



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 10. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 24. septembra 2024

**Návrh
na predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 1551/8, k. ú. Dúbravka vo
výmere 4 m² v prospech Jany Vaškovej, ako prípad hodný osobitného
zreteľa**

Predkladateľ :

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná :

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Uznesenie MR č. 94/2024 zo dňa 10.09.2024
4. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Stanovisko komisie ekonomickej
6. Žiadosť o odpredaj
7. Predchádzajúci súhlas primátora
8. Znalecký posudok
9. Geometrický plán
10. Fotodokumentácia
11. Kópia z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schvaľuje

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

- **parc. č. 1551/8** – záhrada vo výmere 4 m²,

za cenu **1 000,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Jany Vaškovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia § 9a, ods. 15, písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, 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,
- kupujúci uhradí okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov späťne za dva roky, pričom nájomné je 8,00-€/m²/rok,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 28.05.2024 požiadala **Jana Vašková**, bytom Moskovská 12, Bratislava o kúpu časti pozemku registra „E-KN“ parc. č. 2202/200 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m² evidovaný na LV č. 5920 v k. ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľov: Touto cestou Vás chcem/e požiadať o odkúpenie pozemku parc. č. 1551/8 o výmere 4 m², k. u. Dúbravka, vedeného na LV č. 5920 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Predmetný pozemok sa nachádza pod rodinným domom súpisné číslo 2813, dotvára súčasť môjho majetku a nie je verejne využiteľný. Z daného dôvodu, žiadam o majetkovo právne vysporiadanie formou odpredaja. Za kladné stanovisko vopred ďakujem.

Odôvodnenie žiadosti: Usporiadanie vlastníctva pozemku pod rodinným domom na parcele č. 1551/3 v KÚ Dúbravka.

Pozemok „E-KN“ parc. č. 2202/200, k.ú. Dúbravka je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúci sa v lokalite **ulica Jura Hronca**.

Pozemok parc. č. 1551/8, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 584/a/11, ktorý vypracoval Ing. Jana Buzubová a úradne overil Ing. Ladislav Burian dňa 01.12.2011 pod číslom 2524/11.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 36/2024, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemku registra „C-KN“ parc. č. 1551/8. Pozemok bol ocenený na sumu **165,07 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 8. júla 2024 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0039 24 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **165,07 €/m²** s pripomienkou, že z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúča mestskej časti Bratislava-Dúbravka, **prehodnotiť výšku ceny** na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predaj sa posudzuje ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to z dôvodu: žiadateľka o kúpu dlhodobo predmetný novovytvorený pozemok užíva (pozemok sa nachádza pod nehnuteľnosťou) a zároveň je vlastníčkou príľahlých pozemkov a nehnuteľností evidovaných na LV č. 4127 a 467.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **600,00- EUR.**

Uznesenie MR č. 94/2024

zo dňa 10.09.2024

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

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

- **parc. č. 1551/8** – záhrada vo výmere 4 m²,

za cenu **1 000,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Jany Vaškovej**, 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,
- kupujúci uhradí okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov spätne za dva roky, pričom nájomné je 8,00-€/m²/rok,
- 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:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 2. septembra 2024
odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 1551/8, k. ú. Dúbravka vo výmere 4 m² v prospech
Jany Vaškovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia odporúča navýšiť cenu na 250,00 EUR/m².

***Hlasovanie:** prítomní: 5 za: 5 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0*

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie zo dňa 4. septembra 2024
odporúča miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 1551/8, k. ú. Dúbravka vo výmere 4 m² v prospech
Jany Vaškovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia sa stotožňuje s návrhom komisie majetkovej a legislatívno-právnej a odporúča navýšiť cenu na 250,00 EUR/m².

***Hlasovanie:** prítomní: 7 za: 7 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0*

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava-Dúbravka
Oddelenie majetkovoprávne a legislatívne
Žatevná 2
844 02 Bratislava

VEC: Žiadosť o odkúpenie pozemku do súkromného vlastníctva v k.ú. Dúbravka

Meno a priezvisko žiadateľa alebo názov organizácie: Jana Vašková

adresa trvalého pobytu: Moskovská 12, 811 08 Bratislava

korešpondenčná adresa: Veterná 8, 811 03 Bratislava

telefón 0949 020 015 e-mail: wingroup@wingroup.sk

Touto cestou Vás chcem/e požiadať o odkúpenie pozemku parc. č. 1551/8 o výmere 4 m², k. u. Dúbravka, vedeného na LV č. 5920 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Predmetný pozemok sa nachádza pod rodinným domom súpisné číslo 2813, dotvára súčasť môjho majetku a nie je verejne využiteľný. Z daného dôvodu, žiadam o majetkovo právne vysporiadanie formou odpredaja.

Za kladné stanovisko vopred ďakujem.

Odôvodnenie žiadosti: Usporiadanie vlastníctva pozemku pod rodinným domom na parcele č. 1551/3 v KÚ Dúbravka.

Príloha :

- Geometrický plán č. 584/a/11

V Bratislave dňa 27.5. 2024



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 8. júla 2024
MAGS OGC 53 772/2024

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 04.06.2024 č.j. OMPaL-1369/2024/8419/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 00 39 24

podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju

pozemku registra „C“ v katastrálnom území **Dúbravka**

- **parc.č. 1551/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 4 m²**

bez založeného listu vlastníctva

s podmienkou vytvorenia geometrického plánu na majetkovoprávne usporiadanie parcely registra „C“ parc.č. 1551/8, ktorá bude **odčlenená z parcely registra „E“ parc. č. 2202/200, vedenej na LV č. 5920 vo vlastníctve hlavného mesta SR BA**

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 36/2024, zo dňa 14.02.2024, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **165,07 € / 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.15 písm. f)
- v prípade dohodnutého 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 s ohľadom 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. 1551/8, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 4m² 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 IČO: 00 603 406

Číslo spisu (objednávky): 36/2024

184/2024

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 36/2024



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: novovzniknutý pozemok parc. č. 1551/8, vyznačený v geometrickom pláne č. 584/a/11, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh): 14 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: novovzniknutý pozemok parc. č. 1551/8, vyznačený v geometrickom pláne č. 584/a/11, 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): 26.3.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.3.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 14.2.2024 - originál.
- Geometrický plán č. 584/a/11 na obnovu hraníc parc. č. 2202/71 a odstránenie poznámky majetkovo právneho usporiadania na p. č. 1551/8 - kópia.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 28.3.2024, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk, dňa 28.3.2024 prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 26.3.2024 - 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 dôležitých pojmov:

Pri ohodnotení sú dôležité pojmy obsiahnuté v metodických postupoch uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávacia metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu,

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2024, $kcú = 3,661$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Právny vzťah k nehnuteľnosti nie sú evidované na liste vlastníctva 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. 1551/8 - zastavaná plocha a nádvorie - 4 m²

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

Právny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.3.2024 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku pána Mgr. Pavla Peceňa.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.3.2024

d) Technická dokumentácia:

Predložený bol geometrický plán č. 584/a/11 na obnovu hraníc parc. č. 2202/71 a odstránenie poznámky majetkovo právneho usporiadania na p. č. 1551/8, overený Úradom katastra pre hl. mesto SR Bratislava dňa 1.12.2011 pod č. 2524/11.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom bol zistený rozdiel:

V evidencii katastra nie je evidovaný právny vzťah k parc. č. 1551/8.

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

Pozemok: novovzniknutá parc. č. 1551/8 v kat. ú. BA - Dúbravka.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú.**h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:**

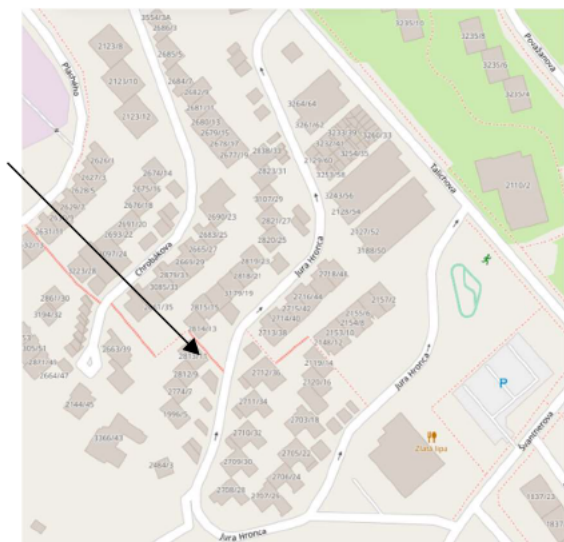
<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-dopluky>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

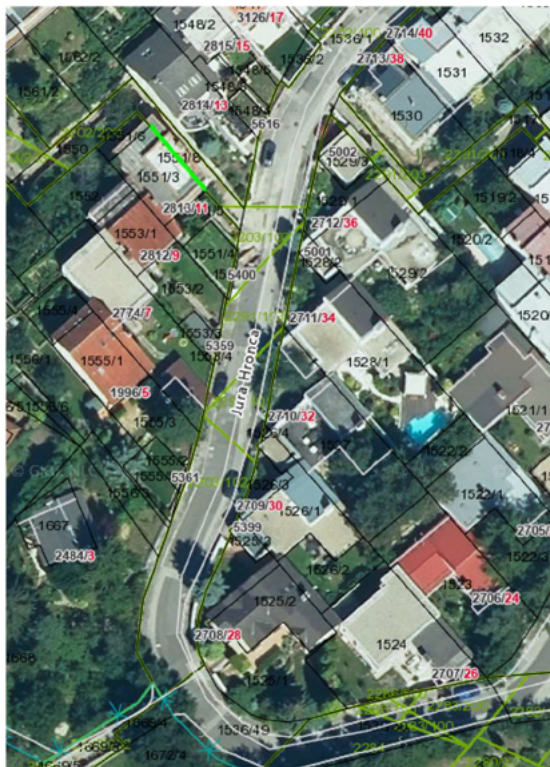
Ohodnocovaný pozemok, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na ulici Juraja Hronca v kat. ú. BA - Dúbravka. Je časťou plochy vedľa rodinného domu na parc. č. 1551/3. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete. Novovzniknutý pozemok je rovinatý v svahovitom teréne. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obci sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobou evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemok bol v čase obhliadky zastavaný rodinným domom, - vid'. geometrický plán č. 584/a/11 a foto v prílohe znaleckého posudku. Jeho iné



samostatné využitie v budúcnosti nie je možné vzhľadom na to že je zastavaný časťou rodinného domu aj vzhľadom na jeho geometrický tvar a malú výmeru. Iné využitie ako v čase obhliadky sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: V evidencii katastra nie je evidovaný právny - vid' výpis parciel registra "C" v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.2.1.1.1 Novovzniknutý pozemok vyznačený v GP č. 584/a/11 v kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Ohodnocovaný novovzniknutý pozemok, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na ulici Juraja Hronca v kat. ú. BA - Dúbravka. Je zastavaný časťou rodinného domu na parc. č. 1551/3. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete. Pozemok je rovinatý v svahovitom teréne. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obci sú pošta, obchody, pobočky bánk

a občianska vybavenosť hlavného mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%. Samostatné využitie v budúcnosti nie je možné vzhľadom na jeho geometrický tvar a malú výmeru.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1551/8	zastavané plochy a nádvoria	4	4,00	1/1	4,00

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)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,85$	2,4863
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4863$	165,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HPOZ} = M * VŠ_{HMJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 165,07 \text{ €/m}^2$	660,28 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:***Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:*

660,28 €

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. 584/a/11 v kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1551/8 (4 m ²)	660,28
Spolu VŠH	660,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	660,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 660,00 €**Slovom: šesťstošestdesiat Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 1.4.2024

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 14.2.2024.
- Výpis z katastra nehnuteľností, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 28.3.2024, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk, dňa 28.3.2024 prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Geometrický plán č. 584/a/11 na obnovu hraníc parc. č. 2202/71 a odstránenie poznámky majetkovoprávneho usporiadania na p. č. 1551/8.
- Fotodokumentácia zo dňa 26.3.2024.

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 36/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 232/99 Z. z.

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

Vyhotovitel GEOMAP s.r.o. Borekova 54 821 06 Bratislava 214 tel.:02/45640127,fax:02/45640128 IČO: 35 850 566 e-mail: geomap@mail.t-com.sk		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava - m.č.Dúbravka
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 584/a/11	Mapový list č. Stupava 1-8/21
GEOMETRICKÝ PLÁN na <i>obnovu hraníc p.č. 2202/71 z LV pred THM a odstránenie poznámky majekoprávneho neusporiadania na p.č. 1551/3,4,7,8</i>				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Ladislav BURIAN
Dňa: 13.11.2011	Meno: Ing. Norbert Czikhart	Dňa: 13.11.2011	Meno: Ing. Jana Bizubová	Dňa: - 1 DEC. 2011
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: 2524/11
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4748 E				Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/95 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				Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
pkzn. /lozky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera			Druh pozemku
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
	LV pred THM (RII 315/71) 467	2202/71				265	zast. pl.		Stav právny				(2202/71	81	zast. pl.)	Doterajší	
								1 2 1	1551/3 1551/4	127 57		2202/71	127	1551/3	127	zast. pl. 15 10	Vlastník na LV 467
								2				2202/71	57	1551/4	57	zast. pl. 16 7	detto
Spolu:						265				184		184		265			
	-			1551/3		131	zast. pl.		Stav podľa registra C KN				1551/3	127	zast. pl. 15 10	ako v stave právnom	
													1551/8	4	zast. pl. 15 10	Doterajší	
	-			1551/4		61	zast. pl.						1551/4	57	zast. pl. 16 7	ako v stave právnom	
													1551/7	4	zast. pl. 16 7	Doterajší	
Spolu:						192								192			
Poznámka: Stavby na pozemkoch p.č. 1551/3 (s.č. 2813 - rodinný dom) a p.č. 1551/4 (s.č. 5400 - dvojgaráž) sú evidované na LV č. 3603																	
Legenda: kód spôsobu využívania:																	
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom																	
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom																	
kód druhu stavby:																	
7 - Samostatne stojaca garáž																	
10 - Rodinný dom																	

