



MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA

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

Návrh

**na predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 4219/4, k. ú. Dúbravka vo
výmere 99 m² v prospech Pavla Skálu, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ:

Pavol Peceň
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Uznesenie MR č. 110/2024 zo dňa 26.10.2024
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. 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. 4219/4** – ostatná plocha vo výmere 99 m²,

za cenu **14 850,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Pavla Skálu**, 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 späťne 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 15.11.2023 požiadal **Pavol Skála**, bytom Jána Smreka 5, Bratislava o kúpu časti pozemku registra „E-KN“ parc. č. 1-4410 – ostatná plocha o výmere 99 m², evidovanom na LV č. 5920 v k. ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľa:

Týmto by som chcel požiadať magistrát Hlavného mesta SR Bratislava o odkúpenie časti parcely č. „E-KN“ 1- 4410, LV 5920 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dúbravka. Parcelu by som rad odkúpil do osobného vlastníctva, nakoľko vlastním príľahlé parc. č. 4217/3, parc. č. 4217/7 a na nich stojaci objekt - sklad s príslušenstvom. Parcela funkčne súvisí s mojim vlastným pozemkom. K žiadosti prikladám znázornenie požadovanej parcely (výňatok z KAPOR).

Pozemok „E-KN“ parc. č. 1-4410, k.ú. Dúbravka je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa v lokalite **Agátová**.

Pozemok reg „C-KN“ parc. č. 4219/4, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 16/2024, ktorý vyhotovil Róbert Tichý a úradne overil Ing. Monika Vlčková dňa 12.06.2024 pod číslom G1-1095/2024.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 41/2024, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemku registra „C-KN“ parc. č. 4219/4. Pozemok bol ocenený na sumu **92,02 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD. (ev. číslo znalca: 913983).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 30. septembra 2024 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0057 24 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **92,02 €/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 nehnuteľností evidovaných na LV č. 2475.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **5 465,99- EUR.**

Uznesenie MR č. 110/2024

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“ v k.ú. Dúbravka

- **parc. č. 4219/4** – ostatná plocha vo výmere 99 m²,

za cenu **14 850,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Pavla Skálu**, 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: 7 za: 7 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 18. novembra 2024 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 4219/4, k. ú. Dúbravka vo výmere 99 m² v prospech **Pavla Skálu**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia odporúča navýšiť cenu na 150,00 EUR/m².

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

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie zo dňa 20. novembra 2024 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 4219/4, k. ú. Dúbravka vo výmere 99 m² v prospech **Pavla Skálu**, 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 150,00 EUR/m².

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

**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Sekcia správy nehnuteľností

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Žatevná 2

844 02 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
MAGS OMV 52232/2023

05.08.23

Vybavuje / Linka
Mgr. Zuzana Košíková
+421 2 59 356 192
zuzana.kosikova@bratislava.skV Bratislave
07.11.2023**VEC:****Žiadosť o odkúpenie pozemku – odstúpenie z dôvodu vecnej nepríslušnosti**

Listom doručeným hlavnému mestu SR Bratislave dňa 10.05.2023 požiadal pán Pavol Skála, trvale bytom: Jána Smreka 5, 841 08 Bratislava, o odkúpenie časti pozemku registra „C“ KN, parc. č. 4219/1, k. ú. Dúbravka, bez založeného LV, ktorý v stave registra „E“ KN predstavuje časť parc. č. 4410 zapísanej na LV č. 5920, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „Pozemok“).

Týmto si Vám dovoľujeme odstúpiť predmetnú žiadosť na priame vybavenie, nakoľko majetkovoprávnym šetrením bolo zistené, že Pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, bol protokolom č. 19/91 zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Prílohy:

- 1x originál žiadosti spolu s prílohou

S pozdravom

JUDr. Andrej Bednárík
riaditeľ sekcie**Na vedomie:** Pavol Skála, Jána Smreka 5, 841 08 Bratislava**TELEFÓN**

+421 2 5935 6111

EMAILspravanehnutelnosti@bratislava.sk**IČO**

00 603 481

ONLINEwww.bratislava.sk



MAG0P012QR07

Pavol Skála, Jána Smreka 5, DNV 84108, Bratislava, tel. 0948 185 328, palllo1905@gmail.com

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie 1

814 99 Bratislava

V Bratislave 10.05.2023

Vec: Žiadosť o odkúpenie parcely č. E 1- 4410, LV 5920 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dúbravka

Týmto by som chcel požiadať magistrát Hlavného mesta SR Bratislava o odkúpenie časti parcely č. E 1- 4410, LV 5920 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dúbravka. Parcelu by som rad odkúpil do osobného vlastníctva, nakoľko vlastním priľahlé parcely c 4217/3, c 4217/7 a na nich stojaci objekt sklad s príslušenstvom. Parcela funkčne súvisí s mojím vlastneným pozemkom. K žiadosti prikladám znázornenie požadovanej parcely (výňatok z KAPOR)

S pozdravom

Pavol Skála



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 30. septembra 2024
MAGS OGC 57 853/2024
541206

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 02.09.2024 č.j. OMPaL-1369/2024/14790/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 00 57 24

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

• **parc.č. 4219/4 – ostatná plocha vo výmere 99 m² ,**

ktorý vznikol podľa GP č. 16/2024, overený dňa 12.06.2024 pod č. G1 1095/2024 odčlenením od pozemku reg. "E" parc.č. 1-4410, ostatná plocha s výmerou 1128 m², vedený 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. 41/2024, zo dňa 10.08.2024, vypracovanom Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD. v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **92,02 € / 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 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. 4219/4 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. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávatel':

Miestny úrad MČ Bratislava - Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

elektronicky – písomná č. 743/2024 zo dňa 28.6.2024.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 41/2024

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Novovytvorený pozemok vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy: registra KN „C“,
parc. č. 4219/4 (diel 1 - pozemok je odčlenený z pozemku reg "E" parc. č. 1-
4410) o celkovej výmere 99m², druh pozemku – ostatná plocha, k.ú.
Dúbravka, podľa GP 16/2024.

Počet strán: 27 z toho príloh: 13

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: registra „C“ KN, parc. č. 4219/4 (diel1), druh pozemku – ostatná plocha, o celkovej výmere 99m², k.ú. Dúbravka,**

na základe GP č. 16/2024 na oddelenie pozemkov, vypracovaný Geometrák, s.r.o., Ing. Róbertom Tichým, úradne overený dňa 12.06.2024, pod číslom G1 - 1095/2024.

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckych práv – kúpa pozemku pre účely vyporiadania práv medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom častí stavieb na pozemku.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 3.8.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 3.8.2024

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 743/2024 zo dňa 28.6.2024
- Geometrický plán na oddelenie pozemku č. 16/2024, vypracovaný Ing. Róbertom Tichým, úradne overený dňa 12.06.2024, pod číslom G1 - 1095/2024.

b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 29.7.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter.
2. Mapa určeného operátu vložená do KM zo dňa 29.7.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter.
3. List vlastníctva č. 5920 - čiastočný zo dňa 29.7.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok „E“ KN p.č. 4410 – pôvodný pozemok.
4. Záznam z obhliadky pozemku a prístupu k pozemku zo dňa 3.8.2024 – fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemku.
5. Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>
6. 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 katastri 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 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 neprimeranou 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 vyhláške 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 neprimeranou pohnútkou.

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:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) 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 tesne 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 užívacích 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 pozemky⁸⁾ 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

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V $\dot{H}_{MJ}$ – 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

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

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 viaznucích 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 spôsobené 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:

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 diferenciacie.

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.

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 veľkostne 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 270 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 porovnanie 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	Parcely	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 by boli použiteľné dve zmluvné dojednania (2 záhrady v Hrubej Lúke), ktoré však majú v zmysle UP určené iné využitie ako posudzovaný pozemok, výrazne rozdielny tvar pre akékoľvek využitie v porovnávacom etalóne. Do porovnávacjej metódy by bol vhodný tiež pozemok situovaný pri trati ŽSR, avšak počtom pozemkov vstupujúcich do porovňovania by nebola splnená zásada transakčného prístupu (min. 3 pozemky),

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 neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č. 5920 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 5920 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA – Dúbravka. Pozemok je evidovaný v registri „E“ KN na mape určeného operátu:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
4410	1128	Ostatná plocha	1	1	2

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 2– Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Pôvodné katastrálne územie: 1 Devínska Nová Ves

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné
č. 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: nepriradené, nie je možná identifikácia k predmetu ohodnotenia.

Poznámka: Netýka sa predmetu ohodnotenia

Časť C: Ľarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku:

Neboli zistené k predmetu ohodnotenia.

b.2) Geometrický plán č. 16/2024

V zmysle geometrického plánu č. 16/2024 na obnovenie časti pôvodnej p.č. 4410 (nové p.č. 4219/4,6) a oddelenie p.č. 4219/1,5,7 v k.ú. Dúbravka, okr. Bratislava IV, vypracoval Geometrák, s.r.o., Ing. Róbert Tichý, úradne overený dňa 12.06.2024, Ing. Monikou Vlčkovou pod číslom G1 - 1095/2024.

Predmetom ohodnotenia je podľa geometrického plánu diel 1, a ktorý v časti „Nový stav“ deklaruje novovzniknutý pozemok „C“ KN na p.č. 4219/4 v celkovej výmere 99m² – ostatná plocha. Kód spôsobu využívania pozemku zostáva bez zmeny – 37 pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3.8.2024. Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa a užívateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku

Súčasný stav a využitie pozemku:

Odhad polohy a situácia v území podľa GP 16/2024

Začiatok pozemku p.č. 4219/6 (diel 2) pri p.č. 4219/7 Pokračovanie pozemku 4219/4 cez záhradu



Pozemok v dotyku s p.č. 4217/3,7 ako súčasť oplotenej záhrady a časti rekreačného domu p. Skálu
IS v záhradkárskom území Prístup do územia cez rampu po p.č. 4219/1



Pozemok nemá viditeľné hranice v území, nie je samostatne oplotený, na základe obhliadky predpokladám, že diel 1 (p.č. 4219/4) je súčasťou záhrady so záhradným domom p. Skálu, využívaný ako zeleň, alebo pozemok pod časťou rekreačného domu. Pozemok je situovaný v lokalite individuálnych záhrad medzi železničnou traťou a ulicou Agátova, pri bývalom areáli Technického skla.

Poloha p.č. 4219/4 (diel 2) v území záhrad



Pozemok je dostupný z verejnej komunikácie na ul. Agátova, autom po nespevnenej poľnej ceste vo vlastníctve FO alebo pešou chôdzou po chodníku popri oplotení areálu Cargo cez pozemky vo vlastníctve SR alebo Hl.m. SR Bratislavy. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 3.8.2024 zaznamenaný stav

nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti, tvar a využitie pozemku, prípadný výskyt ochranných pásiem. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia. K dispozícii bola technická dokumentácia k identifikácii parciel - geometrický plán č. 16/2024 pre identifikáciu parciel a technická dokumentácia k určenému funkčnému využitiu pozemku – verejne dostupné mapové podklady ÚP hl.m. SR Bratislava. Skutočné využitie pozemkov je zaznamenané pri obhliadke.

V rámci obhliadky bola vyhotovená analýza skutočného využitia pozemku a zákres vlastníckych vzťahov okolitých pozemkov vo vzťahu k predmetu ohodnotenia.

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 E KN a mapa určeného operátu preložená do KM. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Na LV sa nenachádza v časti Ťarchy záznam k predmetu ohodnotenia, podľa údajov z ÚP hl.m. SR Bratislava je pozemok v dotyku s OP vodného toku – Veľkolúcky potok, nie je dotknutý OP železnice.

K dispozícii bol zadávateľom dodaný geometrický plán, z ktorého je zrejмый rozsah predmetu ohodnotenia a poloha dielu 1 v rámci pozemkov v území. 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. 16/2024.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia: novovytvorený pozemok vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava:

- parc. registra „C“ KN č. 4219/4 (diel1), podľa GP č. 16/2024, druh pozemku – ostatná plocha, vo výmere 99 m², v k.ú. Dúbravka, obec - MČ Dúbravka, okr. Bratislava IV.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: z účelu posudku vyplýva, že predmetom ohodnotenia nie sú prípadné stavby situované na tomto pozemku (komunikácia, oplotenie, rekreačný dom...).

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 mimo zastavaného územia obce, na okraji MČ Dúbravka v blízkosti areálu pôvodného Technického skla, medzi železničnou traťou do DNV a Viedne a ulicou Agátova, s kódom využitia 502 - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných – rozvojové územie.

Využitie pozemku vrátane základných regulatív je zverejnené :

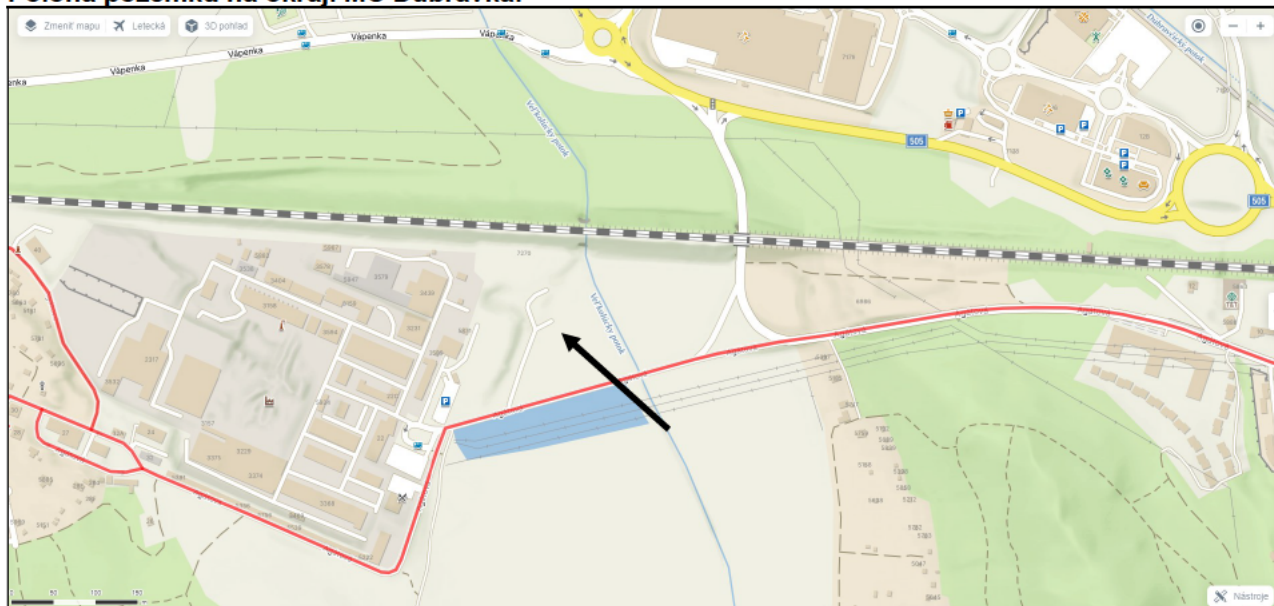
- <https://data.bratislava.sk/apps/5058549776a84062ab26857008faef31/explore>

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť, novovzniknutý pozemok p.č. 4219/4 (diel 1) je situovaný na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka, na SZ okraji mestskej časti Dúbravka, v priamom susedstve MČ Devínska Nová Ves, mimo zastavaného územia obce, na východ od areálu Technického skla, slúžiaceho pre výrobné a nevýrobné účely, špedíciu, skladové hospodárstvo.

Z hľadiska ÚP ide o zónu zmiešaného územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, posudzovaný pozemok sa nachádza v časti záhrad so záhradnými chatkami v pásme ochrany železničnej trate, pozemok nie je dotknutý OP. MČ Dúbravka je súčasťou hl.m. SR Bratislavy, ide o bežné sídlisko zastavané obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 70. – 80. rokov minulého storočia, s obchodmi a službami, s vybudovaným zázemím, zahusťované novou výstavbou priamo aj na ul. Agátova – nová obytná zóna.

Poloha pozemku na okraji 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 – dostupné pešou chôdzou cez turistické chodníky z lokality Hrubá lúka do Brižite. V MČ je viacero obchodných reťazcov, na ulici Saratovská je obchodné centrum Dúbrava, Saratov, kde sú situované potraviny, služby, obchodné prevádzky – konečná električiek. 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. V neďalekej MČ Devínska Nová Ves sa rozvíja nová obytná zóna Bory, s množstvom obchodných prevádzok a OC Bory Mall s kinom, plavárňou, nová nemocnica Bory – za železnicou.

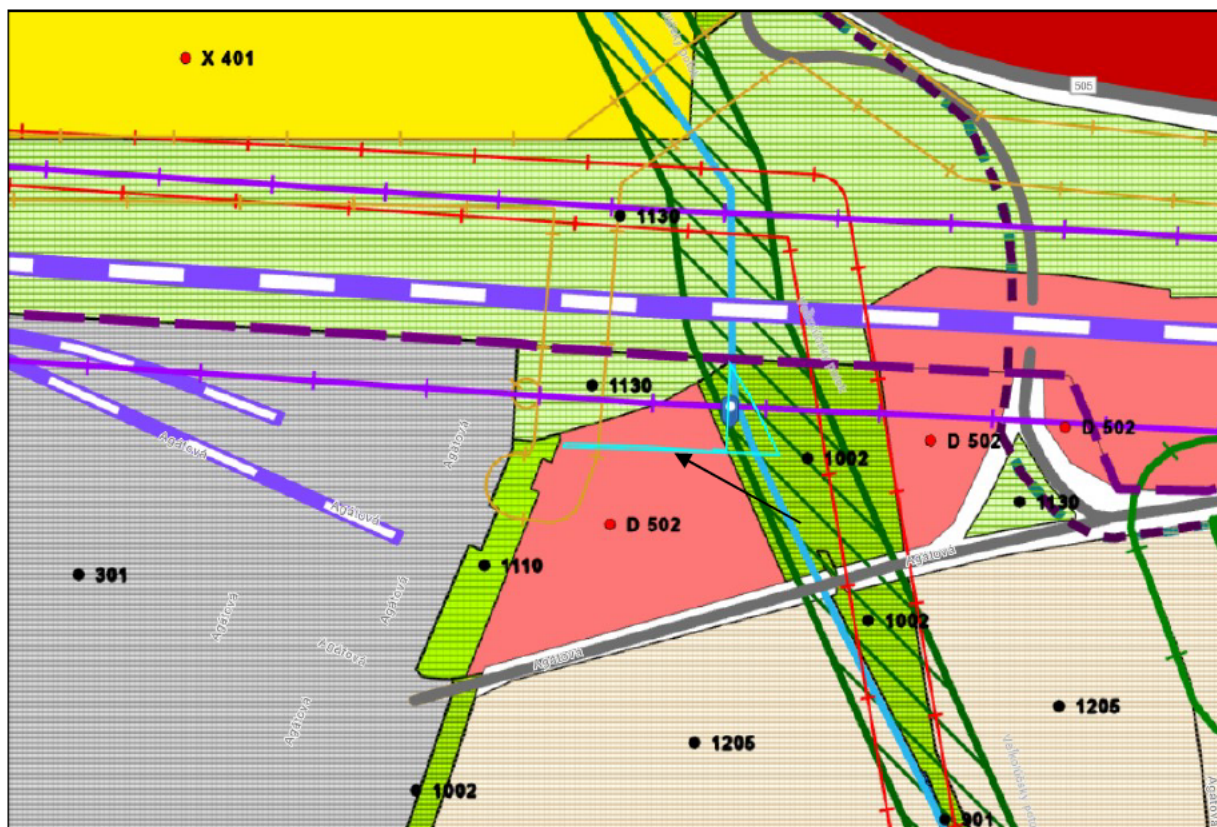
Doprava je v MČ Dúbravka reprezentovaná autobusmi a električkami – bezproblémový prístup do centra mesta bez zdržaní. V mieste predmetu ohodnotenia je možné využiť autobusové spojenie č. 23, zastávka pri vjazde do areálu Technické sklo – pešou chôdzou do 10 min. Spojenie s centrom hl. mesta je z miesta predmetu ohodnotenia možné aj diaľničným úsekom D2 s výjazdom cez Borý alebo po Agátovej na ulicu J. Alexyho. Doprava do centra z lokality trvá autom do 20-30min v závislosti od dopravnej situácie. Konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí predmetu ohodnotenia v čase obhliadky neboli zaznamenané – tichá záhradkárska osada. Pripravenosť inžinierskych sietí v mestskej časti je plnohodnotná, v lokalite Agátova – časť Technické sklo rovnako plnohodnotná. V záhradkárskej časti bol zaznamenaný rozvod EE a šachta bez možnosti určenia využitia. V okolí predmetu ohodnotenia sú situované záhradné chaty, rekreačné domy, bazény.

Záujem o kúpu pozemkov v MČ Dúbravka je vysoký, ako na účely IBV aj na záhradkárske účely v hl. meste Bratislava. Dopyt v tejto lokalite považujem za zvýšený.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemok „C“ KN č. 4219/4 (diel 1 z parc. „E“ KN č. 4410) sa nachádza podľa údajov v KN mimo zastavaného územia obce v zóne so záhradami pozdĺž železničnej trate. Súčasný využitie dielu č. 1 je na záhradu – rekreačné účely.

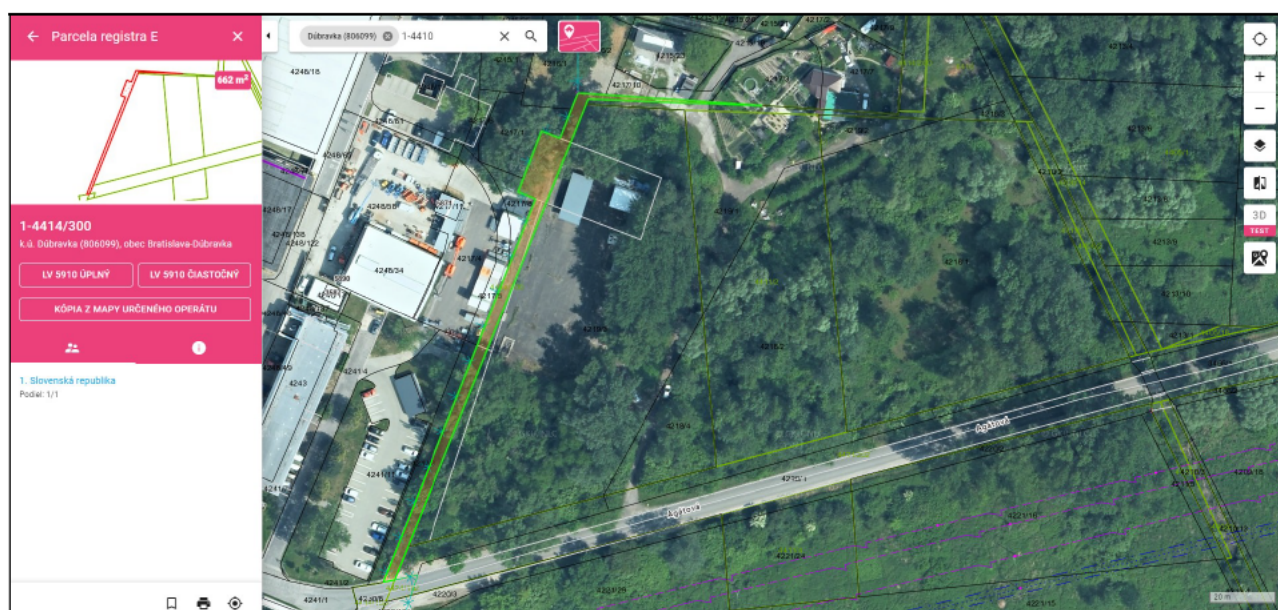
Z hľadiska určeného funkčného využitia podľa UP ide o územie s kódom využitia 502 – zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, s možným spôsobom využitia ako zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb, zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, ako zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Prípustné v obmedzenom rozsahu je umiestňovať byty v objektoch určených pre inú funkciu ako je bývanie a zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu. Nie je prípustné umiestňovanie rodinných a bytových domov. Iné ako súčasný a určený využitie UP hl.m. SR Bratislava neuvažujem.



 501,502 – zmiešané územie rozvojové

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z ulice Agátova, z komunikácie miestneho obslužného významu, po chodníku na poz. „E“ KN č. 1-4414/300 vo vlastníctve SR a následne po pozemku na p.č. „C“ KN 4219/6 (diel 2 - novovzniknutý z poz. „E“ KN 1-4410).



K nehnuteľnosti sa neviaže ťarcha evidovaná na LV, k pozemku (diel 2) sa neviažu žiadne OP. Z UP hl. m. SR Bratislava vyplýva obmedzenie - neprípustnosť výstavby rodinných a bytových domov. Prístup je zabezpečený z verejných pozemkov bez možnosti využitia vozidiel – úzke pozemky vo vlastníctve SR alebo hl.m. SR Bratislava. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 POZEMKY

Jedná sa o pozemok využívaný, v hl.m. SR Bratislava, v k.ú. Dúbravka, mimo zastavaného územia obce MC, Dúbravka – Bratislava, s obcou a jej vybavením nezrastený, v dotyku s MČ Devínska Nová Ves, v pôvodnej oblasti využívaný na záhrady popri železničnej trati. V okolí sú záhrady a záhradné chatky, niektoré celoročne užívateľné, s udržiavanou zeleňou.

Súčasný využitie je nízke zeleň v záhrade a časť stavby záhradného domu.

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

Pozemok je UP určený s funkčným využitím vyšším ako je súčasné – kód 502, rozvojové územie, pre obslužné zariadenia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, s neprípustným umiestňovaním rodinných a bytových domov.

Pozemok má možnosť napojenia na elektrinu, záhradnú vodu, prístup je možný pešou chôdzou alebo z verejnej asfaltovej komunikácie po pozemku s nespevnenou poľnou cestou za závorou vo vlastníctve tretích osôb. Úprava práv prejazdu nie je evidovaná v katastri nehnuteľností.

Ohodnotenie bude vykonané podľa zásad platnej legislatívy - východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov – mimo ZÚO určené na výstavbu.

Povyšujúci faktor je uvažovaný a v danom prípade dôvodný z titulu vysokého záujmu o kúpu pozemku aj pre obchod a služby v MČ Dúbravka.

Redukujúci faktor je uplatnený najmä z dôvodu tvaru a veľkosti pozemku, ktorý samostatne nie je využiteľný na výstavbu ani pre účely pozemnej komunikácie (šírka 1-2m), zabezpečenie prístupu len pešou chôdzou.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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

2.1.1.1 Podľa GP 16/2024 časť z p.č. 4410 na LV 5920

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4219/4 (Diel 1)	ostatná plocha	99,00	1/1	99,00

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>Samostatná sústredená výstavba prevádzkového areálu - Technické sklo na okraji obce na ul. Agátova a záhradkárská oblasť pozdĺž železnice v MČ Dúbravka s viac ako 35 tis. obyvateľmi, na úpätí Malých Karpát, v hl.m. SR Bratislava s viac ako 100 tis. obyvateľmi, mimo ZÚO.</i>	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 <i>Pozemok je situovaný v záhradkárskej lokalite pri Technickom skle ako súčasť užívanej a oplotenej záhrady k záhradnému, rekreačnému domu, na pozemku čiastočne situovaný rekreačný dom.</i>	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia MHD priamo v mieste z ul. Agátova - autobus, električky, autobusy na Saratovskej ul.- Sch. Trnavského.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>Podľa UP určené kódom 502 - zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných - rozvojové územie.</i>	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>Na Agátovej ul. kompletne siete, v území s pozemkom - záhradkárská oblasť boli identifikované rozvody EE a šachta vody</i>	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Záujem o kúpu pozemku v území MČ na výstavbu výrobných areálov - areál Technické sklo rozšírilo svoje územie v poslednom období. Záujem je aj o pozemky na rekreáciu a pretrvávajú a je vyšší. Predmetný pozemok má vyššie využitie ako je súčasné, určené je kódom 502..</i>	1,40
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.) <i>Tvar pozemku neumožňuje samostatne výstavbu, prístup k pozemku po verejných pozemkoch len pešou chôdzou, autom iba po pozemkoch vo vlastníctve tretích osôb bez zriadenia zápisu práv prechodu, prejazdu.</i>	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,10 * 1,40 * 0,40$	1,3860
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3860$	92,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4219/4 (Diel 1)	$99,00 \text{ m}^2 * 92,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 109,98
Spolu		9 109,98

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: parc. reg. „C“KN č. 4219/4 (Diel 1) z pozemku reg. "E" KN parc. č. 1-4410) o celkovej výmere 99m², druh pozemku – ostatná plocha, k.ú. Dúbravka, na základe GP č. 16/2024, vypracoval Geometrák, s.r.o., Ing. Róbert Tichý úradne overený dňa 12.06.2024, pod číslom G1 - 1095/2024.**

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: parc. reg. „C“KN č. 4219/4 (Diel 1) z pozemku reg. "E" KN parc. č. 1-4410) o celkovej výmere 99m², druh pozemku – ostatná**

plocha, k.ú. Dúbravka, na základe GP č. 16/2024, vypracoval Geometrák, s.r.o., Ing. Róbert Tichý úradne overený dňa 12.06.2024, pod číslom G1 - 1095/2024, bola využitá 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 16/2024 časť z p.č. 4410 na LV 5920 - parc. č. 4219/4 (Diel 1) (99 m ²)	9 109,98
Všeobecná hodnota celkom	9 109,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícsto Eur	

V Bratislave dňa 10.8.2024

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 743/2024 zo dňa 28.6.2024 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 29.7.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – 1xA4.
- Mapa určeného operátu vložená do KM zo dňa 29.7.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – 1xA4.
- List vlastníctva č. 5920 - čiastočný zo dňa 29.7.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok „E“ KN p.č. 4410 – pôvodný pozemok – 7xA4.
- Geometrický plán na oddelenie pozemku č. 16/2024, vypracovaný Ing. Róbertom Tichým, úradne overený dňa 12.06.2024, pod číslom G1 - 1095/2024 – 2xA4.
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 3.8.2024 – 1xA4

Spolu:

13xA4

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 Geometrák s.r.o. Nezábudková 22 82101 Bratislava roberttichy76@gmail.com IČO: 45663581		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec BA – m. č. Dúbravka	
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 16/2024	Mapový list č. Stupava 1-6/33	
GEOMETRICKÝ PLÁN na obnovenie časti pôvodnej p.č.4410 (nové p.č.4219/4,6) a oddelenie p.č.4219/1,5,7					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: ing. Monika Vičková	
Dňa: 23.04.2024	Meno: Róbert Tichý	Dňa: 25.04.2024	Meno: Ing. Ľubica Burianová	Dňa: 12-06-2024	Číslo: G1-10951/2024
Nové hranice boli v prírode označené plotom, neboli označené		Náležitosti 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. 6931					
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 číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely												ha	m²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C				Stav právny									
	5920	pôv.k.ú. Devínska Nová Ves				1128	ost.pl.	1	4219/4	99			(4410		956	ost.pl.)	doterajší
			4410					2	4219/6	73							
								1			4410	99	4219/4		99	ost.pl. 37	doterajší
								2			4410	73	4219/6		73	ost.pl. 37	doterajší
Spolu						1128				172		172			1128		
				4219/1		3425	ost.pl.	Stav podľa registra C KN					4219/1		1258	ost.pl. 37	doterajší
													4219/4		99	ost.pl. 37	detto
													4219/5		977	ost.pl. 37	detto
													4219/6		73	ost.pl. 37	detto
													4219/7		1018	ost.pl. 37	detto
Spolu						3425									3425		
Legenda kód spôsobu využívania								37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.									

