

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Materiál na 19. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 26. júna 2018

Návrh

**na predaj pozemku parc. č. 1833/2 v k. ú. Dúbravka, vo výmere 33m² Ing. Antonovi
Dusíkovi a Ing. Bronislave Dusíkovej, 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 uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 221/2018 zo dňa 12.06.2018
4. Stanovisko komisie legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 16.04.2018
5. Stanovisko komisie ekonomickej zo dňa 26.04.2018
6. Žiadosť o predaj
7. Predchádzajúci súhlas primátora
8. Znalecký posudok 118/2017
9. Kópia z katastrálnej mapy
10. Širšie vzťahy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

s c h v a ľ u j e

predaj pozemku, parc. č. **1833/2** - záhrady, vo výmere **33 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 **156,- EUR/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. Antonovi Dusíkovi a Ing. Branislave Dusíkovej**, bytom Tavaríkova osada 2A, 841 02 Bratislava, za cenu celkom **5 148,- EUR**, s podmienkami:

1. 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.
2. Kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.
3. Predaj bude uskutočnený len za predpokladu, že žiadatelia budú mať plne vyrovnané nájomné a s tým súvisiace poplatky.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 27.10.2017 požiadal Ing. Anton Dusík spolu s manželkou Ing. Bronislavou Dusíkovou o kúpu pozemku parc. č. 1833/2, 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 vjazd na pozemok žiadateľa.

Pozemok parc. č. 1833/2 k.ú. Dúbravka je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúci sa na ulici Tavaríkova osada.

Cena pozemku bola určená Znaleckým posudkom č. 118/2017, ktorého predmetom bol pozemok registra „C-KN“ parc. č. 1833/2 ocenený na sumu 128,46 EUR/m², ktorý vypracoval súdny znalec Ing. Juraj Nagy.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 26.02.2018 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0006 18 k prevodu pozemku za cenu minimálne 128,46 EUR/m².

Žiadateľ má pozemok parc. č. 1833/2 v nájme na základe nájomnej zmluvy o prenájme pozemku č. 282/2016 zo dňa 08.05.2016 v nájme od 01.07.2016 na dobu neurčitú. Pričom pred podpisom zmluvy 282/2016 mal predmetný pozemok v nájme na základe zmluvy o prenájme pozemku č. 77/2006 od 01.07.2006 do 31.12.2005.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Žiadateľ o kúpu je vlastníkom pozemkov parc. č. 1833/1 a 1833/3 v k.ú. Dúbravka a stavby postavenej na parcele č. 1833/3 zapísanej na LV 1811. Rodina žiadateľa dlhodobo vlastný predmetnú stavbu a pozemky bezprostrednej blízkosti a kúpou chce vyriešiť majetkovo právny vzťah k pozemku.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej ceny t. z. **3.088,80 EUR**.

Uznesenie MR č. 221/2018 zo dňa 12.06.2018

Miestna rada **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka **s c h v á l i ť**, predaj pozemku v zmysle predloženého materiálu.

Hlasovanie

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

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 **250,- EUR/m²**.

Hlasovanie

Prítomní: 6 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 2

Stanovisko Ekonomickej komisie:

Vzhľadom k riziku vzniku zúženia cestnej komunikácie komisia ekonomická **n e s ú h l a s í** s predajom pozemku a odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka predaj neschváliť.

Hlasovanie

Prítomní: 8 za: 7 proti: 0 zdržali sa: 1

Ing. Dusík Anton a Ing. Dusíková Bronislava,

**MIESTNY ÚRAD mestskej časti
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Žatevná 2
844 02 Bratislava

Miestny úrad Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	27-10-2017
Číslo zápisu:	16504/2017
Prílohy:	Číslo spisu: 4239
	Výnosuje:

Bratislava, 31.8.2017

vec: žiadosť o odkúpenie pozemku

Týmto Vás žiadame o odkúpenie pozemku č.1833/2 k.ú. Dúbravka o výmere 33 m², ktorý dlhodobo užívame na základe Zmluvy o prenájme pozemku č. 282/2016. Pozemok sa nachádza v bezprostrednej blízkosti našej nehnuteľnosti – rodinného domu. Nakoľko tento pozemok slúži i ako vjazd na našu parcelu na ktorej stojí predmetný rodinný dom, chceme Vás týmto požiadať o jeho odkúpenie.

Za kladné vybavenie žiadosti vopred ďakujeme.

S úctou

Dusík Anton

Dusíková Bronislava



JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MANEŽKOVÁ - PEKÁRE

Mestský úrad	
Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	19-03-2018
Číslo:	4060/18
RE513765791SK	
[Handwritten signature]	

Bratislava 26.2.2018

Č.j.: MAGS OGC 36 499/2018/

18.007

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 12.01.2018 č.j. OMPaL-4239/2017/17232/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 0006 18

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

- **parc. č. 1833/2** – záhrady vo výmere 33 m², zapísanej na liste vlastníctva č.1 v celosti,

za cenu najmenej vo výške **128,46 €/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 ods.8 písm.e.)
- 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 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.

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. 1833/2 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



Z N A L E C:

Ing. Juraj Nagy, PhD., Janka Alexyho č. 7, 841 01 Bratislava

Znalec v odbore stavebníctvo,

odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností,

odhad hodnoty stavebných prác,

Telefón: 0905 611 132

Zadávatel':

Miestny úrad

Mestská časť Bratislava - Dúbravka

Žatevná 2

844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka č. 745/2017 zo dňa 27.11.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 118 / 2017

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 1833/2 na Švantnerovej ulici v Bratislave, vedený na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

V Bratislave 19.12.2017

Počet strán: 20 **z toho príloh:** 8

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 1833/2 na Švantnerovej ulici v Bratislave, vedený na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, pre účel prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou zo dňa 27.11.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu obhliadky 17.12.2017

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 17.12.2017

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	formát
1	Objednávka č. 745/2017 zo dňa 27.11.2017	originál

1.5.2 Získané znalcom:


1. Výpis z listu vlastníctva č. 1, vytvorený cez katasterportál dňa 19.12.2017
2. Kópia z katastrálnej mapy registra „C“ KN na pozemok p.č. 1833/2, k.ú. Dúbravka, katasterportál, zo dňa 19.12.2017
3. Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, grafická aj textová časť
4. Miestna obhliadka a zhotovenie fotodokumentácie zo dňa 17.12.2017

1.6 Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

1. Vyhláška MS SR 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 znení neskorších zmien.
2. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien.
3. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
4. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
5. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k



nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

6. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák. č. 151/95 a neskorších zmien a doplnení.
7. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
8. Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
9. Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
10. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

1.9 Právny úkon, na ktorý samá znalecký posudok použiť:

Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80-7100-827-3 Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z listu vlastníctva č. 1

V zmysle výpisu z listu vlastníctva č. 1 zo dňa 19.12.2017, vytvorený cez kataster portál, sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností Správa katastra pre hl. m. SR Bratislavu, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, v katastrálnom území Dúbravka, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh Pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n
1833/2	33	Záhrady	4	1		

Legenda:

Kód spôsobu využitia pozemku:

4 – Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

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

Zámenná zmluva V-21003/14 zo dňa 23.9.2014

Účastník právneho vzťahu: Správca

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

Identifikátor:

Spoluvlastnícky podiel: - / -

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

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

Časť C: Ľarchy

Por.č.:

- 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
- 1 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
 - 1 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)
 - 1 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

Iné údaje:

Zápis GP č. 75-40/99

GP č. 120/2003

Zápis GP č. 65/2003

Zápis GP č. 58/2004 - Vz 2037/05

Zápis GP č. 9/93-242-815 - Vz 399/93

GP č. 7/2002 - Vz 2624/03

Rozhodnutie Pamiatkového úradu SR číslo konania: PÚ-06/162-1/445/Kal zo dňa 21.02.2006 o vyhlásení ochranného pásma národnej kultúrnej pamiatky na pozemkoch parcel číslo 4, 5, 6, 30/3

Žiadosť Pamiatkového úradu SR č. PÚ-06/164-1/447/Kal zo dňa 18.1.2006 o zápis ochranného pásma

nehnuteľnej kultúrnej pamiatky na parc. č. 213/2 a 213/9, 213/14 - Z 493/06 - Vz 2390/06

Zápis GP č. 45-2005 - Z 1191/06

GP č. 62/2005.

GP č. 83/2005

GP č. 32/2005

Zápis GP č.10/2008

zápis g.pl. č.11/2003c, R-252/09

Protokol o oprave chyby X-220/10

Protokol o oprave chyby č.R-3070/11 zo dňa 24.11.2011


1 Zápis GP č. 132/2011 na zameranie rozostavanej stavby na parc.č. 873/8, Z-351/12

1 GP č. 3/2010, č. over. 106/10 na zameranie stavieb p.č. 867/1, 867/16, 866/5, 1536/47 a oddelenie pozemkov p.č. 867/14, 867/15, Z-3240/10

1 GP č. 42/2013- novovytvorené parc.č. 312/23, 213/24, 213/26

1 GP č.02/2014 overovacie č.408/14 na vyznačenie vecného bremena pre uloženie inžinierskych sietí

1 GP č.42/2013 overovacie č.894/2013 na oddelenie pozemkov p.č.213/27-28

- 
- 1 GP č.31/2014 overovacie č.713/2014 na oddelenie a určenie vlastnických práv k pozemkom parc.č.866/7 a 866/8
 - 1 GP 9/2012, ov.č. 561/2012, V-17662/15
 - 1 GP č. 47/2013, ov.č. 749/2013, V-34853/15 (nová parc.č. 1775/1, 1775/2,1775/3)
 - 1 Zápis GP č. 19/2015 (ov.č. 383/2015) - Vz 847/16
 - 1 Zápis geometrického plánu č. 71/15 na zameranie športového areálu p.č. 3175/97-106, úradne overený pod č. 2692/2015 dňa 09.12.2015, Z-12875/2016
 - 3 K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 1839/1, N-181/14

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke, zameraní a fotodokumentácii predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním vykonaná dňa 17.12.2017. Zhotovená bola fotodokumentácia posudzovanej parcely.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá, ohodnocuje sa iba pozemok a preto nebola potrebná.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Posudzovaný pozemok p. č. 1833/2 je v evidencii katastra vedený ako parcela registra C, kde je Hlavné mesto SR Bratislava zapísané ako jediný vlastník s podielom 1/1.

List vlastníctva č. 1 je v súlade s poskytnutými podkladmi, nehnuteľnosť je zakreslená v kópii katastrálnej mapy na p.č. 1833/2, k.ú. Dúbravka. Nehnuteľnosť je právne vyporiadaná.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:

- Pozemok p.č. 1833/2, k.ú. Dúbravka, o výmere 33 m².

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

Prípadné stavby postavené na posudzovanej parcele.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je pozemok situovaný v intraviláne, v mestskej časti Dúbravka. Pozemok a jeho okolie je svahovité, zasadené v svahovitom teréne. Parcela je umiestnená medzi verejnou komunikáciou a pozemkom s rodinným domom v súkromnom vlastníctve. Vstup na parcelu a pozemky rodinných domov je z miestnej komunikácie na ulici Švantnerova.

V súčasnosti je lokalita zastavaná prevažne bytovými a rodinnými domami, ale aj budovami pre občiansku vybavenosť - kancelárske budovy, úrady, školy, s obytnou funkciou cca 70% objektov a doplňujúcou funkciou pre občiansku vybavenosť.

Doprava - dobrá dostupnosť mestskou hromadnou dopravou priamo do centra mesta Bratislavy, alebo vlastným autom, zastávka MHD je dobre dostupná - cca 5-7 min chôdze. MHD je prezentovaná autobusmi a električkami. V okolí sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Posudzovaná parcela je aktívne využitá – tvorí prístup pre rodinný dom s pozemkom na parc. č. 1833/1,3. So získaných podkladov nie je možné jednoznačne určiť, či oplotenie dvora je pred posudzovanou parcelou, alebo na nej, teda či je parcela súčasťou dvora, alebo nie. Rozhodujúce je, že pre danú nehnuteľnosť zabezpečuje jediný prístup z verejnej komunikácie, prístup k domu z verejnej komunikácie je možný len prechodom cez posudzovanú parcelu. Vzhľadom na tvar a výmeru, parcela nie je samostatne využiteľná.

Jedná sa o pozemok sližovitého tvaru so šírkou cca 1,3-1,7m a dĺžkou cca 22,5m. Pozemok hraničí s verejnou komunikáciou.

V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sa jedná o obytné územie s funkčnou plochou „102 – málopodlažná zástavba obytného územia“ s prevládajúcim funkčným využitím pre bývanie v rodinných typoch objektov a prípustným využitím pre menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň a.t.d’.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nie sú zistené žiadne.

Mapa lokality:





2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 LV č. 1, parcely č. 556, 557, k.ú. Dúbravka

Jedná sa o svahovitý pozemok slížovitého tvaru v svahovitom teréne v pokojnej lokalite mestskej časti Bratislava – Dúbravka, v oblasti zastavanej prevažne rodinnými domami a mestskými vilami, ale aj málopodlažnými bytovými domami a prvkami občianskej vybavenosti v okruhu do 500m. Pozemok je široký cca 1,3-1,7m a dlhý cca 22,5m. Dostupné sú všetky inžinierske siete. Parcela nie je samostatne využiteľná, zabezpečuje prístup z verejnej komunikácie pre nehnuteľnosti na parc. č. 1833/1,3.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1833/2	záhrada	33	33,00	1/1	33,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné	1,35

situácie	obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
k_v	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,	1,05
koeficient intenzity využitia	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
k_D	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
koeficient dopravných vzťahov		
k_F	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
koeficient funkčného využitia územia		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
k_Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
koeficient povyšujúcich faktorov		
k_R	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50
koeficient redukujúcich faktorov		

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,50$	1,9349
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9349$	128,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 33,00 \text{ m}^2 * 128,46 \text{ €/m}^2$	4 239,18 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov v danej lokalite bola metóda polohovej diferenciácie zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 4 239,18 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 1, k.ú. Dúbravka, Bratislava - parc. č. 1833/2 (33 m ²)	4 239,18
Spolu VŠH	4 239,18
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 240,00

Slovom: Štyritisícdvestoštyridsať Eur

V Bratislave dňa 19.12.2017



Ing. Juraj Nagy, PhD.
znalec



