



MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	Mgr. Martin Horák, prednosta Mestského úradu v Nitre
Číslo materiálu:	845/2021
Názov materiálu:	Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)
Spracovateľ:	Angela Marková referent majetkoprávného usporiadania
Napísal:	Angela Marková referent majetkoprávného usporiadania
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	24.06.2021
Dátum vyhotovenia:	10.06.2021

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 nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)

s c h v a ľ u j e

a) podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

odpredaj pozemku parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre žiadateľa Ing. Juraja Sasina, Janka Kráľa 82, Nitra, v podiele 1/1, ktorý je vlastníkom stavby rodinného domu súp. č. 1066 na tomto pozemku

b) spôsobom prípadu osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

odpredaj pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre žiadateľa Ing. Juraja Sasina, Janka Kráľa 82, Nitra, v podiele 1/1, za kúpnu cenu 175 000,- EUR + DPH (152,- EUR/m² + DPH).

Dôvodom odpredaja je vysporiadanie mestského pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa a usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v trvalom užívaní žiadateľa.

Žiadateľ uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť uzatvorenie zmluvy v zmysle schvaľovacej časti uznesenia

T: 31.08.2021

K: MR“

Návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry
(odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa)

V súlade so Zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, VZN č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra v platnom znení predkladáme návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry.

Mesto Nitra je vlastníkom pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² a parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísaných v LV č. 6879 v kat. úz. Nitra.

K odpredaju uvedených pozemkov eviduje Mestský úrad v Nitre – odbor majetku žiadosť

Ing. Juraja Sasina, Janka Kráľa 82, 949 01 Nitra, ktorý

- je výlučným vlastníkom domu súp. č. 1066 na pozemku parc. C KN č. 905 bez založeného listu vlastníctva, ktorého majetkovú podstatu tvorí parc. E KN č. 3338/1. Dom je zapísaný v liste vlastníctva č. 1828 kat. úz. Nitra a nadobudol ho od právneho predchodcu Jána Šaligu, Janka Kráľa 1066/110, 949 01 Nitra
- žiadosť odôvodňuje zámerom vysporiadať mestský pozemok pod stavbou v jeho vlastníctve a usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom v trvalom užívaní, pozemky sú užívané ako príslušenstvo k domu súp. č. 1066
- žiada o odpredaj celých pozemkov v súlade so schváleným zámerom odpredaja pozemkov v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 146/2019-MZ zo dňa 25.04.2019 ako boli schválené pre p. Jána Šaligu za cenu podľa znaleckého posudku vo výške 136 065,53 EUR (118,01 EUR/m²) - pozn.: k výške hodnoty bude pripočítaná DPH.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre: na svojom riadnom zasadnutí konanom dňa 22.04.2021 uznesením č. 142/2021-MZ s c h v á l i l o zmenu uznesenia č. 146/2019 - MZ zo dňa 25.04.2019 tak, že sa vypustilo celé pôvodné znenie:

„a) podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredaja pozemku parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitry, pre žiadateľa Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, Nitra, v podiele 1/1, ktorý je vlastníkom stavby rodinného domu súp. č. 1066 na tomto pozemku

b) spôsobom prípadu osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredaja pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitry, pre žiadateľa Jána Šaligu, Janka Kráľa 110, Nitra, v podiele 1/1.

Dôvodom odpredaja je vysporiadanie mestského pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa a usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v trvalom užívaní žiadateľa.

Žiadateľ uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T: 31.08.2019

K: MR“

a nahradilo sa znením:

„podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredaja pozemku parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre žiadateľa Ing. Juraja Sasina, Janka Kráľa 82, Nitra, v podiele 1/1, ktorý je vlastníkom stavby rodinného domu súp. č. 1066 na tomto pozemku

b) spôsobom prípadu osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zámer odpredaja pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre žiadateľa Ing. Juraja Sasina, Janka Kráľa 82, Nitra, v podiele 1/1

Dôvodom odpredaja je vysporiadanie mestského pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa a usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v trvalom užívaní žiadateľa.

Žiadateľ uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.“

u k l a d á

vedúcemu odboru majetku

zabezpečiť postup stanovený zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

T: 31.08.2021

K: MR“

Mestská rada v Nitre: na základe Uznesenie č. 318/2021-MR odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť

„podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

a) odpredaj pozemku parc. E KN č. 3338/1 – vodná plocha o výmere 912 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre žiadateľa Ing. Juraja Sasina, Janka Kráľa 82, Nitra, v podiele 1/1, ktorý je vlastníkom stavby rodinného domu súp. č. 1066 na tomto pozemku

b) spôsobom prípadu osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

odpredaj pozemku parc. E KN č. 3300/1 – záhrada o výmere 241 m² zapísanej v LV č. 6879 kat. úz. Nitra vo vlastníctve Mesta Nitra, pre žiadateľa Ing. Juraja Sasina, Janka Kráľa 82, Nitra, v podiele 1/1

za kúpnu cenu 152,- EUR/m² + DPH.

Dôvodom odpredaja je vysporiadanie mestského pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa a usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v trvalom užívaní žiadateľa.

Žiadateľ uhradí náklady spojené s vkladom do katastra nehnuteľností.“

Komisia MZ pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť: na svojom zasadnutí konanom dňa 17.03.2021 prerokovala predmetný materiál a uznesením č. 29/2021 odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť odpredaj pozemku parcela reg. E KN č. 3300/1 a parcela reg. „E“ KN č. 3338/1 na LV č. 6879 v k. ú. Nitra pre Ing. Juraja Sasina za cenu podľa najnovšieho (aktuálneho) znaleckého posudku

Pozn.: znalecký posudok Ing. G. Hodúla č. 122/2019 vo výške 175 000,- EUR (152,- EUR/m² + DPH).

VMČ č. 2 Staré mesto: na základe uznesenia č. 8/2019 zo zasadnutia konaného dňa 11.02.2019 s ú h l a s í s odpredajom pozemkov pre p. Šaligu (pozn.: pôvodný žiadateľ zomrel).

Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre: vydal vyjadrenie, v ktorom uvádza, že podľa Územného plánu mesta Nitry schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/03 – MZ zo dňa 22. 05. 2003 v znení neskorších zmien a doplnkov č. 1 – 6 a Všeobecne záväzného nariadenia /VZN/ mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry v znení neskorších dodatkov č. 1 – 6 sa horeuvedené parcely nachádzajú v lokalite funkčne určenej pre vybavenosť a pre vybavenosť a doplnkovo bývanie v kontakte s Centrálnou mestskou zónou v Nitre (CMZ).

Z hľadiska priestorového usporiadania je nutné prípadnú dostavbu parciel zosúladiť s existujúcou zástavbou a regulatívami ÚPN CMZ ulice Janka Kráľa s max. výškou do 3 NP od úrovne chodníka ulice J. Kráľa + strešná konštrukcia resp. ustúpené podlažie s koeficientom zastavanosti $kz \leq 0,8$ vrátane spevnených plôch a chodníkov. Dostavbu je nutné formovať do kompaktnej uličnej zástavby na stanovenej stavebnej čiare s dodržaním požiarnych a deliacich murív zo strany susedných nehnuteľností.

V rámci dostavby je nutné integrovať parkovanie pre potreby objektu v zmysle prepočtu podľa príslušnej STN.

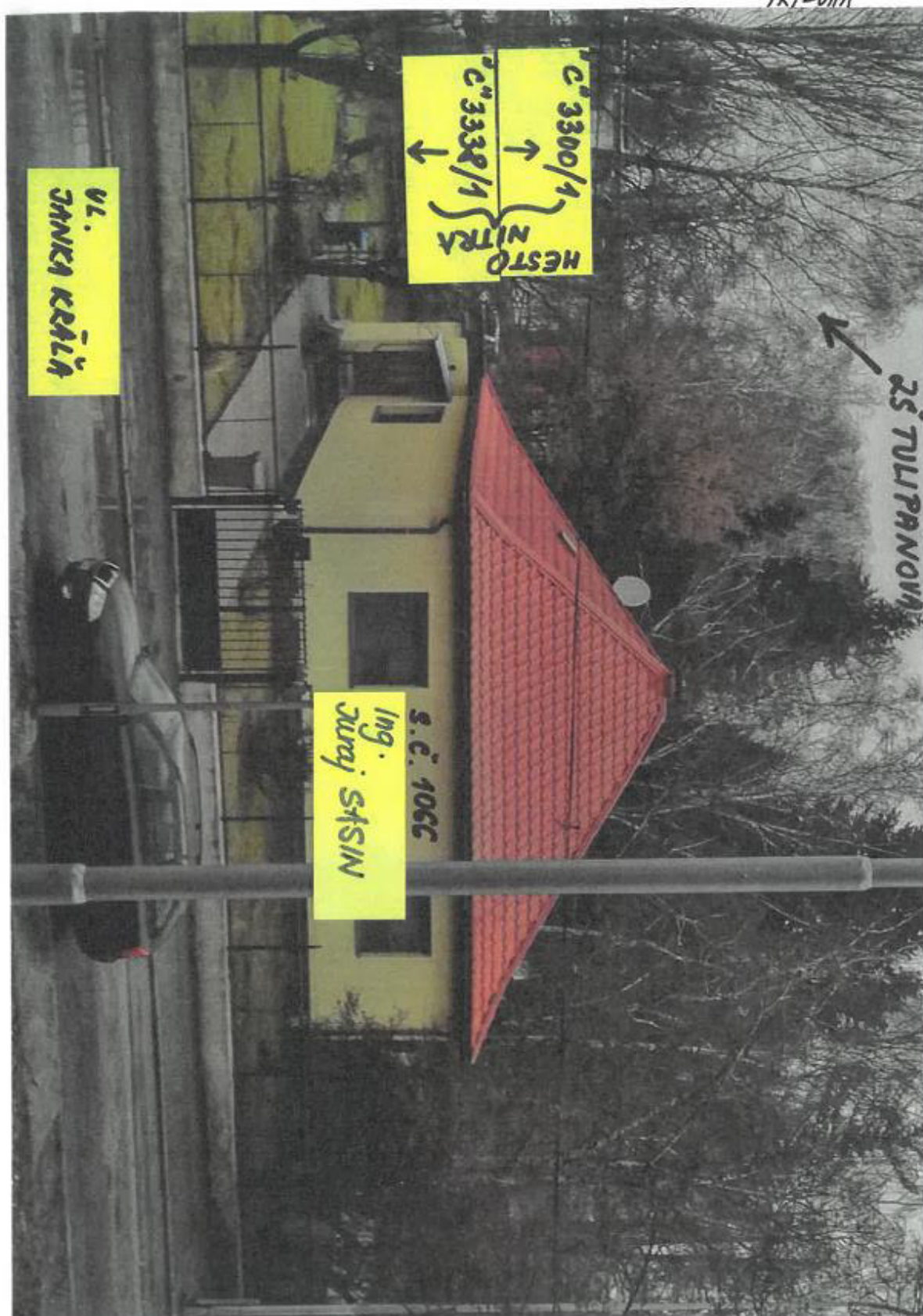
Vyjadrenie k funkčnému využitiu nenahrádza stanovisko ÚHA k PD investičnému zámeru na pozemku ku konaniam Stavebného úradu z hľadiska súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou. Konkrétnu PD žiadame predložiť na odsúhlasenie na ÚHA MsÚ v Nitre.

Na základe uvedeného predkladáme Mestskému zastupiteľstvu rade v Nitre návrh na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry (odpredaj pozemkov v kat. úz. Nitra, ul. Janka Kráľa) tak, ako je uvedený v návrhu na uznesenie.

Export

Nitriansky > Nitra > Nitra > k.ú. Nitra





Znalec : Ing.Gustáv Hodúl, Kamenná 41, NITRA, tel.037 7416443
znalec pre základný odbor stavebníctvo,
odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ posudku : JUDr.Marián Macko, Kocelova 2, Nitra

Číslo objednávky : telefonická objednávka zo dňa 02.12.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

č.122/2019

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkových parciel
č.3338/1 a č.3300/1 podľa registra E KN (č.904 a č.905 podľa re-
gistra C KN) nachádzajúcich sa v kat.území Nitra mesta Nitry.

Počet listov : 15, z toho príloh : 6.

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x zadávateľ
1x archív znalca

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania : stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkových parciel č.3338/1 a č.3300/1 podľa registra E KN (č.904 a č.905 podľa registra C KN) nachádzajúcich sa v kat.území Nitra mesta Nitry.

2. Účel znaleckého posudku : stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k prevodu vlastníckych práv.

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný : 02.12.2019.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavby ohodnocuje : 04.12.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a/ podklady dodané zadávateľom :

- Informatívna kópia z mapy - kópia.

b/ - podklady získané znalcom

- Čiastočný výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 z listu vlastníctva č.6879 na parcelu č.3338/1 E KN - kópia.
- Čiastočný výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 z listu vlastníctva č.6879 na parcelu č.3300/1 E KN - kópia.
- Výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 na parcelu č.905 C KN - kópia.
- Výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 na parcelu č.904 C KN - kópia.

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., v znení vyhlášky MS SR č.47/2009, v znení vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z.
- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č.65/2018 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 ovplyvne-

ná neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je **trhová hodnota**.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa : stanovenie všeobecnej hodnoty iba samotných holých pozemkových parciel č.3338/1 a č.3300/1 podľa registra E KN.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ výber použitej metódy

Pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód určených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

b/ vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom posúdenia a stanovenia všeobecnej hodnoty v posudku sú samotné holé pozemkové parcely č.3338/1 a č.3300/1 podľa registra E KN (č.904 a č.905 podľa registra C KN) nachádzajúce sa v kat.území Nitra mesta Nitry. Pozemková parcela č.3338/1 je vedená v KN v registri E ako vodná plocha v ZÚO o celkovej výmere 912m² a pozemková parcela č.3300/1 je vedená v KN v registri E ako záhrada v ZÚO o celkovej výmere 241m².

V registri C KN je pozemková parcela č.904 vedená ako záhrada v ZÚO o celkovej výmere 510m² a pozemková parcela č.905 je vedená v KN v registri C ako zastavaná plocha bytovou budovou (rodinným domom s.č.1066) a dvorom v ZÚO o celkovej výmere 642m².

V registri C KN nie je vyššie uvedené pozemkové parcely založený list vlastníctva.

Ako vlastníkom pozemkov je zapísané v LV č.6879 v registri E KN - Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60, 94901 Nitra, SR - v 1/1-ine.

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetných nehnuteľností bola vykonaná na tvári miesta dňa 02.12.2019 za prítomnosti zadávateľa posudku JUDr. Mariána Macka.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom

Nakoľko sa jedná o posúdenie a stanovenie všeobecnej hodnoty samotných holých pozemkov, žiadna technická dokumentácia nebola zadávateľom posudku predložená.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

Obhliadkou bolo zistené, že situovanie vyššie uvedených pozemkových parciel č.3338/1 a č.3300/1 registra E KN nachádzajúcich sa v kat.území Nitra mesta Nitry je v súlade so získanými a predloženými dokladmi, výpismi z KN a informatívnou kópiou z mapy.

Čiastočný výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 z listu vlastníctva č.6879 na parcelu č.3338/1 E KN, k.ú. Nitra mesta Nitry

Okres : Nitra
Obec : Nitra
Katastrálne územie : Nitra

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcela č.3338/1 – vodná plocha v ZÚO o celkovej výmere 912m²

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1.Mesto Nitra, Štefánikova tr.60,949 01 Nitra, SR

Spoluvlastnícky podiel - 1/1

Čiastočný výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 z listu vlastníctva č.6879 na parcelu č.3300/1 E KN, k.ú. Nitra mesta Nitry

Okres : Nitra
Obec : Nitra
Katastrálne územie : Nitra

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcela č.3300/1 – záhrada v ZÚO o celkovej výmere 241m²

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

1.Mesto Nitra, Štefánikova tr.60,949 01 Nitra, SR

Spoluvlastnícky podiel - 1/1

Výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 na parcelu č.904 C KN, k.ú. Nitra mesta Nitry

Okres : Nitra
Obec : Nitra
Katastrálne územie : Nitra

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela č.904 – záhrada v ZÚO o celkovej výmere 510m²

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.

Výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 na parcelu
č.905 C KN,k.ú. Nitra mesta Nitry

Okres : Nitra
Obec : Nitra
Katastrálne územie : Nitra

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela č.905 - zastavaná plocha v ZÚO o celkovej výmere 642m²

Stavby

Dom s.č.1066 na parcele č.905 - pozemok nevysporiadaný

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb,ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Pozemky podľa registra E KN

- pozemková parcela č.3338/1 - vodná plocha v ZÚO o celkovej výmere 912m²
- pozemková parcela č.3300/1 - záhrada v ZÚO o celkovej výmere 241m²

g/ vymenovanie pozemkov a stavieb,ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :
všetky ostatné okrem pozemkov registra E KN.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetné posudzované pozemkové parcely č.3338/1 a č.3300/1 sa nachádzajú v zastavanom území mesta Nitry v katastrálnom území Nitra v napojení Tulipánovej ulice na ulicu Janka Kráľa, pred areálom základnej školy Tulipánová v obytnej zóne mesta zastavanej individuálnou bytovou výstavbou - rodinnými domami s príslušenstvom a záhradami i obytnými domami na vedľajšej Schurmannovej ulici. Za areálom základnej školy sa nachádza parkové nábrežie s mestským parkom a kúpaliskom.

Pozemky sú rovinné, prístup k nim je priamo z oboch verejných vyššie uvedených mestských spevnených asfaltových komunikácií (ulica Janka Kráľa i Tulipánová ulica) a v danom mieste je možné ich priameho napojenia na nasledovné verejné inžiniérske siete - elektrinu, vodovod, kanalizáciu, rozvod plynu, telefónnu sieť i rozvod STA.

Širšie okolie okolo nehnuteľnosti je vybavené dobrou obchodnou sieťou a základnými službami (Párovská, Štúrova, Ďurkova ulica), v okolí sa nachádza základná škola, gymnázium, materská škola, pošta, zubná poliklinika, nákupné strediská, čerpadacia stanica PHM i reštauračné zariadenia.

Na vedľajšej Štúrovej i Ďurkovej ulici sa nachádzajú zastávky mestskej hromadnej autobusovej dopravy.

Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru mesta, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako spádovú k jeho širšiemu centru.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti

Jedná sa o pozemky nachádzajúce sa v zastavanom území mesta, z ktorých je jeden zastavaný stavbou rodinného domu s.č.1066 a dvorom (parcela č. 3338/1) a druhý drobnými stavbami - prístreškami (parcela č.3300/1). Zadnú časť pozemkovej parcely č.3338/1 spolu s parcelou č.3300/1 (parcela č.904 podľa registra C KN) je možné využiť i ako samostatný stavebný pozemok, nakoľko je k nim možný priamy prístup z verejnej mestskej komunikácie - Tulipánová ulica.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na predmetné pozemky (p.č.3338/1 a p.č.3300/1) je založený list vlastníctva iba v registri E KN.

V registri C KN nie je založený list vlastníctva na súčasné pozemkové parcely č.904 a č.905 podľa C KN.

2.1 Vodná plocha a záhrada v ZÚO - parcely E KN č.3338/1 a č.3300/1

V kat.území Nitra mesta Nitry je pozemková parcela č.3338/1 vedená v KN v registri E ako vodná plocha v ZÚO o celkovej výmere 912m² a pozemková parcela č.3300/1 je vedená v KN v registri E ako záhrada v ZÚO o celkovej výmere 241m².

V registri C KN je pozemková parcela č.904 vedená ako záhrada v ZÚO o celkovej výmere 510m² a pozemková parcela č.905 je vedená v KN v registri C ako zastavaná plocha bytovou budovou (rodinným domom s.č.1066) a dvorom v ZÚO o celkovej výmere 642m².

Pozemky sú rovinné, prístup k nim je priamo z oboch verejných vyššie uvedených mestských spevnených asphaltových komunikácií (ulica Janka Kráľa i Tulipánová ulica) a v danom mieste je možné ich priameho napojenia na nasledovné verejné inžinierske siete - elektrinu, vodovod, kanalizáciu, rozvod plynu, telefónnu sieť i rozvod STA.

Zadnú časť pozemkovej parcely č.3338/1 spolu s parcelou č.3300/1 (parcela č.904 podľa registra C KN) je možné využiť i ako samostatný stavebný pozemok, nakoľko je k nim možný priamy prístup z verejnej mestskej komunikácie - Tulipánová ulica.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3338/1	vodná plocha	912	912,00	1/1	912,00
3300/1	záhrada	241	241,00	1/1	241,00
Spolu výmera					1 153,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,15
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,15 * 1,00$	5,7228
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 5,7228$	152,00 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,152,00 \text{ m}^2 * 152,00 \text{ Eur/m}^2$	175 104,00 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcels č. 3338/1 podľa registra E KN	138 624,00
parcels č. 3300/1 podľa registra E KN	36 632,00
Spolu	175 256,00

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky :

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 175 256,00 Eur.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Vodná plocha a záhrada v ZÚO - parcely E KN č.3338/1 a č.3300/1 - parc. č. 3338/1 (912 m ²)	138 624,00
Vodná plocha a záhrada v ZÚO - parcely E KN č.3338/1 a č.3300/1 - parc. č. 3300/1 (241 m ²)	36 632,00
Spolu pozemky (1 153,00 m²)	175 256,00
Spolu VŠH	175 256,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	175 000,00

Slovom : Jednostosedemdesiatpäťtisíc Eur.

V Nitre dňa 4.decembra 2019



Podpis znalca

IV. PRÍLOHY

1. Čiastočný výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 z listu vlastníctva č.6879 na parcelu č.3338/1 E KN.
2. Čiastočný výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 z listu vlastníctva č.6879 na parcelu č.3300/1 E KN.
3. Výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 na parcelu č.905 C KN.
4. Výpis z KN vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.12.2019 na parcelu č.904 C KN.
5. Informatívna kópia z mapy.
6. Fotodokumentácia.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Nitra

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: NITRA

Dátum vyhotovenia 02.12.2019

Katastrálne územie: Nitra

Čas vyhotovenia: 12:42:19

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6879

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
3338/ 1	912	vodná plocha	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

2 - Mlynárce

4 - Horné Krškany

5 - Nitra pred THM

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mesto Nitra, Štefánikova tr.60, 94901 Nitra, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	ROEP - Nitra Z 8215/2011
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 5-1)
Titul nadobudnutia	§ 14 ods.2 zákona 180/1995 Z.z. (PKV 4-9999)
Titul nadobudnutia	čd.12221/1881 (PKV 4-52 pod B 1)
Titul nadobudnutia	čd. 2374/1929 (PKV 2751 pod B 1)
Titul nadobudnutia	§ 14 ods.2 zákona 180/1995 Z.z. (PKV 9999)
Titul nadobudnutia	čd. 6517/1936 (PKV 202 pod B 12)
Titul nadobudnutia	§ 14 ods.2 zákona 180/1995 Z.z. (PKV 2-9999)
Titul nadobudnutia	§2b ods.1 písm.b, zákona č.138/1991 Zb. (PKV 2580)
Titul nadobudnutia	čd.1274/1944 (PKV 3936 pod B 2)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 2322)
Titul nadobudnutia	§2 ods.2 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 5172)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 5-2)
Titul nadobudnutia	čd.3467/1950 (PKV 1567 pod B 12)
Titul nadobudnutia	čd.3086/1946 (PKV 895 pod B 12)
Titul nadobudnutia	§2 ods..2 z.č.138/1991/Zb. (PKV 5-690)
Titul nadobudnutia	§2 ods..2 z.č.138/1991/Zb. (PKV 5-51)
Titul nadobudnutia	čd.7152/1883 (PKV 148 pod B 1)
Titul nadobudnutia	§2 ods.2 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 299)
Titul nadobudnutia	§2 ods..2 z.č.138/1991/Zb. (PKV 4612)
Titul nadobudnutia	§2 ods.5 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 1913)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 1673)
Titul nadobudnutia	§2 ods.5 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 1520)
Titul nadobudnutia	§2ods.2 .zákona č138/1991Zb.
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 4513)
Titul nadobudnutia	zákon č.138/1991 Zb. (PKV 382 pod B 9)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 5-6371)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 4908)

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: **Nitra**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **NITRA**

Katastrálne územie: **Nitra**

Dátum vyhotovenia **02.12.2019**

Čas vyhotovenia: **12:11:06**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6879

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
3300/ 1	241	záhrada		0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

2 - Mlynárce

4 - Horné Krškany

5 - Nitra pred THM

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mesto Nitra, Štefánikova tr.60, 94901 Nitra, SR

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia	ROEP - Nitra Z 8215/2011
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 5-1)
Titul nadobudnutia	§ 14 ods.2 zákona 180/1995 Z.z. (PKV 4-9999)
Titul nadobudnutia	čd.12221/1881 (PKV 4-52 pod B 1)
Titul nadobudnutia	čd. 2374/1929 (PKV 2751 pod B 1)
Titul nadobudnutia	§ 14 ods.2 zákona 180/1995 Z.z. (PKV 9999)
Titul nadobudnutia	čd. 6517/1936 (PKV 202 pod B 12)
Titul nadobudnutia	§ 14 ods.2 zákona 180/1995 Z.z. (PKV 2-9999)
Titul nadobudnutia	§2b ods.1 písm.b, zákona č.138/1991 Zb. (PKV 2580)
Titul nadobudnutia	čd.1274/1944 (PKV 3936 pod B 2)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 2322)
Titul nadobudnutia	§2 ods.2 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 5172)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 5-2)
Titul nadobudnutia	čd.3467/1950 (PKV 1567 pod B 12)
Titul nadobudnutia	čd.3086/1946 (PKV 895 pod B 12)
Titul nadobudnutia	§2 ods..2 z.č.138/1991/Zb. (PKV 5-690)
Titul nadobudnutia	§2 ods..2 z.č.138/1991/Zb. (PKV 5-51)
Titul nadobudnutia	čd.7152/1883 (PKV 148 pod B 1)
Titul nadobudnutia	§2 ods.2 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 299)
Titul nadobudnutia	§2 ods..2 z.č.138/1991/Zb. (PKV 4612)
Titul nadobudnutia	§2 ods.5 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 1913)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 1673)
Titul nadobudnutia	§2 ods.5 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 1520)
Titul nadobudnutia	§2ods.2 .zákona č138/1991Zb.
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 4513)
Titul nadobudnutia	zákon č.138/1991 Zb. (PKV 382 pod B 9)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 5-6371)
Titul nadobudnutia	§2 ods.1 zákona č.138/1991 Zb. (PKV 4908)

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Nitra**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **NITRA**

Katastrálne územie: **Nitra**

Dátum vyhotovenia **02.12.2019**

Čas vyhotovenia: **12:09:04**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
905	642	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		442	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
1066	905 10	DOM		pozemok nevysporiadaný

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Nitra

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: NITRA

Katastrálne územie: Nitra

Dátum vyhotovenia 02.12.2019

Čas vyhotovenia: 12:07:41

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
904	510	záhrada	4	1		424	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

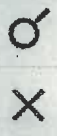
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

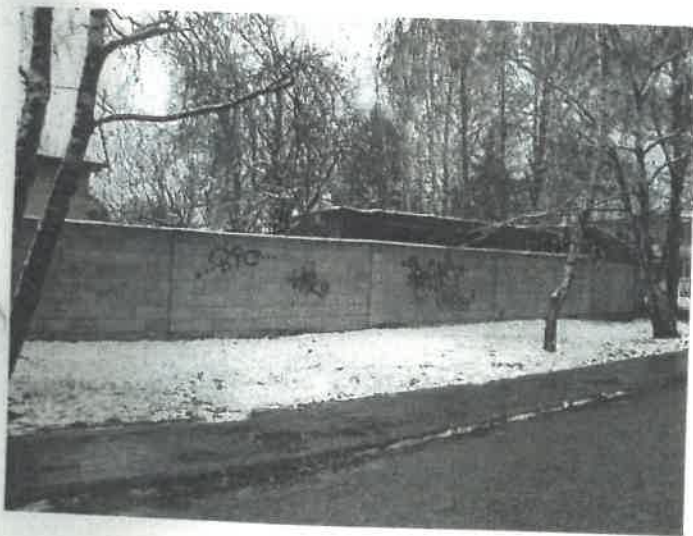


zadajte priezvil.

 **Nitra**
krajské mesto



FOTODOKUMENTÁCIA



V.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914024.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 122/2019.

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


Podpis znalca