
Pozemky:
parcela č. 3058/3 - ostatné plochy o výmere 4554 m2
parcela č. 3058/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m2
parcela č. 3058/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m2
parcela č. 3058/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2

parcela č. 3058/8 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m2
parcela č. 3058/9 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/10 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/11 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/12 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/13 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2
parcela č. 3058/16 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/17 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/18 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/20 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 88 m2
parcela č. 3058/21 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/22 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/23 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/24 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 43 m2
parcela č. 3058/25 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 45 m2

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce. Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že pozemok č. 3058/3 slúži ako miestne parkovisko pre osobné motorové vozidlá, ostatné pozemky sú zastavané stavbami, ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 3485, 4265, 4416, 4417, 4268, 4278, 4245, 4252, 2758, 4302, 4226, 4236, 3992,4646,4439, 4494, 4330, 4242.
Dopravné spojenie s centrom mesta Bratislava je MHD dopravou, vlastným autom do 10 minút. Z hľadiska technickej infraštruktúry je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu, vodovod, plynovod a NN rozvodov. Prístup k pozemku je z miestnej komunikácie - ulica Trhová - parcela č. 3045. Z hľadiska hodnotenia kvality životného prostredia sa jedná o lokalitu s bežným hlukom od dopravy. Z hľadiska polohy sa jedná o polohu obytnú. Druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
3058/3	ostatná plocha	4554	4554,00	1/1	4554,00
3058/5	zastavané plochy a nádvoria	40	40,00	1/1	40,00
3058/6	zastavané plochy a nádvoria	46	46,00	1/1	46,00
3058/7	zastavané plochy a nádvoria	45	45,00	1/1	45,00
3058/8	zastavané plochy a nádvoria	44	44,00	1/1	44,00
3058/9	zastavané plochy a nádvoria	88	88,00	1/1	88,00
3058/10	zastavané plochy a nádvoria	88	88,00	1/1	88,00
3058/11	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/12	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/13	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/14	zastavané plochy a nádvoria	88	88,00	1/1	88,00
3058/15	zastavané plochy a nádvoria	45	45,00	1/1	45,00
3058/16	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/17	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/18	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/19	zastavané plochy a nádvoria	88	88,00	1/1	88,00
3058/20	zastavané plochy a nádvoria	88	88,00	1/1	88,00
3058/21	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/22	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/23	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/24	zastavané plochy a nádvoria	43	43,00	1/1	43,00
3058/25	zastavané plochy a nádvoria	45	45,00	1/1	45,00

Spolu výmera					**5 689,00**

Obec: *Bratislava*
Východisková hodnota: *VH_{MJ} = 66,39 €/m²*

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov		1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,5600
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 1,5600	103,57 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 5 689,00 m² * 103,57 €/m²	589 209,73 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 3058/3	471 657,78
parcela č. 3058/5	4 142,80
parcela č. 3058/6	4 764,22
parcela č. 3058/7	4 660,65
parcela č. 3058/8	4 557,08
parcela č. 3058/9	9 114,16
parcela č. 3058/10	9 114,16
parcela č. 3058/11	4 453,51
parcela č. 3058/12	4 453,51
parcela č. 3058/13	4 453,51
parcela č. 3058/14	9 114,16
parcela č. 3058/15	4 660,65
parcela č. 3058/16	4 453,51
parcela č. 3058/17	4 453,51

parcela č. 3058/18	4 453,51
parcela č. 3058/19	9 114,16
parcela č. 3058/20	9 114,16
parcela č. 3058/21	4 453,51
parcela č. 3058/22	4 453,51
parcela č. 3058/23	4 453,51
parcela č. 3058/24	4 453,51
parcela č. 3058/25	4 660,65
Spolu	**589 209,73**

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : Pozemky na parcele č. 3058/3, 3058/5, 3058/6, 3058/7, 3058/8, 3058/9, 3058/10, 3058/11, 3058/12, 3058/13, 3058/14, 3058/15, 3058/16, 3058/17, 3058/18, 3058/19, 3058/20, 3058/21, 3058/22, 3058/23, 3058/24, 3058/25, kat. územie Dúbravka, obec BA - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

Názov : Pozemok so spoluvlastníckym podielom 1/1

Vlastník Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Dúbravka

Výpis z KN : LV č. 1381

2. OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota pre pozemky na parcele č. 3058/3, 3058/5, 3058/6, 3058/7, 3058/8, 3058/9, 3058/10, 3058/11, 3058/12, 3058/13, 3058/14, 3058/15, 3058/16, 3058/17, 3058/18, 3058/19, 3058/20, 3058/21, 3058/22, 3058/23, 3058/24, 3058/25,, ktorý je zapísaný na LV č. 1381 v kat. ú. Dúbravka, bola stanovená na 589 000 Euro.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľností v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu nehnuteľností stanovím podľa metódy polohovej diferenciácie vzhľadom na to, že objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste k dátumu ohodnotenia pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Rekapitulácia :

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 589 209,73 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

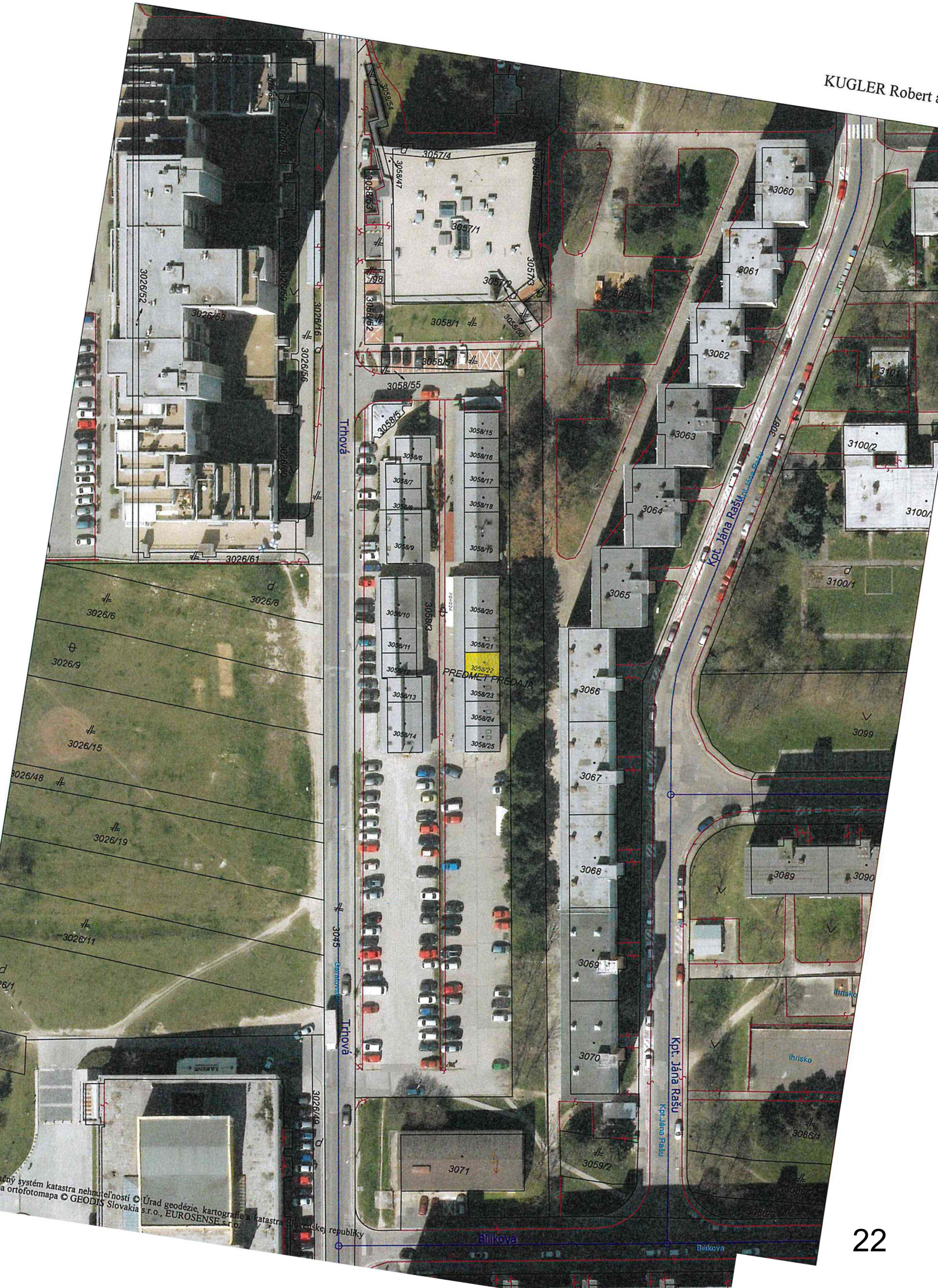
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcela č. 3058/3 (4 554 m²)	471 657,78
Parcela č. 3058/5 (40 m²)	4 142,80
Parcela č. 3058/6 (46 m²)	4 764,22
Parcela č. 3058/7 (45 m²)	4 660,65
Parcela č. 3058/8 (44 m²)	4 557,08
Parcela č. 3058/9 (88 m²)	9 114,16
Parcela č. 3058/10 (88 m²)	9 114,16
Parcela č. 3058/11 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/12 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/13 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/14 (88 m²)	9 114,16
Parcela č. 3058/15 (45 m²)	4 660,65
Parcela č. 3058/16 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/17 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/18 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/19 (88 m²)	9 114,16
Parcela č. 3058/20 (88 m²)	9 114,16
Parcela č. 3058/21 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/22 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/23 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/24 (43 m²)	4 453,51
Parcela č. 3058/25 (45 m²)	4 660,65
Spolu VŠH	**589 209,73**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**589 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 589 000,00 €
Slovom: Päťstoosemdesiatdeväťtisíc Eur

V Bratislave dňa 06.09.2015

Ing. Maroš Murčinko

3058/51
3058/55
3026/16
3026/56
3026/60
3026/53
3026/61
3058/5
3058/6
3058/7
3058/8
3058/9
3058/15
3058/16
3058/17
3058/18
3058/19
3058/10
3058/11
3058/12
3058/13
3058/14
3058/20
3058/21
3058/22
3058/23
3058/24
3058/25
3058/3
STUPAVA 1-7/41
STUPAVA 1-7/43
3026/8
3026/6
3026/9
3026/15
3026/48
3026/19
3026/1
3026/11
3026/5
3026/49
3045 Trhová
3059/1
3063
3064
3065
3066
3067
3068
3069
3070
3087
Kpt.Jána Rošu


Trhová
Kpt. Jána Rašu
Bilíkova
PREDMET PREDAJA
3058/22
3058/1
3057/1
3057/4
3026/61
3026/52
3026/16
3026/56
3026/8
3026/6
3026/9
3026/15
3026/19
3026/11
3026/49
3045
3071
3059/2
3060
3061
3062
3063
3064
3065
3066
3067
3068
3069
3070
3089
3090
3099
3100/1
3100/2
3086/1
ihrisko
ný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
a ortofotomapa © GEODIS Slovakia s.r.o., EUROSENSE s.r.o.