

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 4. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 20.06.2023

Návrh

na predaj pozemkov parc. č. 4097/9 a 4097/10, v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 302 m²
Horkovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíková
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 34/2023 zo dňa 06.06.2023
4. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Stanovisko ekonomickej komisie
6. Žiadosť o odkúpenie pozemku
7. Predchádzajúci súhlas primátora
8. Geometrický plán
9. Znalecký posudok
10. Kópia z katastrálnej mapy so širšími vzťahmi

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schvaľuje

predaj pozemkov registra „C-KN“

- **parc. č. 4097/10** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m²,
- **parc. č. 4097/9** – záhrada vo výmere 278 m²,

spolu vo výmere 302 m², za cenu **60 400,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Bc. Martina Horku**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcim v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- v prípade uplatnenia predkupného práva - predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 07.03.2022 požiadal Bc. Martin Horka, bytom Galbavého 2 Bratislava o kúpu pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 4097/9 - Záhrada vo výmere 278 m² a 4097/10 - Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 24 m², v celkovej výmere 302 m² v k. ú. Dúbravka evidovaných na LV č. 847 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Dôvod kúpy je záujem o majetkové vysporiadanie, keďže na pozemku parc. č. 4097/10 sa nachádza nehnuteľnosť žiadateľa – rekreačná chata so súpisným číslom 5024 vedenej na LV č. 3707. Predmetné pozemky má žiadateľ v nájme od roku 2016 na základe Zmluvy č. 279/2016.

Pozemky parc. č. 4097/9 a 4097/10, k.ú. Dúbravka sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa v lokalite **Veľká lúka**.

Časť pozemku, ktorá má byť predmetom predaja vznikla na základe geometrického plánu číslo 46/2023, zdobením pôvodného pozemku parc. č. 4097/9, k. ú. Dúbravka, pričom vznikol pozemok parc. č. 4097/12 o výmere 102 m² (táto časť nie je predmetom predaja). Geometrický plán vypracovala Ing. Bronislava Bachratá a úradne overil Ing. Martin Šimončík dňa 19.05.2023 pod číslom G1-982/2023. Pozemok parc. č. 4097/12 bude aj naďalej žiadateľ užívať na základe nájmovej zmluvy.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 170/2023, ktorého predmetom boli pozemky registra „C-KN“ parc. č. 4097/10 a 4097/9 - ocenené na sumu **112,20 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca : 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 21.09.2022 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0065 22 k prevodu pozemku za cenu minimálne 112,20 EUR 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.

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom na svojom zasadnutí konanom dňa 16.01.2023, odporučila Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka navýšiť cenu na 200,00 EUR/m². Cena za celý predmet nájmu (302 m²) by tak predstavovala sumu **60 400,00 EUR**.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj sa posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to z dôvodu: žiadateľ o kúpu opakovane dlhodobo žiadal o predaj predmetných pozemkov. Žiadateľ je vlastníkom stavby so súpisným číslom 5024 umiestnenej na parc. č. 4097/10 v k.ú. Dúbravka zapísanej na LV 3707. Predmetné pozemky má žiadateľ dlhodobo v nájme. Za všetky pozemky žiadateľ uhrádza nájomné a nevedieme voči nemu žiadne pohľadávky.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **36 240,00 EUR**.

Uznesenie MR č. 34/2023

zo dňa 06.06.2023

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemkov registra „C-KN“

- **parc. č. 4097/10** – zastavaná plochy a nádvoría vo výmere 24 m²,
- **parc. č. 4097/9** – záhrada vo výmere 278 m²,

spolu vo výmere 302 m², za cenu **60 400,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Bc. Martina Horku**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcim v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- v prípade uplatnenia predkupného práva - predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Hlasovanie:

prítomní:8 za:8 proti:0 zdržali sa:0 nehlasovali:0

Uznesenie bolo prijaté.

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 22.05.2023:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemkov **parc. č. 4097/9 a 4097/10** v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 302 m² **Bc. Martinovi Horkovi**, za cenu **60 400,00 EUR** za celý predmet predaja, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Hlasovanie:

Prítomní: 5 za: 5 proti:0 zdržali sa:0 nehlasovali:0

Stanovisko ekonomickej komisie zo dňa 05.06.2023:

Komisia ekonomicke prerokovala návrh a **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemkov **parc. č. 4097/9 a 4097/10** v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 302 m² **Bc. Martinovi Horkovi**, za cenu **60 400,00 EUR** za celý predmet predaja, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Hlasovanie:

Prítomní: 7 za: 7 proti:0 zdržali sa:0 nehlasovali:0

Bc. Martin Horka, Galbavého 2, 841 01 Bratislava, mob. 0948520878, hosave@azet.sk

Mestská časť Bratislava – Dúbravka

Odd. majetkovoprávne a legislatívne

Žatevná 2,

844 02 Bratislava

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku určeného na záhradkárske a rekreačné účely

Žiadam o odkúpenie do osobného vlastníctva pozemky registra „C“ parc. č. 4097/9 – záhrada o výmere 380 m² a 4097/10 - zastavaná plocha nádvorie vo výmere 24 m², spolu vo výmere 404 m² k.ú. Dúbravka, vedených na LV č. 847, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, zverený do správy Mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

Dôvodom je chatka v osobnom vlastníctve a záujem aj naďalej využívať pozemok na rekreačné účely s rodinou.

V Bratislave dňa:

Bc. Martin Horka



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 21.apríla 2023
MAGS OGC 50 183/2023 - 181952

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 30.03.2023 č.j. OMPaL/1255/2023/6337/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 0016 23

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

- **parc.č.4087 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 27**
- **parc.č. 4086/1 – záhrada vo výmere 342 m² ,**

zapísané v 1/1 na LV 847

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 20/2023, zo dňa 15.03.2023, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **72.500,- €** 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 pozemkom registra „C“ parc. č. 4087 a parc.č. 4086/1 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

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

Vyhotoviteľ Ing. Bronislava Bachratá Janotova 10 Bratislava 84104 ičo: 41632338	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka		
	Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 46/2023	Mapový list č. Stupava 1-7/11		
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p.č. 4097/12					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Martin Šimončík	
Dňa: 3.5.2023	Meno: Ing. Bronislava Bachratá	Dňa: 3.5.2023	Meno: Ing. Miloš Bejko	Dňa: 19-05-2023	Číslo: 61-982/2023
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkom		Náležitostami 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. 6760					
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	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
847		4097/9	380		záhrada						4097/9	278		záhrada 4	Doterajší
											4097/12	102		záhrada 4	detto
Spolu:				380								380			

Stav právny je totožný s registrom C KN

Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie...



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 IČO: 00 603 406

Číslo spisu (objednávky): 170/2022

634/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 170/2022



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok parc. č. 4097/9 a zapísaný vo výpise Z LV č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 19 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Rovnopis č. 1 znaleckého úkonu č. 170/2022

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: pozemok parc. č. 4097/9 a zapísaný vo výpise z LV č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

2. Účel znaleckého posudku : Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva o ohodnocovanej nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
27.7.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.7.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 23.6.2022 - kópia.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847 , kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 2.8.2022 - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 4097/9, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 2.8.2022, vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality id 78655457 a id8029232 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 6.7.2022 - originál.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan - originál.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 2.8.2022 - 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. STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. 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. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. 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 a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty sú vylúčené z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Hodnota vecného bremena sa stanoví podľa prílohy č.3 časť F vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení.

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 1. štvrtrok 2022.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 847 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Pozemky: Parcely registra "C" evidované na mape určeného operátu parc. č. 4097/9 - záhrada - 380 m²
2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

IČO: 603481

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

C. Ťarchy: Bez zápisu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

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 27.7.2022 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.7.2022.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola predložená žiadna dokumentácia. Výmery boli prevzaté z výpisu z LV č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Pozemky: parc. č. 4097/9 zapísaný vo výpise z LV č. 847 v kat. ú. BA - Dúbravka.

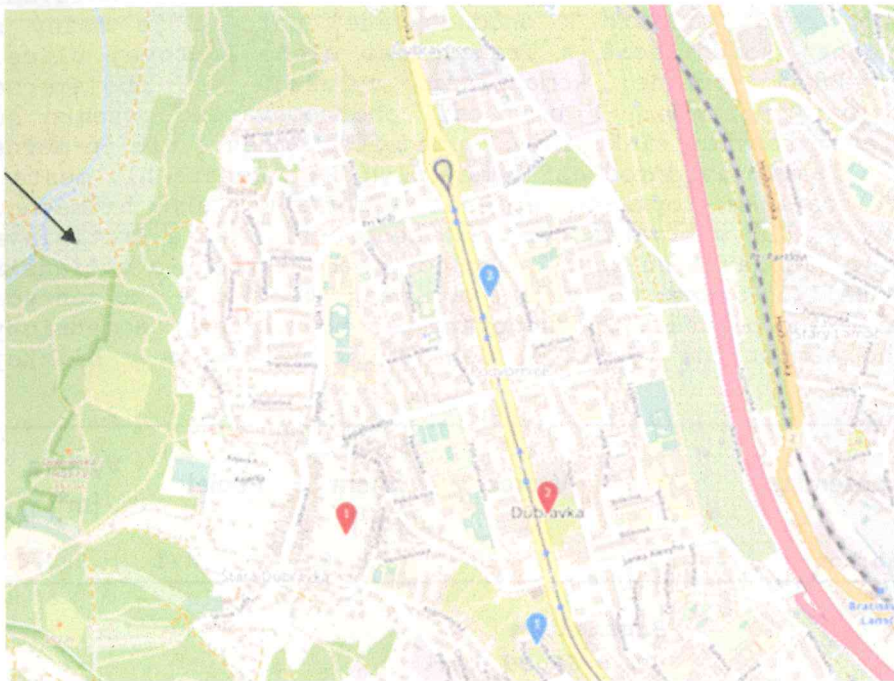
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: záhradná chata na parc. č. 4097/10 v kat. ú. BA - Dúbravka.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

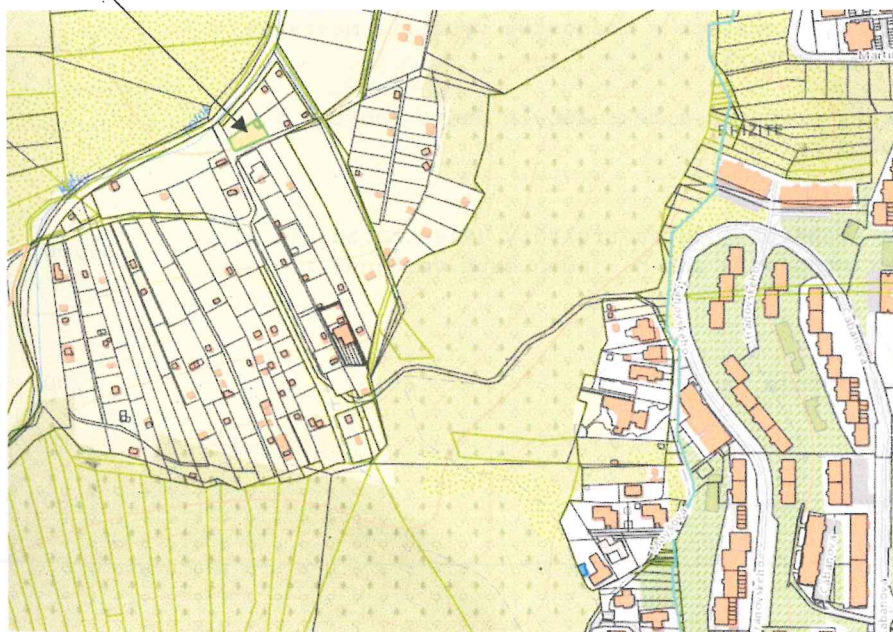
Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m. č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhradnej oblasti pri Veľkolúckom potoku. Susedia so záhradami. Parc. č. 4097/9 je záhradou a 4097/10 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej



nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovej ulice. Šírkové pomery na príjazdovej verejnej komunikácii vylučujú jej obojsmerné využitie. Jedná sa o rovinatý pozemok. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete: rozvody elektriny. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu, vodovod ani zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je 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 nehnuteľnosti: Pozemky boli v čase obhliadky využívané ako záhrada so záhradnou chatou - viď. foto v prílohe znaleckého posudku, čo je v súlade s územným plánom. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý umožňuje ich samostatné využitie. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Vo výpise z LV č. 847 nie sú k ohodnocovanému pozemkom zapísané záložné práva ani vecné bremená. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.



Dúbravka v záhradnej oblasti pri Veľkolúckom potoku.

2.1 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Pozemky zapísané vo výpise z LV 847, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Ohodnocovaný pozemok, sa nachádzajú v Bratislave m. č. Dúbravka v kat. ú. BA - Susedí so záhradami so

záhradnými chatami. Parc. č. 4097/9 je záhradou a parc. č. 4097/10 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovanej parcele je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovej ulice. Šírkové pomery na príjazdovej verejnej komunikácii vylučujú jej obojsmerné využitie. Jedná sa o rovinatý pozemok. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete: rozvody elektriny. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu, vodovod ani zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava autom do 30 min. V m.č. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. Pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako záhrada - vid'. foto v prílohe znaleckého posudku. Ohodnocovaný pozemok má taký geometrický tvar, ktorý umožňuje jeho samostatné využitie. Jeho iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4097/9	záhrada	380	380,00	1/1	380,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,6900
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6900$	112,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 380,00 \text{ m}^2 * 112,20 \text{ €/m}^2$	42 636,00 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 42 636,40 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky zapísané vo výpise z LV 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 4097/9 (380 m ²)	42 636,00
Spolu VŠH	42 636,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	42 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 42 600,00 €

Slovom: štyridsaťdvatisícšesťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislava dňa 2.8.2022

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 23.6.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 2.8.2022.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 4097/9, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 2.8.2022, kat. ú. vyhotovený prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality id 78655457 a id8029232 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 6.7.2022.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 2.8.2022.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 170/2022. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

PREDMET PREDAJA

