



MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Materiál na 11. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 10. decembra 2024

Návrh
na predaj novovytvoreného pozemku registra „C“ parc. č. 6/2, k. ú.
Dúbravka, vo výmere 47 m² v prospech manželov Ľubomíra Hrčku
a Alenky Hrčkovej, 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. 109/2024 zo dňa 26.10.2024
4. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Stanovisko komisie ekonomickej
6. Stanovisko komisie územného rozvoja
7. Žiadosť o kúpu pozemku
8. Predchádzajúci súhlas primátora
9. Znalecký posudok
10. Geometrický plán
11. Kópia z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schvaľuje

predaj novovytvoreného pozemku registra „C-KN“, parc. č. 6/2 – trvalý trávny porast vo výmere 47 m², k.ú. Dúbravka, za cenu 200,00 EUR/m² t.j. **9 400,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech manželov **Ľubomíra Hrčku a Alenky Hrčkovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcim v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Žiadatelia - manželia Ľubomír Hrčka, nar. 16.03.1969 a Alenka Hrčková, nar. 20.05.1970, obaja bytom Tranovského 36, 841 02 Bratislava, požiadali listom zo dňa 08.03.2024 o odkúpenie novovytvoreného pozemku registra „C“ parc. č. 6/2, k. ú. Dúbravka vo výmere 47 m². Jedná sa o časť pozemku registra „C“ parc. č. 6 – trvalý trávny porast, ktorý je evidovaný na LV č. 1. Pozemok je v majetku hlavného mesta SR Bratislavy a bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka v lokalite Horánska studňa.

Žiadatelia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi príľahlých pozemkov reg. „C“, t.j. pozemkov: parc. č. 7, parc. č. 8, parc. č. 166 a parc. č. 167, k. ú. Dúbravka. Tieto pozemky tvoria jeden celok. Manželia majú záujem o odkup časti vyššie uvedeného pozemku z dôvodu zabezpečenia lepšej prístupovej cesty k pozemkom a stavbe v ich súkromnom vlastníctve. Za týmto účelom komunikujú od r. 2022 priamo s Magistrátom, pričom žiadali o možnosť zámeny pozemku, resp. o zriadenie vecného bremena prechodu. Nakoľko je pozemok svahovitý a bude na ňom treba robiť značné zemné práce a oporné múry, Magistrát žiadateľom odporučil, aby sa obrátili na mestskú časť Bratislava-Dúbravka so žiadosťou o odkup.

Pozemok parc. č. 6/2, k. ú. Dúbravka vznikol na základe Geometrického plánu č. 0405/2024 zo dňa 08.04.2024 odčlenením od pozemku parc. č. 6, k. ú. Dúbravka. (GP vypracovala Ing. Ľubomíra Ogurčáková).

Znaleckým posudkom číslo 29/2024 zo dňa 19.06.2024 bola všeobecná hodnota vyššie uvedeného pozemku stanovená na sumu 7 000,00 EUR (149,53 EUR/m²). Znalecký posudok vypracovala znalkyňa Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD. (číslo znalca: 913983).

Listom zo dňa 18.06.2024, sp. zn. MAGS OGC 54 952/2024 udelil primátor hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy predchádzajúci súhlas s predajom č. 09 01 00 43 24 s odporúčaním, aby Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka prehodnotilo výšku ceny s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností.

Komisia legislatívnoprávna, mandátová a hospodárenia s majetkom odporučila na svojom zasadnutí dňa 18.11.2024 navýšiť kúpnu cenu na 200,00 EUR/m², t.j. 9 400,00 EUR za celý predmet predaja.

Zdôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa

Predmetný pozemok priamo susedí s pozemkami v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov, na ktorých stojí stavba v ich vlastníctve.

Uznesenie MR č. 109/2024

zo dňa 26.11.2024

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku registra „C-KN“, parc. č. 6/2 – trvalý trávny porast vo výmere 47 m², k.ú. Dúbravka, za cenu 200,00 EUR/m² t.j. **9 400,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech manželov **Ľubomíra Hrčku a Alenky Hrčkovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcim v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Hlasovanie:

prítomní:7 za:7 proti0: 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 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku registra „C“ parc. č. 6/2, k. ú. Dúbravka, vo výmere 47 m² v prospech manželov Ľubomíra Hrčku a Alenky Hrčkovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia navrhuje navýšiť cenu na 200 EUR/m².

Hlasovanie: prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0

- - -

Stanovisko komisie územného rozvoja, výstavby, dopravy a podnikateľských aktivít:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku registra „C“ parc. č. 6/2, k. ú. Dúbravka, vo výmere 47 m² v prospech manželov Ľubomíra Hrčku a Alenky Hrčkovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie: prítomní: 8 za: 7 proti: 1 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie **odporúča** miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku registra „C“ parc. č. 6/2, k. ú. Dúbravka, vo výmere 47 m² v prospech manželov Ľubomíra Hrčku a Alenky Hrčkovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie EO: komisia sa stotožňuje s návrhom komisie legislatívno-právnej a mandátovej a navrhuje navýšiť cenu na 200 EUR/m².

Hlasovanie: prítomní: 6 za: 5 proti: 1 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0

Oddelenie majetkovoprávne a
legislatívne
Miestny úrad mestskej časti
Bratislava-Dúbravka
Žatevná 4
844 02 Bratislava

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku o celkovej výmere 47m²

Sme 54 roční manželia z Dúbravky. V roku 2019 sme kúpili 5/6 štyroch malých pozemkov pod starým kostolom, ktoré tvorili spolu s 1/6 neznámeho vlastníka, jeden celok o celkovej výmere 593m². Na pozemkoch stál zarastený polorozpadnutý starý RD, kde podľa predávajúcich už nikto nebyval viac ako 25 rokov.

Odvtedy sme vyriešili Pozemkový fond súdnou cestou, odkúpili uvedenú časť pozemku, vyčistili pozemok, na základe búracieho povolenia odstránili už takmer celú pôvodnú stavbu a pripravili projekt malého RD, ktorý nám schválil KPÚ.

Vstup na pozemok je ale problematický, v júni 2022 sme podali na Magistrát (vlastníka okolitých pozemkov) žiadosť o zmenu pozemkov tak, aby sme získali vhodný prístup, a zároveň by tak Magistrát získal pozemok na potenciálne rozšírenie komunikácie. Všetkých šesť dotknutých oddelení Magistrátu sa postupne k žiadosti vyjadrili kladne, zmenu odporučila aj MČ, napriek tomu bola zmena nakoniec ústne zamietnutá. Riešili sme aj možnosť vecného bremena, ale keďže pozemok je svahovitý, bude na ňom treba robiť značné zemné práce a oporné múry, túto možnosť sme nakoniec spoločne zavrhlí.

Z Magistrátu nám bola odporúčaná alternatíva kúpy predmetnej časti pozemku **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, keďže sa táto možnosť javí ako jediná možná cesta prístupu na pozemok. Pomôžeme tak prispieť aj k zveľadeniu celého okolia, čo si táto oblasť pod kostolom v ochrannej zóne kultúrnej pamiatky po 30 rokoch neustáleho chátrania jednoznačne zaslúži.

Odkúpenie:

Vlastníme s manželkou v bezpodielovom spoluvlastníctve nasledovné pozemky v Dúbravke:

- Parc. č. 7 s výmerou 100 m²
- parc. č. 8 s výmerou 383 m²
- parc. č. 166 s výmerou 68 m²
- parc. č. 167 s výmerou 42 m²

Tieto pozemky tvoria jeden celok, ktorý je obkolesený pozemkami vo vlastníctve Magistrátu. Z „hornej“ časti tvoria pozemky Magistrátu čiastočne udržiavanú parkovú zeleň, z „dolnej“ ide o cca 3m širokú cestnú komunikáciu. Tá vedie k asi 15 rodinným domom, ktoré nemajú inú prístupovú komunikáciu.

Na náš pozemok je z iného miesta z cesty prudký svah, ktorým s ana náš pozemok nedá dostať. Preto žiadame o odkup pozemku s osobitým zreteľom vyznačeného v prílohe červenou farbou, o celkovej ploche 46,59m²

Vysvetlivky k prílohe

V prílohe je zameranie pozemkov a súčasnej situácie so zvyškami starého domu a pôvodného oplotenia.

Zelenú čiaru a tri plochy vymedzené **fialovou farbou** si nevšímajte, to sú plochy nášho pozemku, ktoré sme navrhovali v pôvodnej žiadosti o zámenu. Plocha vymedzená **červenou čiarou** (46,59m²) je plocha, ktorú by sme radi odkúpili.

Za skoré vyjadrenie srdečne ďakujeme!

V Bratislave dňa 8.3.2024

[Redacted signature area]

Lubomir Hrčka

Alena Hrčková

Prílohy

– Polohopisné a výškopisné zameranie

MP

Ľubomír Hrčka a Alenka Hrčková, Tranovského 36, 841 02 Bratislava

Miestny úrad	
Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Datum:	12-08-2024
Číslo záznamu:	14436/24
Prílohy/lysty:	05

Oddelenie majetkovoprávne a
legislatívne
Miestny úrad mestskej časti
Bratislava-Dúbravka
Žatevná 4
844 02 Bratislava

Vec: **DOPLNENIE k Žiadosti o odkúpenie pozemku o celkovej výmere 47m²**

Dňa 8.3.2024 sme podali Žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve Magistrátu o výmere cca 47m².

Radi by sme k žiadosti doplnili nasledovné:

K stanoveniu ceny by sme k našej žiadosti radi doplnili, že sa k nám dostala informácia o plánoch na rozšírenie prístupovej cesty, vzhľadom na to že je miestami príliš úzka. Preto sme najskôr mali zámer zameniť časť nášho pozemku popri ceste s pozemkom slúžiacim k vstupu na náš pozemok. Keďže bola zámena magistrátom zamietnutá, bola nám odporúčená časť pozemku pre vstup na našu parcelu odkúpiť. Uvedená časť pozemku pre účel rozšírenia cesty zostala nedoriešená.

Nevieme ako sa bude situácia vyvíjať, len chceme dať na vedomie, že budeme ústretoví pri budúcom rozširovaní cesty. Preto Vás žiadame o zohľadnenie znalcom navrhnutej ceny ako konečnej ceny.

Tiež dávame na zreteľ, že v súčasnosti je 14m² nášho pozemku v ceste, bez finančnej náhrady.

Veľká vďaka za porozumenie.

V Bratislave dňa 12.8.2024

Ľubomír Hrčka

Alena Hrckova



Matúš Vallo

primátor

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 18.júla 2024
MAGS OGC 54 952/2024

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 27.06.2024 č.j. OMPaL-11483/457/2024-JM, 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 43 24

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

• **parc.č. 6/2 – trvalý trávnatý porast vo výmere 47 m²**

ktorý vznikol podľa GP č. 0405/2024, overený dňa 23.04.2024 pod č. G1728/2024 odčlenením od pozemku reg. „C“ parc. č. 6 s výmerou 946 m², vedený na LV č. 1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 29/2024, zo dňa 19.06.2024, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **149,53 € / 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 nehnuteľností 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 sohl'adom 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. 6/2 v k. ú. Dúbravka, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Vážený pán
RNDr. Martin Zaťovič
starosta mestskej časti
Bratislava – Dúbravka

Znalec:

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Miestny úrad MČ Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky – písomná č. 578/2024 zo dňa 24.5.2024.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2024

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
novovytvoreného pozemku vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, v správe MČ
Bratislava-Dúbravka: parc. č. 6/2, druh pozemku - trvalý trávny porast, vo
výmere 47 m2, k.ú. Dúbravka, podľa GP 0405/2024.

Počet strán: 20 z toho príloh:

7

Počet vyhotovení:

3+1 archív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je:

- **novovytvorený pozemok vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, v správe MČ Bratislava-Dúbravka: parc. č. 6/2, druh pozemku - trvalý trávny porast, vo výmere 47 m², k.ú. Dúbravka.**

Pozemok vznikol na základe GP na oddelenie pozemku č. 0405/2024, vypracovaný Ing. Ľubomírou Ogurčákovou, úradne overený dňa 23.04.2024, pod číslom G1 - 728/2024.

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckych práv medzi užívateľom pozemku a vlastníkom pozemku.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 1.6.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 1.6.2024

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 578/2024 zo dňa 24.5.2024
- Geometrický plán č. na oddelenie pozemku č. 0405/2024, vypracovaný Ing. Ľubomírou Ogurčákovou, úradne overený dňa 23.04.2024, pod číslom G1 - 728/2024.

b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 29.5.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter.
2. List vlastníctva č. 1 - čiastočný zo dňa 29.5.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č. 6 – pôvodný pozemok.
3. Záznam z obhliadky pozemku a prístupu k pozemku zo dňa 1.6.2024 – fotodokumentácia skutkového stavu ku dňu obhliadky.
4. Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>
5. Analýza trhu s podobnými nehnuteľnosťami v danom území a čase www.zverejnovanie.bratislava.sk.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk, www.crz.gov.sk

1.7 Definície dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení, v znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by

tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhlášky č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky^{a)} mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobenú vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metódy a zdôvodnenie výberu:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii dostatok preukázateľných

a hodnoverných podkladov pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkosti porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia, rozsahom dostupných IS a pod.).

Ponúkané sú v lokalite Dúbravka ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených pre bývanie (IBV alebo HBV), avšak v minimálnom počte, voľné pozemky v MČ, ktorá je oklieštená CHKO a dopravnou infraštruktúrou národného a nadnárodného významu, sú vyčerpané. Nachádzam v ponukách realitných kancelárií pozemky pre záhrady v osobnom vlastníctve v intervale od 100 eur/m² do 290 eur/m² a ojedinele pre pozemky pre RD na úrovni oscilujúcej okolo 400 eur/m². V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky ani princípu jej určenia. V ponukách mnohokrát chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, informácie sú mnohokrát zavádzajúce (napr. siete v dosahu). Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné, najmä technické atribúty potrebné pre porovnanie a zachovanie transakčného prístupu. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave a vývoji trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Podľa údajov v registri zmlúv hl.m. SR Bratislava, ktorý je dostupný na: <https://zverejnovanie.bratislava.sk/bratislava/zmluvy/> sa k najbližšiemu obdobiu k rozhodnému dátumu (v roku 2023-24) medzi MČ Dúbravka alebo Hl.m. SR Bratislava a FO nachádzajú uzatvorené a zverejnené nasledovné zmluvné vzťahy:

Zmluva	Parcela	Výmera (m ²)	Cena (Eur)	Jednotková cena(Eur/m ²)	Poznámka/lokalita
409011423	1536/45	1	120,00	120,00	Prístup-pozemok vjazdu k RD J.Hronca
409024423	3446/173	727	95 500,00	128,02	ŽSR- pri trati Agátova, v trase budúcej električky
	3451/11	19			
409041923	4097/10	24	60 400,00	200,00	Záhrada - Hrubá Lúka
	4097/9	278			
409060623	4086/1	311	66 366,30	196,35	Záhrada - Hrubá Lúka
	4087	27			
409060423	1835/1	296	95 280,00	294,07	Tavarikova osada- zastavané územie
	1836	28			
4090605	1558/3	2	15 900,00	300,00	Prístup z Chrobákovej k RD
	1558/6	24			
	1570/32	1			
	1557/7	26			
409010924	166/13	59	21 600,00	251,16	Prístup z ul. Kajerka k RD, Dúbravské Záhrady
	163/4	27			

Priemer:

212,80

Do porovnania a stanovenia VŠH porovnaním sú z hľadiska určeného využitia použiteľné tri zmluvné dojednania (prístup k RD Hronca, Chrobákova, Kajerka), ktoré majú v zmysle UP určené využite kódom 102 – obytné územie stabilizované. Rozdielna je však v jednom prípade výrazne veľkosť pozemkov, v ostatných prípadoch skutočné využitie a sklon pozemku. Rozdiel v technických faktoroch porovnávania v danom prípade presahuje hodnotu 30% a táto zmluva sa stáva pre porovnávanie nevhodná. Ostatné zistené zmluvy sú nevhodné do porovnávacieho súboru z hľadiska určeného účelu využitia UP a veľkostného charakteru. Veľkosť súboru (v počte 2 ks zmlúv) nedokáže zachovať v porovnávaní transakčný prístup.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku a lokality IS, možnosti prístupu a určené využitie.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č. 1 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA – Dúbravka. Pozemok je evidovaný v registri „C“ KN na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti
6	946	Trvalý trávny porast	7	1	1	204

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast.

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

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti:

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku (bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia).

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Netýka sa predmetu ohodnotenia

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: **Mestská časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 84402, SR,**

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

Ostatné sa netýka predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ťarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku:

Neboli zistené k predmetu ohodnotenia.

b.2) Geometrický plán č. 0405/2024

V zmysle geometrického plánu č. 0405/2024 na oddelenie pozemku p.č. 6/2 v k.ú. Dúbravka, okr. Bratislava IV, vypracovaný Ing. Ľubomírou Ogurčákovou, úradne overený dňa 23.04.2024, pod číslom G1 - 728/2024.

Geometrický plán v časti „Nový stav“ deklaruje po odčlenení p.č. 6/2 vo veľkosti 47m², s návrhom vlastníctva pre Hl. m. SR Bratislava.

Kód spôsobu využívania pozemku zostáva bez zmeny – 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast.

Stav právny je podľa geometrického plánu totožný s registrom CKN**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.6.2024. Pozemok je využívaný verejná neudržiavaná zeleň v okolí kostola, voľne dostupný, strmý svahovitý terén pod oporným múrom pre chodník okolo kostola. V mieste návrhu odčlenenia sa nachádza oplotenie p.č. 7 – žiadateľ o kúpu a zvyšná časť nie je oplotená, je prístupná z verejnej komunikácie na ul. Strmé Sady je súčasťou zelene v svahovitom teréne. Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa a užívateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku, pozemok je dostupný z verejnej komunikácie.

V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 1.6.2024 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území (na ulici Strmé sady sa vyskytujú IS), možnosti prístupu k nehnuteľnosti (asfaltová úzka

komunikácia v svahu), tvar a využitie pozemku, prípadný výskyt ochranných pásiem. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

Súčasný stav pozemku: strmý breh, zeleň bez údržby



Prístup k pozemku a IS v okolí:



d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola technická dokumentácia k identifikácii parciel - geometrický plán na odčlenenie pozemku 6/2 a technická dokumentácia k určenému funkčnému využitiu pozemku – verejne dostupné mapové podklady UP hl.m. SR Bratislava. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke. Technická dokumentácia je v dostatočnom rozsahu na vykonanie odhadu hodnoty pozemkov.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, list vlastníctva k pozemku registra C KN. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Na LV sa nenachádza v časti Ťarchy záznam k predmetu ohodnotenia.

K pozemku sa viaže ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky.

K dispozícii bol zadávateľom dodaný geometrický plán, z ktorého je zrejмый rozsah predmetu ohodnotenia p.č. 6/2. Údaje z GP nie sú evidované v katastri nehnuteľností. Geometrický plán považujem za najvyšší doklad k identifikácii parciel. Ohodnotenie pozemku vykonám v rozsahu podľa údajov uvedených na GP č. 0405/2024.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- novovytvorený pozemok vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, v správe MČ Bratislava-Dúbravka: parc. č. 6/2, druh pozemku - trvalý trávny porast, vo výmere 47 m², k.ú. Dúbravka, na základe GP na oddelenie pozemku č. 0405/2024, vypracovaný Ing. Ľubomírou Ogurčákovou, úradne overený dňa 23.04.2024, pod číslom G1 - 728/2024.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

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 (internetová stránka).

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce v obývanej časti pôvodnej vidieckej lokality MČ, v okrajovej časti Dúbravka, v ochrannom pásme pamiatky NKP a OP pamiatkovej zóny. Využitie pozemku vrátane základných regulatív je zverejnené :

- <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť, odčlenený pozemok záhrady je situovaný na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka na okraji Mestskej časti Dúbravka, v susedstve NKP, v zastavanom území, v susedstve areálu pôvodného kostola Kozmu a Damiána s miestnym cintorínom.

Ide o obytnú zónu s rodinnými domami v okolí v pôvodnej, vidieckej časti obce. MČ Dúbravka je súčasťou hl.m. SR Bratislavy, s bežným sídliskom s obchodmi a službami, s vybudovaným zázemím. V súčasnosti je sídlisko zastavané obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 70. – 80. rokov minulého storočia, ale aj novou modernou súčasťou výstavbou bytových domov – rozširujúca sa obytná zóna Dúbrava, Na Peknej vyhládke, Villa Rustica, Krčace.....

Poloha pozemku v rámci územia MČ Dúbravka:



V mestskej časti sa nachádza pôvodná časť vidieckej obce s rodinnými domami pôvodného vidieckeho štýlu, s modernizáciou a rekonštrukciou, doplnené v novovybudovaných uliciach o nové moderné vily súčasného typu. V MČ je viacero obchodných reťazcov, na ulici Saratovská je obchodné centrum Dúbrava, Saratov, kde sú situované potraviny, služby, obchodné prevádzky. Mestská časť disponuje viacerými prevádzkami lekárne, pošty, je tu viacero kaviarní a reštaurácií. V sídlisku sa nachádza niekoľkokrát materská škola, ihriská a športoviská, štadióny, domovy seniorov a základné školy, gymnázium, škola s medzinárodnou výukou, kúpalisko, krytý bazén, zdravotné strediská na Saratovskej ul., Š. Trnavského. Na sídlisku sú úrady mestského významu a miestneho významu, banky, dom kultúry, okresný súd, viacero kostolov

Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami – bezproblémový prístup do centra mesta bez zdržaní. V mieste predmetu ohodnotenia je možné využiť autobusové spojenie, zastávka na Žatevnej – pešou chôdzou do 10 min. Spojenie s centrom hl. mesta je možné aj diaľničným úsekom D2 s výjazdom napr. po ulici Alexyho alebo Hanulova, doprava do centra trvá autom do 15-20 min v závislosti od dopravnej situácie. Konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí predmetu ohodnotenia v čase obhliadky neboli zaznamenané – tiché, pietne miesto v pamiatkovej zóne s rodinnými domami vo vidieckom štýle po modernizácii. Pripravenosť inžinierskych sietí v mestskej časti je plnohodnotná, v lokalite s predmetom ohodnotenia je v ulici kompletná verejná IS (voda, kanalizácia, plyn elektrické vedenie).

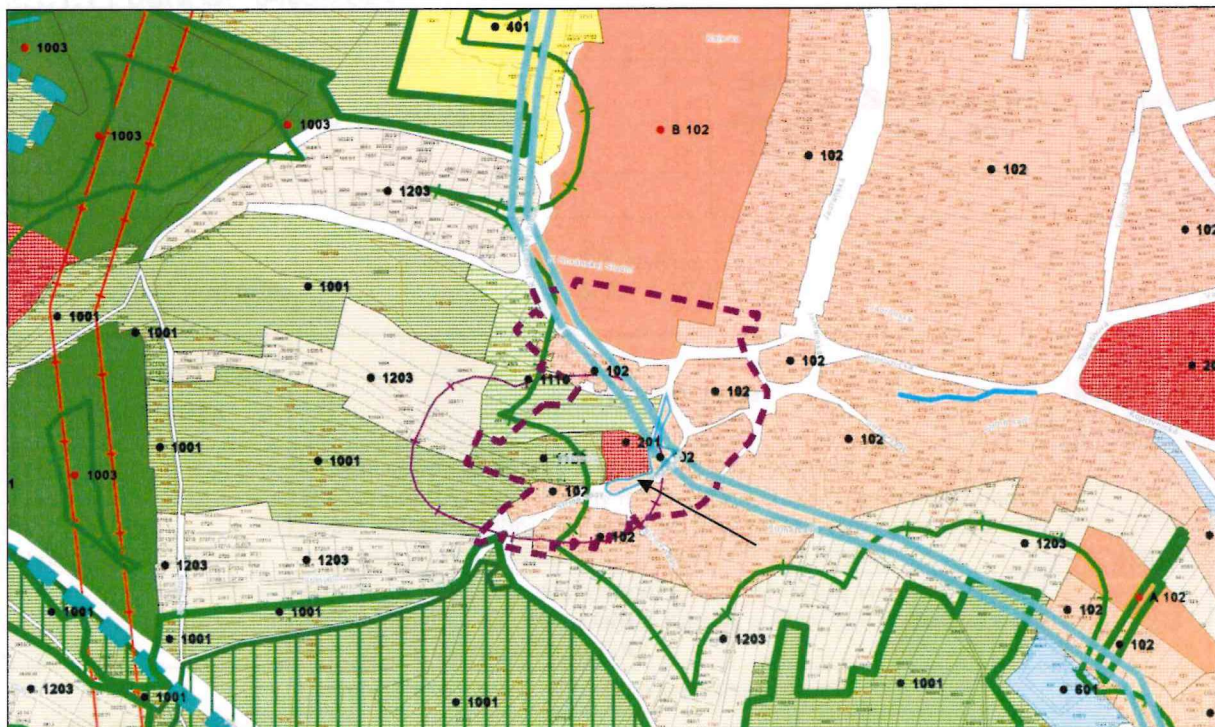
Prístup k nehnuteľnosti je možný po úzkej asfaltovej komunikácii Strmé sady, miestneho významu v svahovitom teréne, pred odčleneným pozemkom sa nachádza vyháňací pruh. Parkovanie v lokalite nie je možné na ulici, len na vlastnom pozemku.

Záujem o kúpu pozemkov v obytnej zóne MČ Dúbravka v Bratislave je v celkovom meradle zvýšený, pozemky na výstavbu IBV sú vyčerpané. Dopyt v tejto lokalite považujem za výrazne zvýšený.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemok 6/2 sa nachádza podľa údajov v KN v zastavanom území obce v zóne s pamiatkovou ochranou stavby kostola Kozmu a Damiána. Z hľadiska určeného funkčného využitia podľa UP ide o územie s kódom využitia 102 – stabilizované územie obytné s možnosťou výstavby formou rozšírenia alebo nadstavby.

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza zeleň v svahovitom teréne – strmý zraz bez využívania pod oporným múrom NKP. Iné ako súčasné a po pričlenení k pozemku p.č. 7 – pozemok žiadateľa o odpredaj určené využitie UP neuvažujem.



101,102 - obytné územie stabilizované

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z asfaltovej obecnej komunikácie miestneho obslužného významu. K nehnuteľnosti sa neviaže ľarcha evidovaná na LV, z UP vyplýva obmedzenie výstavby z prítomnosti ochranného pásma NKP. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 POZEMKY

Jedná sa nevyužívaný pozemok so zeleňou v meste, v k.ú. Dúbravka, v zastavanom území obce MC, Dúbravka – Bratislava v pôvodnej, vyhľadávanej vidieckej časti, v susedstve kostola s cintorínom a pozemku p.č. 7,8 s čiastočne odstráneným pôvodným rodinným domom - ruiny. V okolí sú rodinné domy a novostavby mestských vil so zachovaním vidieckeho rázu.

Súčasný využitie je nízke – zeleň dospelá, bez údržby, svahovitý terén tvoriaci roklinu re prístupovú komunikáciu.

Doprava k predmetu ohodnotenia je možná autobusom, zástavka do 10 min pešou chôdzou.

Pozemok je UP určený s funkčným využitím pre obytné územie.

Pozemok má možnosť napojenia na všetky IS, prístup je z verejnej asfaltovej úzkej komunikácii.

Ohodnotenie bude vykonané podľa zásad platnej legislatívy - východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov.

Povyšujúci faktor je uvažovaný a v danom prípade dôvodný z titulu vysokého záujmu o kúpu pozemku v obytnej zóne v MČ Dúbravka.

Redukujúci faktor je uplatnený najmä z dôvodu tvaru a veľkosti pozemku, ktorý samostatne nie je využiteľný na výstavbu pre bývanie, maximálne pre zabezpečenie prístupu alebo odstavenie vozidiel. Redukujúci faktor zohľadňuje aj svahovitost' novovytvoreného pozemku.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise vyššie. Výber objektivizačných faktorov je zrejmý z nasledujúcej tabuľky.

2.1.1.1 Podľa GP 0405/2024

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6/2	trvalý tráv. porast	47,00	1/1	47,00

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 <i>Obytná oblasť IBV v svahovitom teréne pôvodnej vidieckej oblasti MČ Dúbravka, na úpätí Malých Karpát, v hl.m. SR Bratislava s viac ako 100 tis. obyvateľmi, v ZUO.</i>	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Súčasný využitie je nízke - zeleň v svahovitom teréne v zóne ochrany NKP.</i>	0,70

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	Územie mesta, MHD dostupný autobus na Žatevnej a električka na Sch. Trnavského.	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	Obytné územie s IBV	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Všetky možnosti napojenia na základný rozsah IS, asfaltová komunikácia.	
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
	Zvýšený záujem o kúpu pozemku na záhradkárске účely v hl.m. SR Bratislava	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50
	Svah, veľkosť a tvar pozemku samostatne nevhodný pre výstavbu s určeným využitím.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 0,50$	2,2523
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2523$	149,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6/2	$47,00 \text{ m}^2 * 149,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 027,91
Spolu		7 027,91

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha znalca:**

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **novovytvorený pozemok vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, v správe MČ Bratislava-Dúbravka: parc. č. 6/2, druh pozemku - trvalý trávny porast, vo výmere 47 m², k.ú. Dúbravka.**

Pozemok vznikol na základe GP na oddelenie pozemku č. 0405/2024, vypracovaný Ing. Ľubomírou Ogurčákovou, úradne overený dňa 23.04.2024, pod číslom G1 - 728/2024.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **novovytvorený pozemok vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, v správe MČ Bratislava-Dúbravka: parc. č. 6/2, druh pozemku - trvalý trávny porast, vo výmere 47 m², k.ú. Dúbravka**, ktorý vznikol na základe GP na oddelenie pozemku č. 0405/2024,

vypracovaný Ing. Ľubomírou Ogurčákovou, úradne overený dňa 23.04.2024, pod číslom G1 - 728/2024, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP 0405/2024 - parc. č. 6/2 (47 m ²)	7 027,91
Všeobecná hodnota celkom	7 027,91
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisíc Eur	

V Bratislave dňa 19.6.2024

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 578/2024 zo dňa 24.5.2024 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 29.5.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter. – 1xA4
- List vlastníctva č. 1- čiastočný zo dňa 29.5.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny – 2xA4
- GP na oddelenie pozemku č. 0405/2024, vypracovaný Ing. Ľubomírou Ogurčákovou, úradne overený dňa 23.04.2024, pod číslom G1 - 728/2024- 3xA4

Spolu:

7xA4

Odberateľ

Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka
Žatevná 2, 844 02 Bratislava

Adresa dodávateľa

doc. Ing. Naďa Antošová PhD
Brižitská 3471/63
841 02 Bratislava

Objednávka číslo: 578/2024

Značka: MPaL odd.

Predmet objednávky	
Objednávame u Vás: Znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka: parc. č. 6/2, druh pozemku - trvalý trávny porast, vo výmere 47 m², k. ú. Dúbravka. (Pozemok vznikol na základe GP na oddelenie pozemku č. 0405/2024, vypracovaný Ing. Ľubomírou Ogurčákovou, úradne overený dňa 23.04.2024, pod číslom G1 - 728/2024). Účel vyhotovenia ZP: Predaj pozemku. Počet vyhotovení: 3 ks. Cena celkom: 235.00 €	
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka Žatevná 2, 844 02 Bratislava
Bankové spojenie odberateľa	VÚB Bratislava - Dúbravka IBAN: SK31 0200 0000 0000 1012 8032
IČO	00 603 406

Nie sme platcami DPH.
Kópiu objednávky pripojte k faktúre!

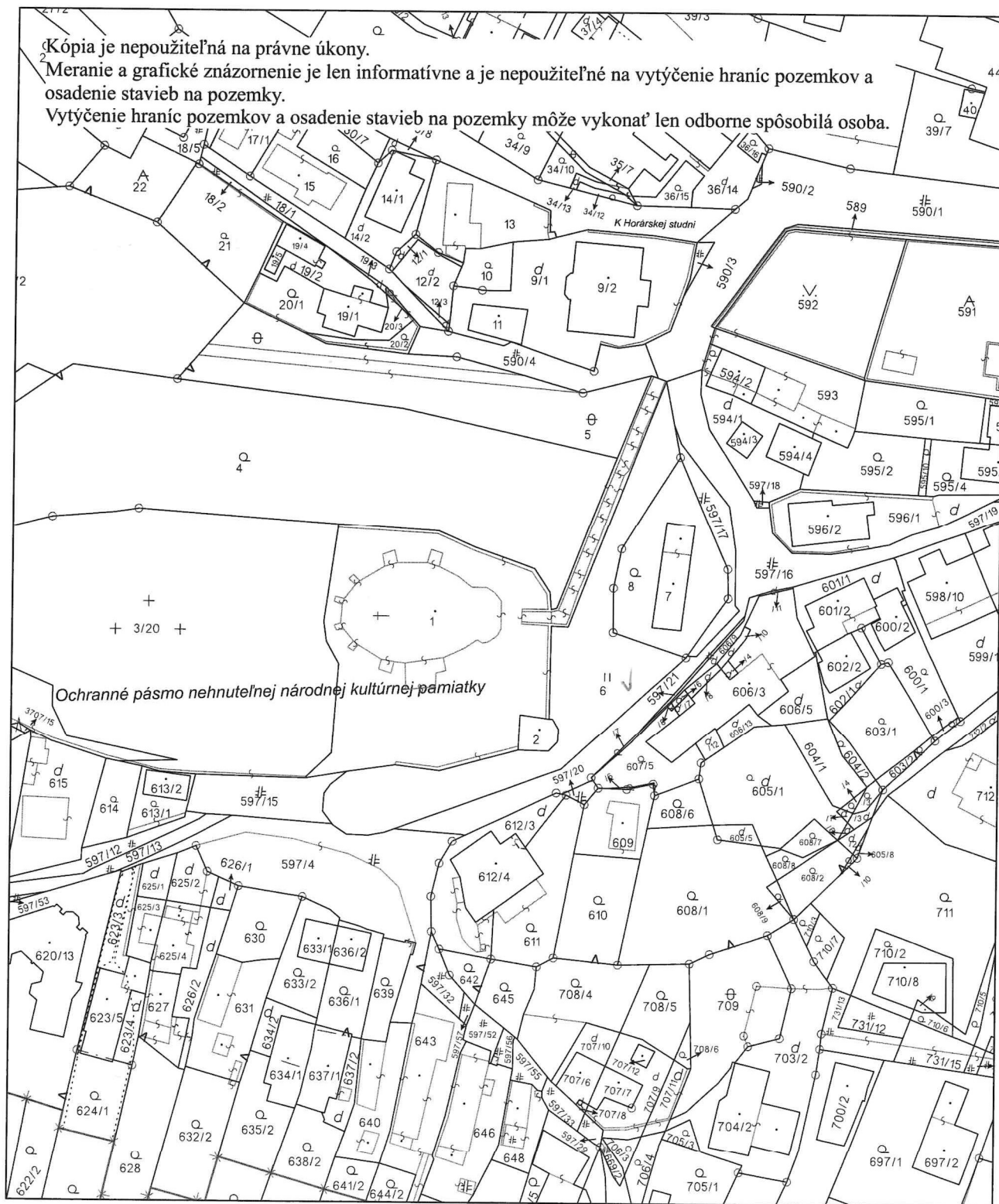
Dátum vystavenia: 24.05.2024

Pečiatka a podpis objednávateľa

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava IV	Bratislava-Dúbravka	Dúbravka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 6 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 29.5.2024 10:27:26		Bez autorizácie	
Údaje platné k 28.5.2024 18:00:00			

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 29.5.2024
Obec : 529389 Bratislava-Dúbravka Čas vyhotovenia : 10:28:33
Katastrálne územie : 806099 Dúbravka Údaje platné k : 28.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6	946	Trvalý trávny porast	7	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

Druh chránenej nehnuteľnosti

204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 Titul nadobudnutia: Rozsudok č. 11C 96/2010-104 zo dňa 20.03.2012, právoplatný dňa 12.04.2012, Z-6712/12 Zámená zmluva V-21003/14 zo dňa 23.9.2014 Žiadosť o zápis zo 4.10.2022, Rozhodnutie MAGS ODP 35437/2022/67260-33/Ma z 15.2.2022 (GP ov.č. G1-2119/2021), R-5780/22	1/1

Iné údaje: Zápis GP č. 132/2011 na zameranie rozostavanej stavby na parc.č. 873/8, Z-351/12 GP č. 3/2010, č. over. 106/10 na zameranie stavieb p.č. 867/1, 867/16, 866/5, 1536/47 a oddelenie pozemkov p.č. 867/14, 867/15, Z-3240/10 GP č. 42/2013 - novovytvorené parc.č. 312/23, 213/24, 213/26 GP č.02/2014 overovacie č.408/14 na vyznačenie vecného bremena pre uloženie inžinierskych sietí GP č.42/2013 overovacie č.894/2013 na oddelenie pozemkov p.č.213/27-28 GP č.31/2014 overovacie č.713/2014 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom parc.č.866/7 a 866/8 GP 9/2012, ov.č. 561/2012, V-17662/15 GP č. 47/2013, ov.č. 749/2013, V-34853/15 (nová parc.č. 1775/1, 1775/2,1775/3) Zápis GP č. 19/2015 (ov.č. 383/2015) - Vz 847/16 Zápis geometrického plánu č. 71/15 na zameranie športového areálu p.č. 3175/97-106, úradne overený pod č. 2692/2015 dňa 09.12.2015, Z-12875/2016 GP overený dňa 4.10.2016 pod č. 2078/2016 GP ov.č. G1-546/2022, V-1102/23 zo dňa 08.02.2023 Zápis GP ov.č. G1-1181/2019, Vz 1911/2024	K nehnuteľnosti
Poznámky Na pozemok registra CKN parc.č. 3175/5- prebieha súdne konanie na OS Bratislava IV sp.zn. 9C/34/2022 , P-1011/22	-

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mestská časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 84402, SR, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: Protokol č. 11 88 0366 10 00 zo dňa 25.05.2010, Z-8737/10 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca

Počet nájomcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
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, N-181/14 Iné údaje: K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 1839/1, N-181/14 Poznámky: Bez zápisu	

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

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

Iné údaje - nepriradené

Zápis GP č. 75-40/99

GP č. 120/2003

Zápis GP č. 65/2003

Zápis GP č. 58/2004 - Vz 2037/05

Zápis GP č. 9/93-242-815 - Vz 399/93

GP č. 7/2002 - Vz 2624/03

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

Žiadosť Pamiatkového úradu SR č. PÚ-06/164-1/447/Kal zo dňa 18.1.2006 o zápis ochranného pásma nehnuteľnej kultúrnej pamiatky na parc. č. 213/2 a 213/9, 213/14 - Z 493/06 - Vz 2390/06

Zápis GP č. 45-2005 - Z 1191/06

GP č. 62/2005.

GP č. 83/2005

GP č. 32/2005

Zápis GP č.10/2008

zápis g.pl. č.11/2003c, R-252/09

Protokol o oprave chyby X-220/10

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

Zápis GP-09-03/2016 (ov.č.G1: 1933/16)

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	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, 3175/19, 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
Vlastník poradové číslo 1	"Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 35 735 325 - 106 (GP č. 2620/2011) na pozemku s parcelným číslom registra C KN 3175/19, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8213 a č. 8214 na trase Rz Stupava - Rz Lamač", Z-1323/12
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno pôsobiace in rem, spočívajúce v práve uloženia a prevádzky inžinierskych sietí cez pozemok registra C KN parc.č.31/7 v rozsahu GP č.2/2014 č. overenia 408/14 v prospech vlastníkov pozemkov registra C KN parc.č. 31/25, 31/32, 97/5, 99/2, 97/6, 31/36, 97/4, 99/7, 99/9, 109/2, 110/2, rozostavanej stavby bez súp.č. na pozemku registra C KN parc.č.99/9, podľa zmluvy o zriadení vecného bremena, V-21438/14 zo dňa 24.09.2014(GP 38/2014, č. over.2805/14 parc.č.99/2 sa rozdelila na parc.č.99/2, 99/10.Z-2571/15)
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno zriadené podľa § 11 a § 43 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov k pozemku registra C KN parc.č. 3628 v rozsahu určenom v geometrickom pláne č. 162-1/2014, úradne overenom pod č. 1712/2014 dňa 01.08.2014 spočívajúce v práve vstupe, v práve zriaďovať elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenia na predmetnom pozemku v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., IČO: 36361518 podľa Z-2319/15
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno pôsobiace in rem spočívajúce v povinnosti strpieť - právo zriadenia a uloženia stavebných objektov SO 04 Vodovodnej prípojky a SO 05 Elektrickej NN prípojky, vrátane užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia prípojek týchto inžinierskych sietí na nehnuteľnostiach pozemok registra C KN parc.č. 30/4, 31/7, 3628 k stavbe Novostavba rekreačnej chaty v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 49/2015 overovacie č. 932/15 - právo vstupe osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojek týchto inžinierskych sietí na nehnuteľnosti pozemok registra C KN parc.č. 30/4, 31/7, 3628 v celosti v prospech vlastníka nehnuteľnosti pozemok registra C KN parc.č. 3665, 3662/2 a stavbu zahradná chata súp.č. 5240 na pozemku parc.č. 3665 podľa V-1933/16 zo dňa 17.02.2016

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 3175/19 - strpieť na časti zaťaženého pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne overený pod č.1224/2015 uloženie a prevádzku vodovodnej armatúrnej šachty s označením 425, ktorá je súčasťou stavby Rekonštrukcia a výstavba objektov na vodovodnej sieti v k. ú. Dúbravka Bratislava - strpieť v celom rozsahu zaťaženého pozemku vstup osôb a vjazd vozidiel údržby, opráv a rekonštrukcie armatúrnej šachty v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO 35850370 podľa V-2368/16 zo dňa 23.02.2016
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve uložiť a prevádzkovať inžinierske siete na pozemku registra C KN p.č. 3628, v rozsahu geometrického plánu č. 74/2016, úrad. overeného dňa 25.07.2016 pod č. 1565/2016, v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN p.č. 3609/14, 3609/15,3609/25, 3609/26, 3609/27, podľa V-28865/16 zo dňa 24.10.2016, (GP, R-572/17)
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa ust. § 6 ods. 1 zákona č. 639/2004 Z.z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov na užívanie pozemku registra C KN parc.č. 2549/13 v prospech Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s. (IČO: 35 919 001), podľa návrhu zo dňa 30.07.2021, Z-13604/2021 - vz 3947/2021
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - na pozemok registra C KN parc. č. 3175/5 spočívajúceho v práve: a) zriadenia a uloženia plynovej prípojky a plynomernej skrine na pozemku k stavbe "Polyfunkčná budova na ulici Na vrátkach 1H" v katastrálnom území Dúbravka v Bratislave (ďalej iba "plynová prípojka a skriňa") b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia plynovej prípojky a skrine c) vstupe osôb a vjazdu vozidiel na pozemok z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky plynu a skrine v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne pod číslom overenia G1-2576/2021 v prospech: každodobého vlastníka nehnuteľností pozemku registra C KN parc. č. 3224/2 a stavby - polyfunkčná budova- Na vrátkach 1H so súpisným číslom 3536 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3224/2, podľa V-17679/2022 zo dňa 28.06.2022.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in rem" -spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia vodovodnej prípojky k záhrade, b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia vodovodnej prípojky a to v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 54/2023, ov. č. G1-2331/2023, c) vstupe osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie vodovodnej prípojky na pozemok registra C KN parcelné číslo 3175/1 v p r o s p e c h: každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 3175/29 podľa V-6680/2024 zo dňa 24.04.2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

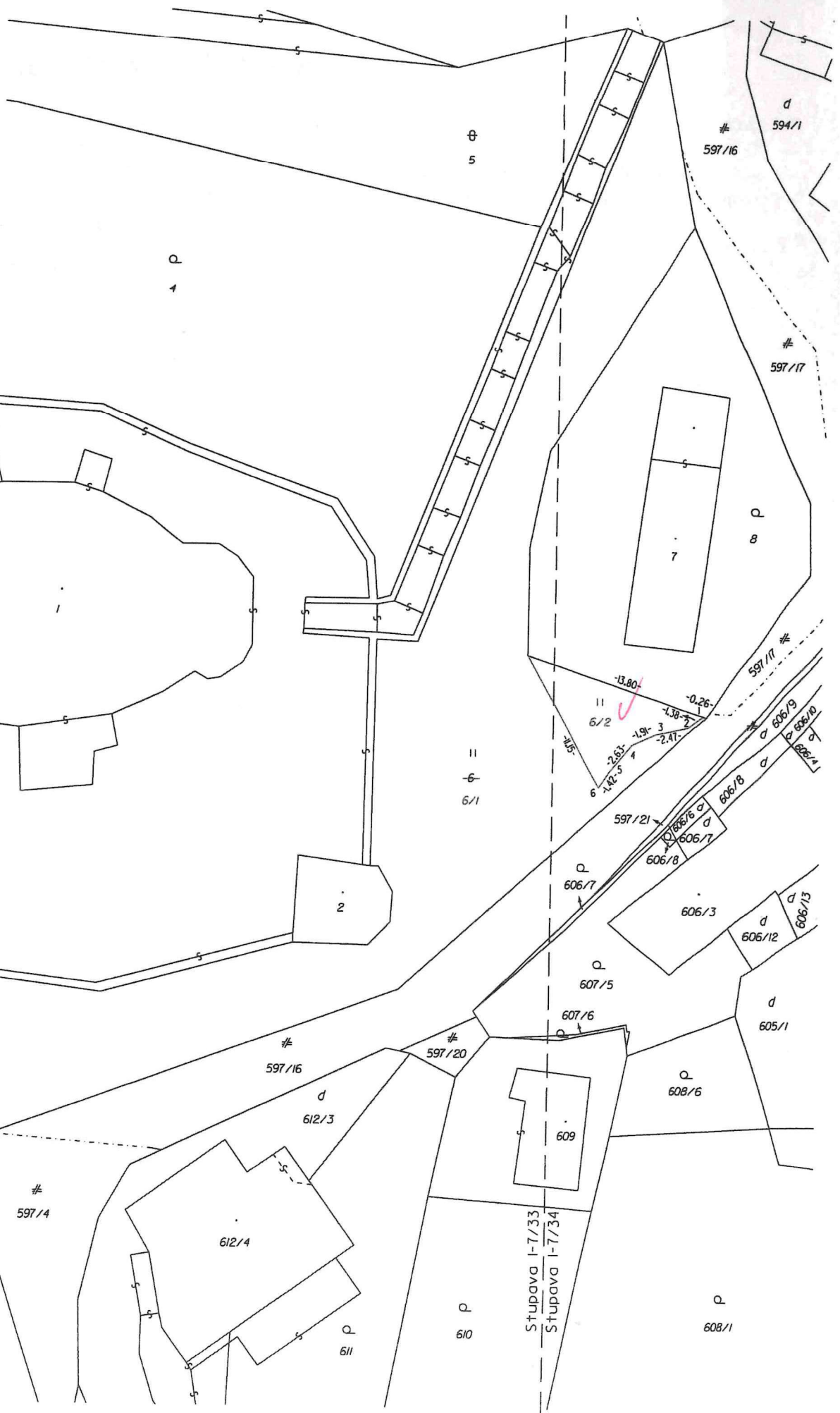
Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhotovitel' Ing. Ľubomíra Ogurčáková geodetické práce, tel.: 0911261202 Jastrabia 21B, 90025 Chorvátsky Grob luba.og@gmail.com IČO: 37287800		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec BA – m. č. Dúbravka
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 0405/2024	Mapový list č. Stupava 1-7/34
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku parc. č. 6/2.				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vičková
Dňa: 08.04.2024	Meno: Ing. Ľubomíra Ogurčáková	Dňa: 08.04.2024	Meno: Ing. Ľubomíra Ogurčáková	Dňa: 23-04-2024 Číslo: G1- 428/2024
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolími		Náležitosti a presnosť zodpovedá podpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6925				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	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	kód	
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
1		6		946	t.t.p.	Stav právny je totožný s registrom C KN					6/1		899	t.t.p. 7	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava
											6/2		47	t.t.p. 7	detto
Spolu:				946									946		
Legenda: kód spôsobu využívania					7 - pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast										



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví **370 900 Odhad hodnoty nehnuteľností**, a odvetví **370 100 Pozemné stavby**, pod evidenčným číslom znalca **913983**. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom **29/2024**.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca ✓

Lo