

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 19. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 27.09.2022

Návrh

**na predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 3175/112 v k. ú. Dúbravka spolu vo
výmere 46 m² Ing. Ivanovi Rosovi, 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. Uznesenie MR č. 172/2022 zo dňa 13.9.2022
4. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Stanovisko komisie ekonomickej
6. Žiadosť o predaj
7. Predchádzajúci súhlas primátora
8. Znalecký posudok 107/2022
9. Geometrický plán č. 19/2022
10. Snímka z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schvaľuje

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

- parc. č. 3175/112 – Ostatná plocha vo výmere 46 m², za cenu vo výške 180,00 EUR/m² Ing. Ivanovi Rosovi, bytom Na vrátkach 5, Bratislava za cenu celkom 8280,00 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 okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov spätne za dva roky, pričom nájomné je 46,00 EUR/rok,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Skutkový stav

Listom zo dňa 12.09.2021 požiadal Ing. Ivan Rosa, Na vrátkach 5, Bratislava, o kúpu časti pozemku registra „C-KN“ časť parc. č. 3175/10 vo výmere 46 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 žiadateľa – pozemku parc. č. 3256/1 vedenej na LV č. 180. GP bola odčlenená časť pozemku, ktorá má byť predmetom kúpy.

Žiadateľ o kúpu je vlastníkom priľahlého pozemku parc. č. 3256/1, rovnako tak aj nehnuteľnosti postavenej na parc. č. 3256/2 so súpisným číslom 3113. Po výzve ohľadom užívania pozemku parc. č. 3175/10 sa ozval p. Rosa, že predmetný pozemok užíva bez právneho nároku, nakoľko tam fungoval už za dôb jeho otca v domnení, že je ich. Miestny úrad žiadateľa informoval, že pozemok je v správe mestskej časti. Následne p. Rosa podal žiadosť o odkúpenie časti pozemku za účelom väčšieho priestoru okolo regulátora plynovej prípojky, ktorý by sa mal nachádzať na predmetnej časti pozemku. Okrem toho by daná výmera dorovnala tvar pozemku, ktorý má žiadateľ vo vlastníctve.

Pozemok parc. č. 3175/10, k.ú. Dúbravka vedený na LV č. 1 je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa na ulici Drobného.

Pozemok, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 19/22 odčlenením od pozemku parc. č. 3175/10, k. ú. Dúbravka. Geometrický plán vypracovala Mária Benedikovičová a úradne overil Ing. Martin Šimončík dňa 24.03.2022 pod číslom G1-546/2022.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 107/2022, ktorého predmetom bol pozemok registra „C-KN“ parc. č. 3175/112 ocenený na sumu 126,87 EUR/m². ZP vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár.

Primátor Bratislavy listom zo dňa 10.06.2022 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0035 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 mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Pozemok priamo susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa a jeho odkúpením sa dotvorí pozemok, ktorý žiadateľ dlhodobo užíva.

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

Uznesenie MR č. 172/2022 zo dňa 13.09.2022:

Miestna rada odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka schváliť, predaj pozemku v zmysle predloženého materiálu.

Hlasovanie :

prítomní : 5 za : 4 proti : 0 zdržal sa : 1 nehlasovali : 0

Uznesenie bolo prijaté.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 05.09.2022:

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 s nasledovnou pripomienkou:

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 ekonomickej komisie zo dňa 08.09.2022:

Komisia ekonomickejšia na svojom zasadnutí dňa 08.09.2022 prerokovala predložený materiál a odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka schváliť, predaj pozemku pod podmienkou vypracovania znaleckého posudku zrealizovanej trhovej ceny v súlade s odporúčaním Magistrátu Hl. mesta SR Bratislavy.

Hlasovanie :

prítomní : 7 za : 7 proti : 0 zdržal sa : 0 nehlasovali : 0

Ing. Ivan Rosa , Na vrátkach 5 , 841 01 Bratislava

Mestská časť Bratislava – Dúbravka
Odd. majetkovoprávne a legislatívne
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Vec:

Žiadosť o odpredaj záhradného pozemku v k.ú. Dúbravka parc.č. 3175/10

Podpísaný Ing. Ivan Rosa Vás týmto žiadam o odkúpenie pozemku parc.č. 3175/10 v k.ú. Dúbravka ,ktorý je v bezprostrednej blízkosti pozemkov a nehnuteľnosti žiadateľa. Jedná sa o výmeru cca 40m² ,ktorá by žiadateľovi vytvorila väčší priestor okolo regulátora plynovej prípojky a zároveň pravouhlo zarovnala hranicu pozemkov čím by sa odstránili ostré a tupé uhly na pozemkoch.

Za pochopenie vopred ďakujem.

V Bratislave dňa 12.9.2021

.....
podpis

Príloha: 1. Katastrálna mapa



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 10. júna 2022
MAGS OGC 53 499/2022

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 18.05.2022, pod číslom OMPaL/736/2022/9827/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 0035 22

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

- **parc.č. 3175/112 – ostatná plocha o výmere 46 m²**, ktorý vznikol oddelením od pozemku registra „C“ parc.č. 3175/10 zapísaný na LV č. 1 v celosti, v zmysle GP č. 19/2022, úradne overeným dňa 24.03.2022, pod č. G1-546/2022

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č.107/2022 vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **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 sohlľadom 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. 3175/112 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): 107/2022

287/2022



ZNALECKÝ POSUDOK

č. 107/2022

Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok novovzniknutá parc. č. 3175/112, vyznačená v geometrickom pláne č. 19/22, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh): 18 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 107/2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok novovzniknutá parc. č. 3175/112, vyznačená v geometrickom pláne č. 19/22, 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 24.4.2022 (5.1.2022 - ústna objednávka) - originál.
- Geometrický plán č. 19/2022, overený Okresným úradom Bratislava IV pod č. 546/2022 dňa 24.3.2022 - kópia.

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. 3175/10, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 25.4.2022, - 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 diferenciacie. 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 nehnuteľnosti, pričom na vykonanie porovnávania je potrebný ich minimálny počet tri - vid'. ponuka v prílohe znaleckého posudku.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitý sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 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. 3175/10 - ostatná plocha - 587 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, N1181/

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 a majiteľa susedných pozemkov.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 9.2.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bol poskytnutý geometrický plán č. 19/22 overený Okresným úradom katastrálny odbor pod č. 546/2022 dňa 24.3.2022. Nebola predložená žiadna projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

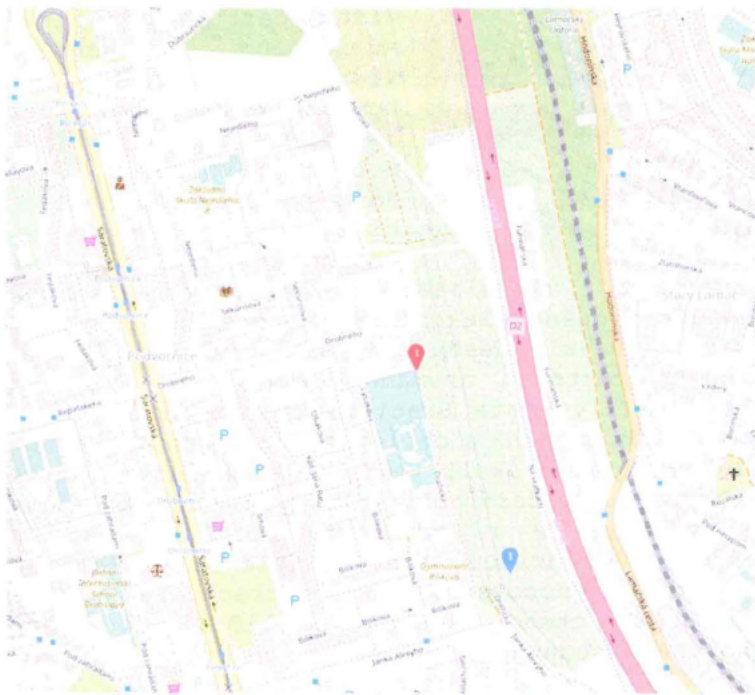
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom boli zistené nasledovné rozdiely:
novovzniknuté parc. č. 3175/112 podľa GP - nový stav, nie je evidovaná ani vyznačená v evidencii katastra.

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

Pozemok: novovzniknutá parc. č. 3175/112, vyznačená v geometrickom pláne č. 19/22, 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, parcela prechádza záhradou za rodinným domom. Novovzniknutý pozemok - vid' geometrický plán č. 74/2021 je využívaný ako záhrada. Prístup k ohodnocovanej novovzniknutej parcele je možný cez parcely iného súkromného vlastníka, ktoré sú záhradou. k novovzniknutej parcele nie je možný priamy príjazd motorovým vozidlom. Jedná sa o rovinatý pozemok. V blízkosti, resp. k rodinnému domu sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácia, elektriny a zemného plynu. Nad predmetnou parc. prechádza vzdušné elektrické vedenie 2x110K, resp.

ju zasahuje jeho ochranné pásmo. Od centra hl. mesta Bratislava sú vzdialený 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 za rodinným domom. Jeho využitie je v budúcnosti možné z časti na pričlenenie k susedným parcelám, ktoré sú záhradou. Iné využitie sa vzhľadom na okolitú zástavbu nepredpokladá. 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 Novovzniknutý pozemok vyznačený v GP č. 74/2021, kat. ú. BA - Dúbravka.



Popis: Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m.č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka na Dražickej ulici, parc. prechádza záhradou za rodinným domom. Novovzniknutý pozemok - vid' geometrický plán č. 74/2021 je využívaný ako záhrada. Prístup k ohodnocovanej novovzniknutej parcele je možný cez parcely iného súkromného vlastníka, ktoré sú záhradou. k novovzniknutej parc. nie je možný priamy príjazd motorovým vozidlom. Jedná sa o rovinný pozemok. V blízkosti, resp. k rodinnému domu sú

vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácia, elektriny a zemného plynu. Nad predmetnou parc. prechádza vzdušné elektrické vedenie 2x110K, resp. ju zasahuje jeho ochranné pásmo. 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%. Pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako súčasť záhrady za rodinným domom. Jeho využitie je v budúcnosti možné z časti na pričlenenie k susedným parcelám, ktoré sú záhradou. Iné využitie sa vzhľadom na okolitú zástavbu nepredpokladá. Nad ohodnocovanou parc. prechádza vzdušné elektrické vedenie na stožiaroch elektrického vedenia 2x 110kW, čo pôsobí obmedzujúco z hľadiska jeho možného iného budúceho využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3175/111	ostatná plocha		46,00	1/1	46,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_2 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	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9110$	126,87 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 46,00 \text{ m}^2 * 126,87 \text{ €/m}^2$	5 836,02 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 5 836,02 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Novovzniknutý pozemok vyznačený v GP č. 19/2022, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 3175/112 (46 m ²)	5 836,02
Spolu VŠH	5 836,02
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 840,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 840,00 €

Slovom: Päťtisícosemstoštyridsať Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 3.5.2022

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 25.4.2022.
- 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. 3175/10, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 25.4.2022, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Geometrický plán č. 19/2022, overený Okresným úradom Bratislava IV pod č. 546/2022 dňa 24.3.2022.
- Ponuka realitnej kancelárie na predaj pozemku vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk
- Fotodokumentácia zo dňa 9.2.2022.

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

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

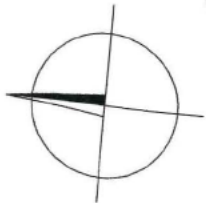
Vyhотовiteľ: Mária Benedikovičová Bilíkova 2 841 01 Bratislava IČO : 34556524	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava – Dúbravka		
	Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 19/22	Mapový list č. Stupava 1-7/42		
Vyhотовil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 19.3.2022	Meno: Mária Benedikovičová	Dňa: 19.3.2022	Meno: Ing Jaroslav Benedikovič	Dňa: 21. 03. 2022	Meno: Ing. Martin Šimončík
Nové hranice boli v prírode označené drev.kolímkmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: G1: 546/2022	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6592				Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav			Zmeny						Nový stav					
Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN														
1		3175/10		587	ost.pl.					3175/10	541	ost.pl. 37		Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám. 1 Bratislava
										3175/112	46	ost.pl. 37		Ing. Ivan Rosa Na vrátkach 3133/5 Bratislava
Spolu:				587							587			

Legenda: kód spôsobu využívania pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, neposkytujú trvalý úžitok



ϕ
3175/58

Q
3175/62

ϕ
3175/112

ϕ
3175/10

ϕ
3175/53

ϕ
3175/91

Q
3250

ϕ
3175/90

Q
3255

Q
3256/1

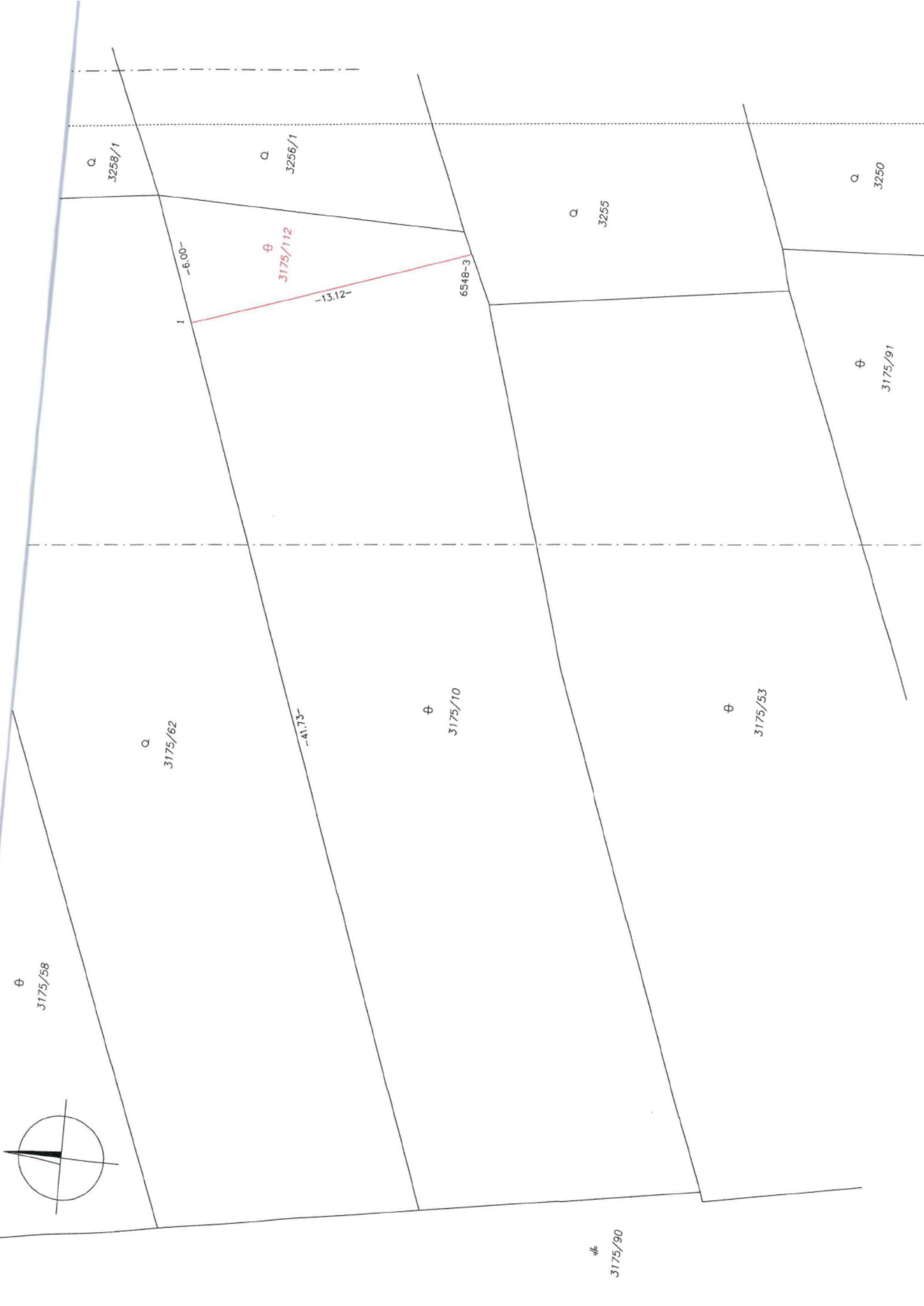
Q
3258/1

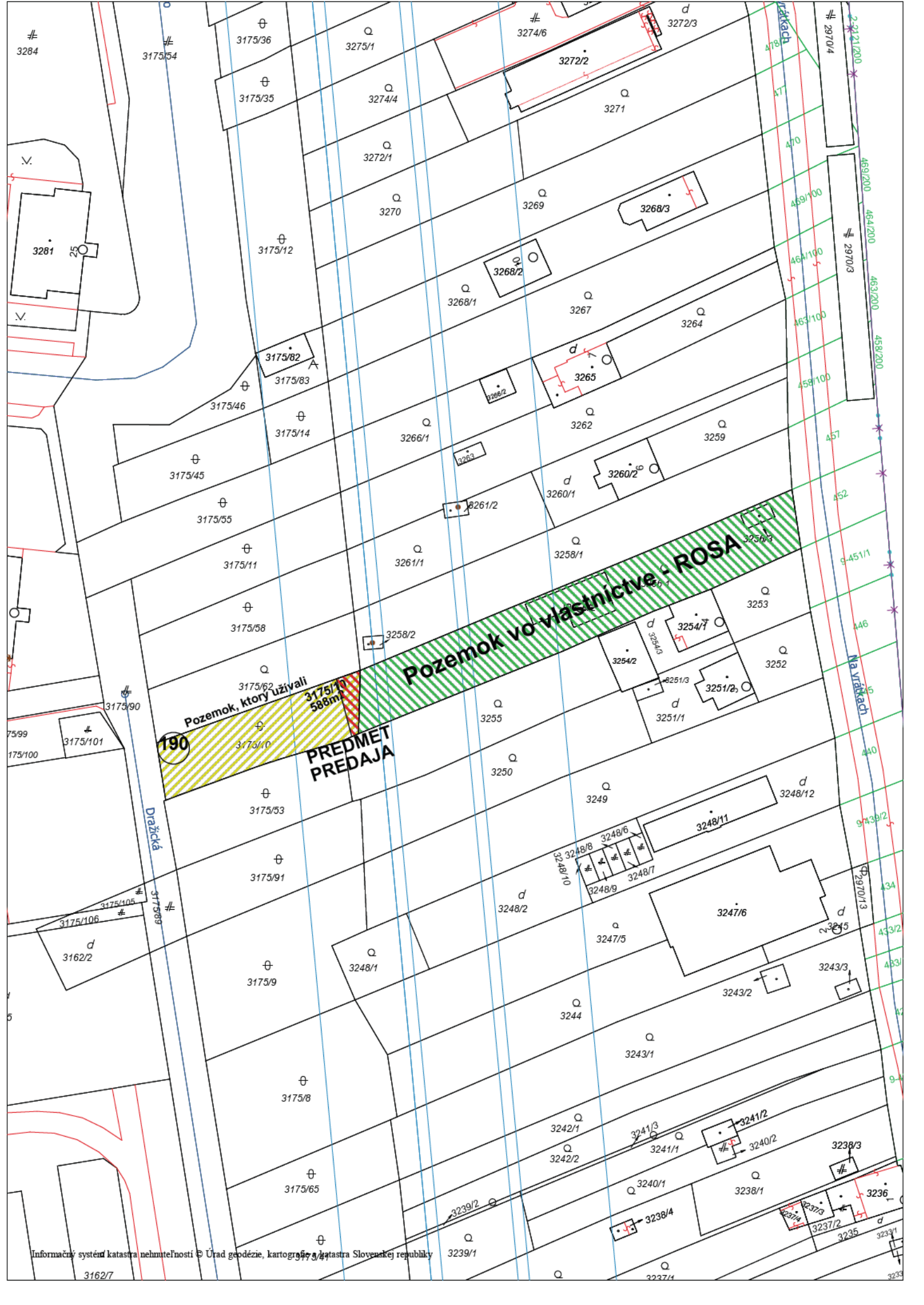
-6.00-

-13.12-

6548-3

-41.73-



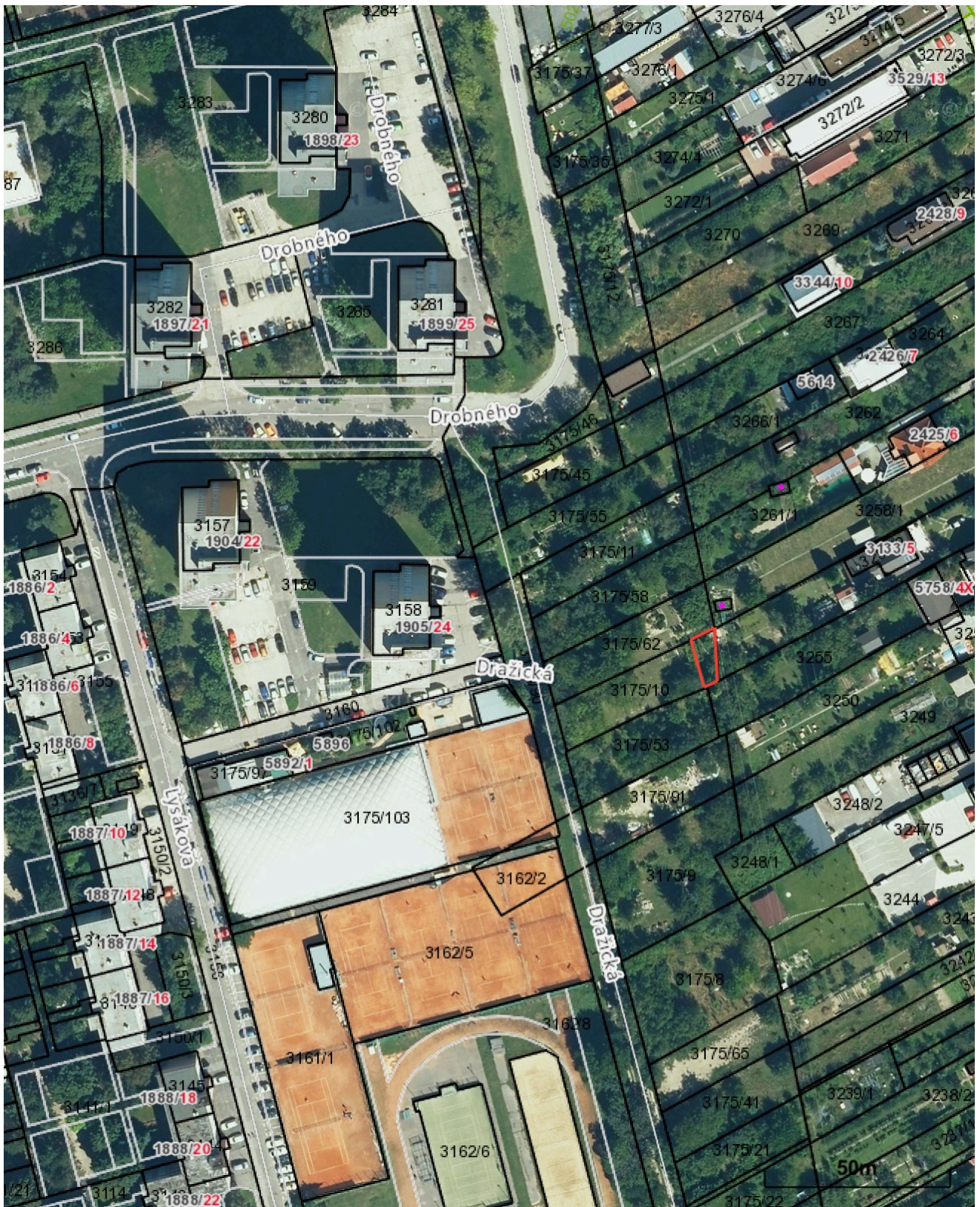


Pozemok, ktorý užívajú
3175/10
588m²
190
PREDMET PREDAJA

Pozemok vo vlastníctve - ROSA

ROSA

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Dúbravka > k.ú. Dúbravka



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.