



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	938/2025
Názov materiálu:	Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemku v kat. území Nitra – Tóth) PHOZ
Spracovateľ:	Zuzana Veselková, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Napísal:	Zuzana Veselková, referent pre majetkovoprávne usporiadanie
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	29.05.2025
Dátum vyhotovenia:	14.05.2025

Návrh na uznesenie:	„na osobitnej strane“
----------------------------	-----------------------

Podpis predkladateľa:	
------------------------------	--

Návrh na uznesenie

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

p r e r o k o v a l o

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra (odpredaj pozemku v kat. území Nitra – Tóth)

I.alternatíva

s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Čl. 2 bod 1 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to parcely C KN č. 7165/18 – lesný pozemok o výmere 45 m² oddelennej Geometrickým plánom č. 273/2024 z parcely C KN č. 7165/13 v kat. území Nitra zapísanej v LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra,

2. zámer odpredaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 11 ods. 2 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, z dôvodu účelnejšieho usporiadania majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta, a to parcely C KN č. 7165/18 – lesný pozemok o výmere 45 m² oddelennej Geometrickým plánom č. 273/2024 z parcely C KN č. 7165/13 v kat. území Nitra zapísanej v LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Jozefa Tótha a Máriu Tóthovú, Inovecká 515/2, 949 01 Nitra v podiele 1/1 BSM k celku.

Všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti je v zmysle Znaleckého posudku č. 211/2024 zo dňa 1.12.2024 predstavuje sumu vo výške 1721,25 € (t.j. 38,25 €/m²).

T: 30.09.2025

K: MR

alebo

II.alternatíva

n e s c h v a ľ u j e

1. nehnuteľnosť ako trvale prebytočný majetok mesta Nitra v zmysle Čl. 2 bod 1 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov ako protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta, a to parcely C KN č. 7165/18 – lesný pozemok o výmere 45 m² oddelennej Geometrickým plánom č. 273/2024 z parcely C KN č. 7165/13 v kat. území Nitra zapísanej v LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra,

2. zámer odpredaja nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. 11 ods. 2 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, z dôvodu účelnejšieho usporiadania majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta, a to parcely C KN č. 7165/18 – lesný pozemok o výmere 45 m² oddelennej Geometrickým plánom č. 273/2024 z parcely C KN č. 7165/13 v kat. území Nitra zapísanej v LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra, pre Jozefa Tótha a Máriu Tóthovú, Inovecká 515/2, 949 01 Nitra v podiele 1/1 BSM k celku.

Návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra **(odpredaj pozemku v kat. území Nitra – Tóth)**

V súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra na základe žiadosti Jozefa Tótha a Márie Tóthovej, Inovecká 515/2, 949 01 Nitra.

Odbor majetku eviduje žiadosť Jozefa Tótha a Márie Tóthovej, Inovecká 515/2, 949 01 Nitra o odkúpenie pozemku v kat. území Nitra, a to parcely registra C KN č. 7165/18 – lesný pozemok o výmere 45 m² odčlenenej Geometrickým plánom č. 273/2024 z parcely C KN č. 7165/13 zapísanej v LV č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitry.

Dôvodom žiadosti je zámer usporiadať trvale užívanú plochu, ktorá sa nachádza v oplotení žiadateľa.

Všeobecná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti je v zmysle Znaleckého posudku č. 211/2024 zo dňa 1.12.2024 v čase predloženia zámeru predstavuje sumu vo výške 1721,25 € (t.j. 38,25 €/m²).

Vyjadrenie VMČ č. 3: VMČ s odpredajom súhlasí, avšak vzhľadom k súčasným cenám sa uvedená suma (znalecký posudok) zdá neprimeraná vo vzťahu k predchádzajúcemu predaju.

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť na riadnom zasadnutí konanom dňa 06.05.2025 uznesením č. 84/2025 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj novovytvoreného pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7165/18 – lesný pozemok o výmere 45 m² odčleneného GP č. 273/2024 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7165/13 – lesný pozemok o výmere 33898 m² v katastrálnom území Nitra na liste vlastníctva č. 3681 vo vlastníctve Mesta Nitra pre Jozefa T. a Máriu T. za **kúpnu cenu vo výške 70,- €/m² vrátane DPH**. Komisia zároveň žiada preveriť vlastnícke, resp. užívacie vzťahy ostatných vlastníkov nehnuteľností na Inoveckej ulici v spojitosti s vlastníckou hranicou pozemkov Lesoparku Borina.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu v Nitre na prerokovanie návrh na zámer nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitra tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

Znalec: Ing. Martin Hrnčiar, Svätoplukova 4C, 949 01 Nitra, mobil 0903 023 082, martinhrnciar@gmail.com

Evidenčné číslo: 915232

Zadávateľ: Jozef Tóth, Inovecká 515/2, 949 01 Nitra

Číslo spisu/ objednávky/: zo dňa 01.12.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 211/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa vyhlášky č. 492 / 2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, za účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti : ***Pozemok na parcele KN č. 7165/18, kat. územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra***

Počet strán posudku / z toho príloh / : 18/ z toho príloh 9

Počet odovzdaných vyhotovení : 2

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):

Pozemok je v súlade s platným územným plánom vedený ako zeleň vzrastlá. Iné využitie sa bez zmeny územného plánu nepredpokladá.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetom ohodnotenia je svahovitý pozemok na p.č. 7165/18 v k.ú. Nitra o celkovej výmere 45 m². Pozemok sa nachádza v meste Nitra na Inoveckej ulici. Pozemok je zastavaný plotom pri rodinnom dome a oporným múrom. Pozemok je bez IS. Pozemok je vedený ako lesná pôda. Pozemok je prístupný z lesa alebo cez súkromný pozemok. Jedná sa o zahradený pozemok ktorý je využívaný ako záhrada rodinného domu. Dostupnosť zastávky MHD je cca. 5 minút.

V krajskom meste Nitra je v súčasnosti dopyt po pozemkoch zvýšený. Mesto Nitra má do 90 000 obyvateľov, nachádza sa 90 km od hlavného mesta - Bratislavy. V danej lokalite je vybudovaný verejný vodovod, kanalizácia, zavedený plyn, telefón a električka. V meste Nitra je autobusová doprava – miestna a medzimestská, železničná doprava. V meste Nitra je krajský úrad, mestský úrad, pošta, univerzita, fakultná nemocnica, súd, obchodná sieť a služby, ihrisko, banky, úrady a všetky inštitúcie, ktoré patria do krajského mesta. V okolí nehnuteľností je bežný hluk od dopravy. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je svah. Objekt je prístupný z verejnej komunikácie. Lokalita je ľahko dostupná každému druhu dopravy. Dostupnosť MHD je do 5 minúty pešej chôdze. Konfliktne skupiny v blízkom okolí pri miestnej obhliadke neboli zistené. Nezamestnanosť sa v okrese Nitra sa pohybuje na úrovni pod 5%.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok je užívaný ako záhrada za rodinnom dome. Pozemok je vedený ako lesná pôda. Iné využitie sa bez zmeny územného plánu nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: V danej lokalite neboli zistené riziká s negatívnym vplyvom na užívanie nehnuteľnosti. Na parcele nie je žiadne vecné bremeno ani ťarcha. Na pozemku je oporný múr a oplotenie rodinného domu. Pozemok nie je prístupný po verejnej komunikácii.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky z GP č. 273/2024, k.ú. Nitra

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty za účelom uzatvorenia záložnej zmluvy pre úver a zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti: Pozemok na parcele KN č. 7165/18, kat. územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky z GP č. 273/2024, k.ú. Nitra - parc. č. 7165/18 (45 m ²)	1 721,25
Všeobecná hodnota celkom	1 721,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 720,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisíc sedemstodvadsať Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká s negatívnym vplyvom na užívanie nehnuteľnosti. Na parcele nie je žiadne vecné bremeno ani ťarcha. Na pozemku je oporný múr a oplotenie rodinného domu. Pozemok nie je prístupný po verejnej komunikácii.

V Nitre, dňa 16.12.2024



Ing. Martin Hrnčiar

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3681, kat. územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra zo dňa 16.12.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na ohodnocované pozemky, kat. územie Nitra, obec Nitra, okres Nitra, zo dňa 16.12.2024 vytvorená cez katastrálny portál
- Geometrický plán č. 273/2024 vypracovaný Ing. Kleinom dňa 18.11.2024 bez overenia
- Fotodokumentácia

