



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

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

**Návrh
na predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 2073/3, k. ú. Dúbravka vo
výmere 16 m² v prospech Miroslava Grajcara, 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. 96/2024 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. 2073/3** – záhrada vo výmere 16 m²,

za cenu **4 000,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Miroslava Grajcara**, 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 spätne za dva roky, pričom nájomné je 2,00-€/m²/rok,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 08.08.2023 požiadal **Miroslav Grajcar**, bytom Kpt. Jána Rašu 21, Bratislava žiadosť o kúpu časti pozemku registra „E-KN“ parc. č. 3189 – trvalý trávny porast o výmere 14 m² a pozemok registra „E-KN“ parc. č. 3188/100 – záhrada o výmere 4 m², evidované na LV č. 5920 v k. ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľa: Pozemok parc. č. 2073 k.ú. Dúbravka {806099}, ktorého súčasťou je aj úzky pás pozemku parc. č. 2073/3 bol pôvodne ohradený plotom a užívaný pôvodným majiteľom a následne aj mnou v dobrej viere, že je súčasťou záhrady. Úzky pás zakreslený v katastri, ktorého majiteľom je Hl. Mesto Bratislava, vznikol pravdepodobne pri vymeriavaní a prevode záhrady do osobného vlastníctva. Pozemok parc. č. 2073/3 je svah, ktorý sa zosúva a treba riešiť jeho spevnenie. Najjednoduchším riešením tohto problému je predaj uvedeného pozemku do môjho osobného vlastníctva, aby som mohol na vlastné náklady svah stabilizovať.

Pozemky „E-KN“ parc. č. 3189 a 3188/100, k.ú. Dúbravka sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa v lokalite **Hanulova ulica**.

Pozemok parc. č. 2073/3, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 143/2023, ktorý vypracoval Ing. Miloš Beťko a úradne overil Ing. Dobroľuba Bendžákova dňa 09.11.2023 pod číslom G1-2170/2023.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 35/2024, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2073/3. Pozemok bol ocenený na sumu **162,72 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 20. mája 2024 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0031 24 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **162,72 €/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: žiadateľ o kúpu dlhodobo predmetný novovytvorený pozemok užíva a zároveň je vlastníkom príľahlých pozemkov a nehnuteľnosti evidovaných na LV č. 2475.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **2 400,00- EUR.**

Uznesenie MR č. 96/2024

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. 2073/3** – záhrada vo výmere 16 m²,

za cenu **4 000,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Miroslava Grajcara**, 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 2,00-€/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 legislatívnoprávnej, 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. 2073/3, k. ú. Dúbravka vo výmere 16 m² v prospech **Miroslava Grajcara**, 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. 2073/3, k. ú. Dúbravka vo výmere 16 m² v prospech **Miroslava Grajcara**, 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 predaj pozemku v k.ú. Dúbravka

Meno a priezvisko žiadateľa: Miroslav Grajcar, majiteľ pozemkov parc. č. 2073/1,2
k.ú. Dúbravka (806099)
adresa trvalého pobytu: Kpt. Jána Rašu 21, 84101 Bratislava
telefón: 0907642182
E-mail: miraslav.grajcar@gmail.com

Žiadam o schválenie predaja a následný predaj pozemku o výmere 16 m² parc. č. 2073/3
k.ú. Dúbravka (806099), obec Bratislava-Dúbravka

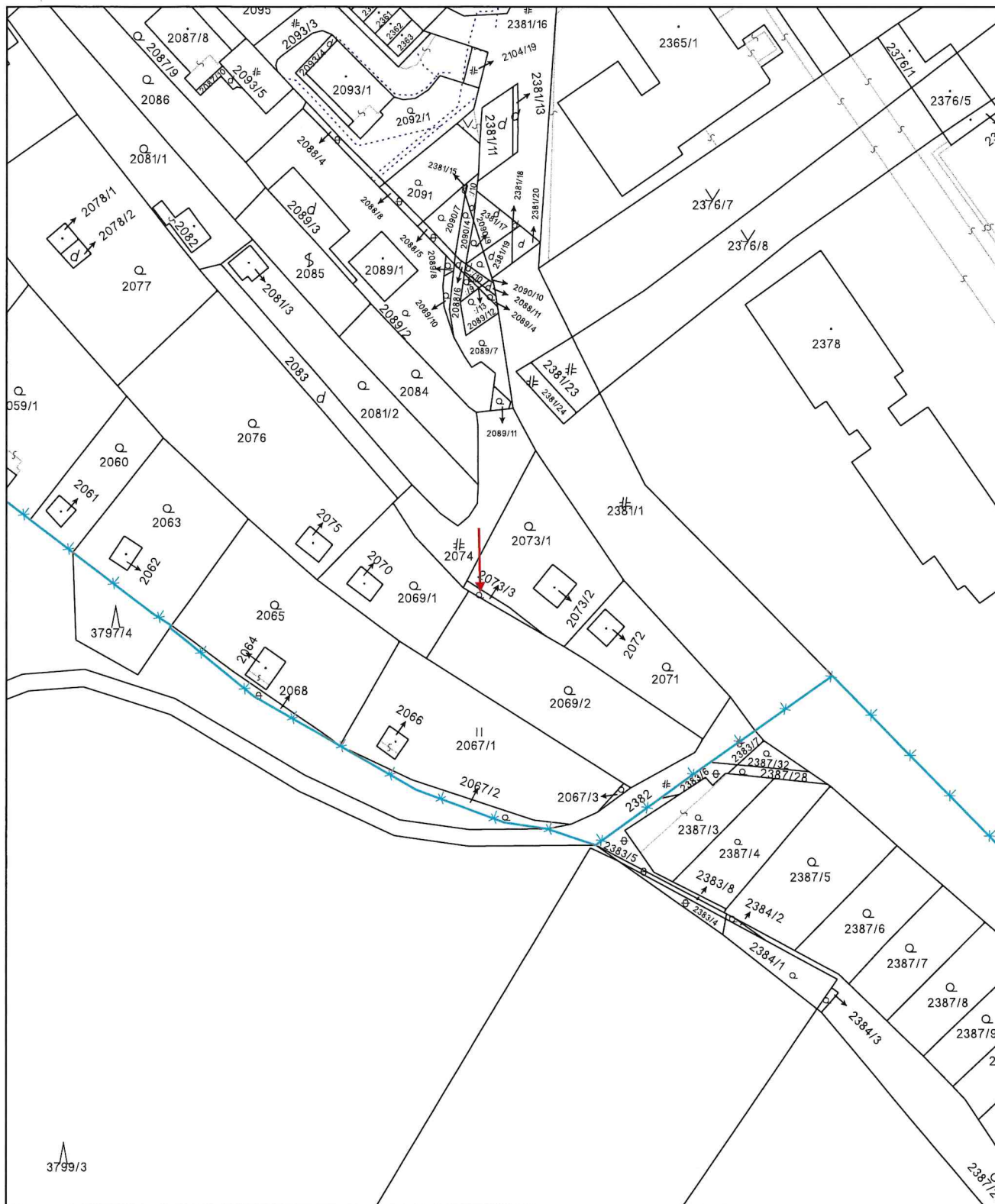
Zdôvodnenie: pozemok parc. č. 2073 k.ú. Dúbravka (806099), ktorého súčasťou aj úzky pás pozemku parc. č. 2073/3 bol pôvodne ohradený plotom a užívaný pôvodným majiteľom a následne aj mnou v dobrej viere, že je súčasťou záhrady. Úzky pás zakreslený v katastri, ktorého majiteľom je Hl. Mesto Bratislava, vznikol pravdepodobne pri vymeriavaní a prevode záhrady do osobného vlastníctva. Pozemok parc. č. 2073/3 je svah, ktorý sa zosúva a treba riešiť jeho spevnenie. Najjednoduchším riešením tohto problému je predaj uvedeného pozemku do môjho osobného vlastníctva, aby som mohol na vlastné náklady svah stabilizovať.

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

Prílohy: Fotografia pozemku, kópia katastrálnej mapy

V Bratislave dňa 07.08.2023

Miroslav Grajcar



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava IV	Obec	Bratislava-Dúbravka	Katastrálne územie	Dúbravka
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 2073/3					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			7.8.2023 11:21:21			
Údaje platné k			4.8.2023 18:00:00			
			Bez autorizácie			

Podateľňa Podateľňa

Od: Grajcar Miroslav <miroslav.grajcar@fmph.uniba.sk>
Odoslané: pondelok 7. augusta 2023 17:01
Komu: Podateľňa Podateľňa
Kópia: miraslav
Predmet: Žiadosť o predaj pozemku v k.ú. Dúbravka
Prílohy: Miestny úrad mestskej časti Bratislava_predaj.pdf; KKM_806099_2073-3 copy.pdf;
Foto_pozemok.jp2



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 20.mája 2024
MAGS OGC 51 948/2024 = 259419

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 22.04.2024 č.j. OMPaL-1369/2024/7246/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 00 31 24

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

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

• **parc.č. 2073/3 – záhrada vo výmere 16 m²**

vytvorená podľa geometrického plánu č. G1 -2170/2023 overený dňa 9.11.2023 odčlenením časti pozemku reg. „E“ parc.č. 3189 a spojením s pozemkom registra „E“ parc.č. 3188/100, obidva vedené na LV č. 5920 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 35/2024, zo dňa 31.03.2024, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **162,72 € / 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 sohľadom 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. 2073/3, záhrada s výmerou 16 m² 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): 35/2024

150/2024

Prvý draft

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 35/2024



Vo veci: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok parc. č. 2073/3 vyznačená v geometrickom pláne č. 143/2023 a parc. v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 2x (1x)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemok parc. č. 2073/3 vyznačená v geometrickom pláne č. 143/2023 a parc. v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu 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): 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 8.2.2024 - originál.
- Geometrický plán č. 143/2023 na určenie vlastníckych práva p. č. 2073/3, overený Okresným úradom - katastrálny odbor dňa 9. 11. 2023 pod č. 2170/2023 - kópia.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z registra parciel, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 28.3.2024, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 2073/3, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 28.3.2024, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan - originál.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 12.1.2024 - 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. Porovnávací metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, k dispozícii boli dve relevantné ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov vhodných na porovnávanie.

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:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na výpise z registra parciel v kat.ú. BA - Dúbravka, právny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 2072/3 - záhrada - 16 m²

2 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 pán Mgr. Pavla Peceňa.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.3.2024.

d) Technická dokumentácia:

Bol predložený geometrický plán č. 143/2023 na určenie vlastníckych práv k pozemku parc. č. 2073/3 overený Okresným úradom katastrálny odbor pod č. G1 - 2170/2023 dňa 9.11.2023.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom boli zistené nasledovné rozdiely:
Právny vzťah k pozemku nebol evidovaný na liste vlastníctva.

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

Pozemky: parc. č. 2073/3 vyznačená v GP č. 143/2023 v kat. ú. BA - Dúbravka.

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

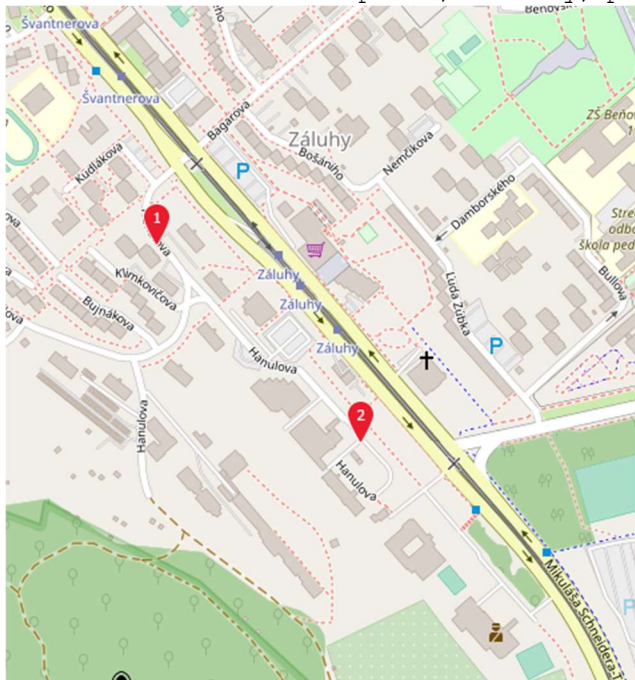
h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplňky> zo dňa 23.2.2022

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m. č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhrade nachádzajúcej sa v blízkosti ulice Hanulova. Susedí so záhradami so záhradnými domami. Parc. č. 2073/3 je okrajom a súčasťou záhrady na parc. č. 2073/1. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej spevnenej verejnej komunikácie z Hanulovej ulice. Jedná sa o svahovitý pozemok. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody,

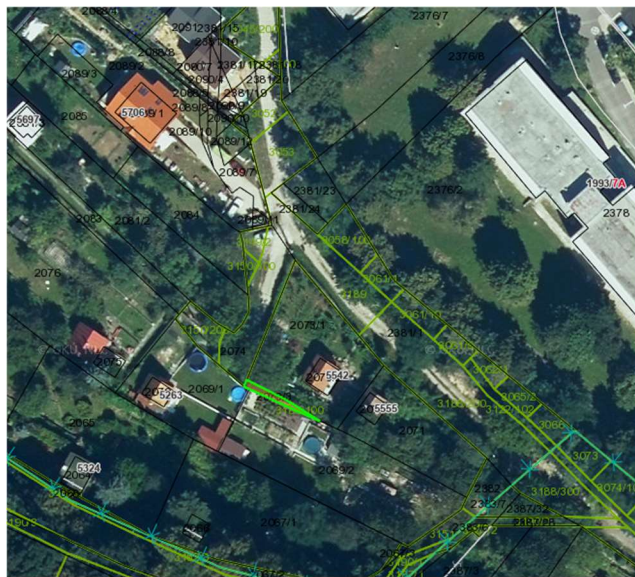
kanalizácia, elektrina a zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m.č. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.



b) Analýza využitia nehnuteľností: Pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako okraj záhrady na parc. č. 2073/1 - vid'. foto v prílohe znaleckého posudku, Podľa územného plánu sa uvažuje s ich budúcim využitím ako prírodná zeleň - kód funkčného využitia 1101. Ohodnocovaný pozemok má taký geometrický tvar, ktorý neumožňuje jeho samostatné alebo iné využitie. Jeho iné využitie sa v blízkej budúcnosti sa ani nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä základy viažuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: V evidencii katastra nie sú k ohodnocovanému pozemku zapísané záložné práva ani vecné bremená, z toho dôvodu že nie je evidovaný právny vzťah

k pozemku. 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 Pozemok vyznačené v GP č. 143/2023, kat. ú. BA - Dúbravka.

Popis: Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m. č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhrade nachádzajúcej sa v blízkosti Hanulovej ulice. Susedí so záhradami so záhradnými domami. Parc. č. 2073/3 je okrajom a súčasťou záhrady na parc. č. 2073/1. Prístup, resp.

prijazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej spevnenej verejnej komunikácie z Hanulovej ulice. Jedná sa o svahovitý pozemok. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete: rozvody vody, kanalizácia, elektrina a 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%.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2073/3	záhrada	16	16,00	1/1	16,00

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	1,05
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)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,25 * 0,85$	2,4510
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4510$	162,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 16,00 \text{ m}^2 * 162,72 \text{ €/m}^2$	2 603,52 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 603,52 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok vyznačené v GP č. 143/2023, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 2073/3 (16 m ²)	2 603,52
Spolu VŠH	2 603,52
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 600,00 €

Slovom: Dvetisícšesťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 31.3.2024

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 8.2.2024 - originál.
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z registra parciel, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 28.3.2024, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 2073/3, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 28.3.2024, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Geometrický plán č. 143/2023 na určenie vlastníckych práva p. č. 2073/3, overený Okresným úradom - katastrálny odbor dňa 9. 11. 2023 pod č. 2170/2023.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 12.1.2024.
- 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 35/2024. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

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

Vyhotovitel Ing. Bronislava Bachratá Janotova 10 Bratislava 84104 IČO: 41632338		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 143/2023	Mapový list č Stupava 1-B/23
GEOMETRICKÝ PLÁN na určenie vlastníckych práv p.č. 2073/3				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Dobroľuba Bendžákova
Dňa: 23.10.2023	Meno: Ing. Bronislava Bachratá	Dňa: 23.10.2023	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: 9-11-2023 Číslo: 61-2170/2023
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6846				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav			
Číslo		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	parcely										ha	m ²		
LV	E-KN	C-KN	ha	m ²							ha	m ²		
5920	3188/100			4	záhrada	1	2073/3	4		(3188/100			zaniká)	
5920	3189			444	t.t.p.	2	2073/3	12		(3189		432	t.t.p.)	Doterajší
						1		3188/100	4					
						2		3189	12	2073/3		16	záhrada	Doterajší
												4		
Spolu:				448				16	16			448		
		2073/3		16	záhrada					2073/3		16	záhrada	ako v stave právnom
												4		
Spolu:				16								16		

