

Identifikácia žiadosti

ŽIADATEĽ: Č.I.,

PREDMET ŽIADOSTI: Predaj pozemku

POPIS:

Uznesením číslo 226/10/2024 bol schválený odpredaj pozemku registra C/KN parcelné číslo 1367 v prospech žiadateľa za kúpnu cenu najmenej vo výške stanovenej znaleckým posudkom.

DÔVOD: Právny vzťah k pozemku

ŠPECIFIKÁCIA:

Číslo LV:	3726
Lokalita:	Modra
Celková výmera (m2):	16
Výmera na odpredaj/prenájom:	16
Druh pozemku:	zastavaná plocha a nádvorie
Parcelné číslo registra C/KN:	1367
Parcelné číslo registra E/KN:	-

Geometrický plán: nie je potrebné vypracovanie plánu

Číslo: -

Vyhotovil: -

Znalecký posudok:

Číslo: 34/2024 zo dňa 11.03.2024

Vyhotovil: Ing. Ladislav Augustinič

KÚPNA CENA: 103,75 € - podľa znaleckého posudku

CENA PRENÁJMU: -

SPOLU: 1660,00 €

SPÔSOB PREVODU:

Návrh uznesenia

Uznesenie č. .../12/2024

z 12. zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Modry,
konaného dňa **02.05.2024**

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry v súlade s § 9a ods. 15 písmena b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov po prerokovaní **schvaľuje** predaj nasledovného majetku mesta Modry, a to:

Pozemok, parcela reg. "C" KN, parc. č. 1367, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 16 m², kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok.

Predaj sa schvaľuje:

- žiadateľovi (kupujúcemu): I.Č., 900 01 Modra (ďalej ako „žiadateľ“ alebo „kupujúci“),
- v celosti (podiel 1/1 k celku),
- za kúpnu cenu vo výške: 1.660,- € (t. j. 103,75 €/m²), stanovenú znaleckým posudkom č. 34/2024, vyhotoveným znalcom Ing. Ladislavom Augustiničom,
- z dôvodu, že odpredávaný pozemok je pozemkom zastavaným stavbou vo vlastníctve žiadateľa (kupujúceho), a to garáže (t. č. bez súpisného čísla),

s nasledovnými podmienkami:

1. kúpna cena bude kupujúcim zaplatená v lehote do 15 pracovných dní odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy,
2. kupujúci uhradí všetky náklady spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
3. návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude podaný predávajúcim až po zaplatení celej kúpnej ceny,
4. v prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi mestom Modra a žiadateľom (kupujúcim) do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia, toto uznesenie stráca platnosť.

Odôvodnene: Žiadateľ je vlastníkom stavby garáže (t. č. bez súpisného čísla), ktorá je postavená na pozemku mesta Modry. Z uvedeného dôvodu požiadal mesto Modra o predaj pozemku, za účelom zosúladenia vlastníctva vlastníka stavby k pozemku na ktorom je stavba umiestnená.

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

Okres : 107 Pezinok
Obec : 508101 Modra
Katastrálne územie : 838039 Modra

Dátum vyhotovenia : 27.11.2023
Čas vyhotovenia : 14:04:32
Údaje platné k : 24.11.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3726
ČIASŤ Č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1367	16	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY nevyžiadané.

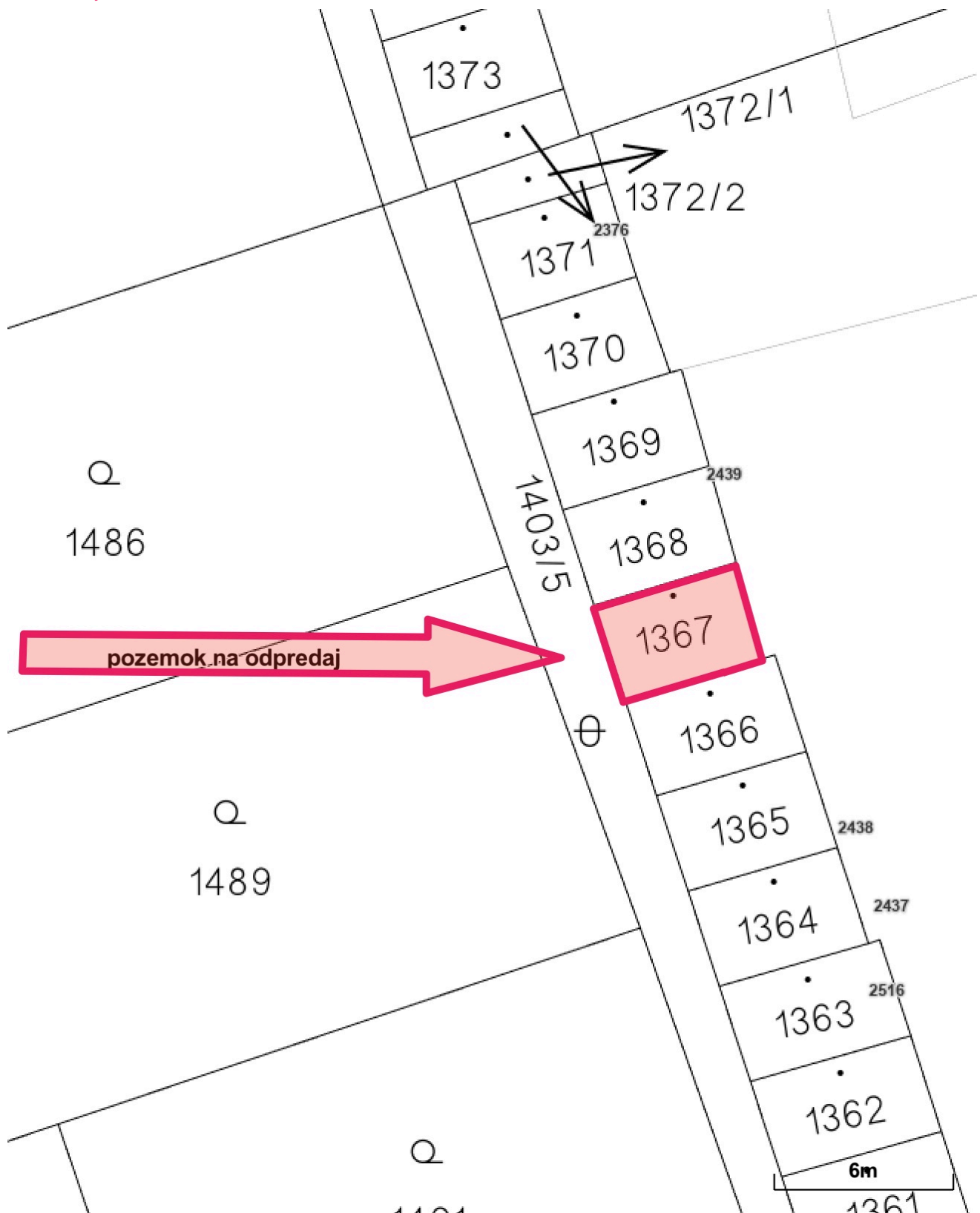
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

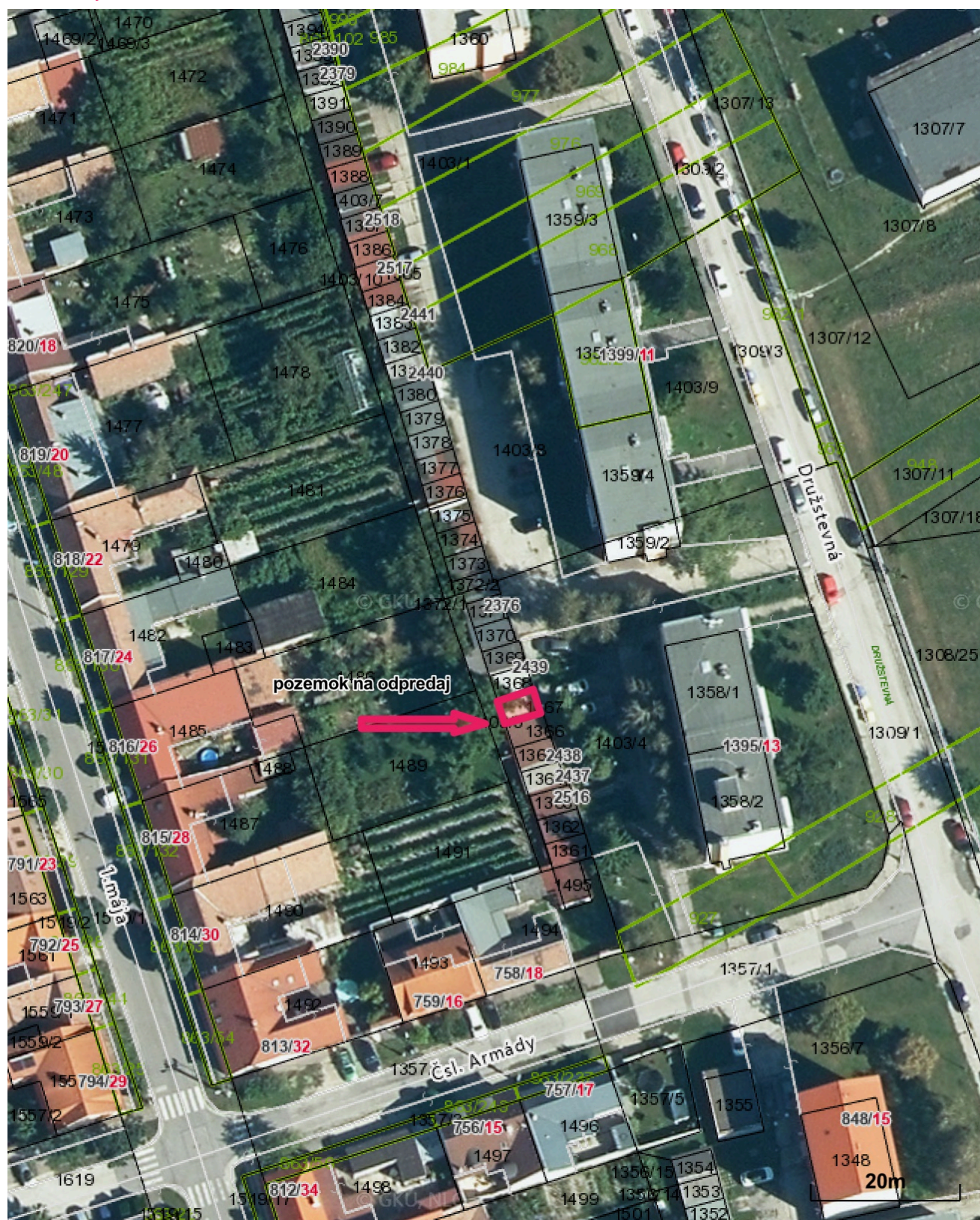
identifikácia pozemku

Bratislavský > Pezinok > Modra > k.ú. Modra



identifikácia pozemku

Bratislavský > Pezinok > Modra > k.ú. Modra

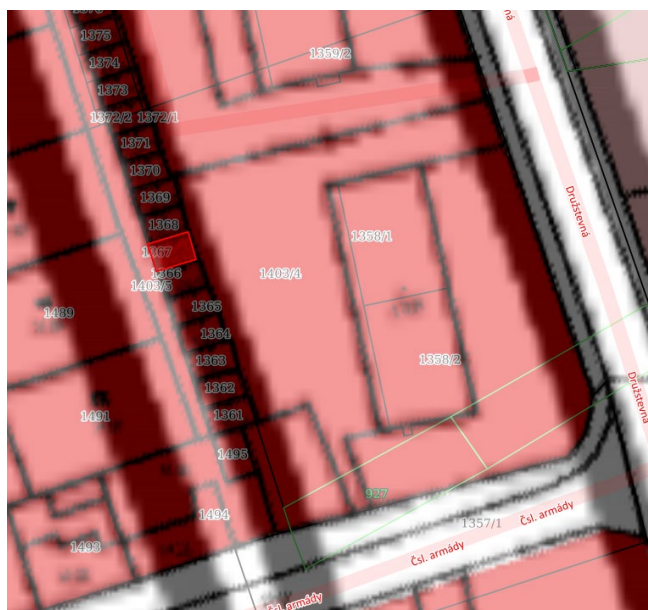




GEODETTICA

Ortofotomapa © GEODETTICA, s.r.o.

Pozemok reg. „C“, p. č. 1367, k. ú. Modra



I.	Identifikačné číslo zóny	U 7
II.	Regulácia funkčného využitia zóny	
II.1.	základná funkcia územia	B.1. , Aa.1. , W.1. , X.1.
II.2.	doplnková funkcia územia	B.2. , Aa.2. , W.2. , X.2.
II.3.	účelovo viazané plochy	B.3. , Aa.3. , W.3. , X.3.
III.	Regulácia urbanistickej štruktúry	• otvorená radová zástavba.
IV.	Regulácia intervenčných zásahov	• renovácia urbanistickej štruktúry.
V.	Regulatívy intenzity využitia územia	
V.1.	hodnotenie súčasnej intenzity využitia územia	<ul style="list-style-type: none"> koeficient zastavania zóny 0,20 hustota podlažných plôch v zóne 0,8
V.2.	regulatívy navrhovanej intenzity využitia územia	<ul style="list-style-type: none"> maximálny koeficient zastavania zóny 0,20 intenzifikácia stavebného objemu (nárast podlažných plôch) je prípustná formou nadstavby strešných priestorov.

Aa. PLOCHY BÝVANIA - NÍZKO - A STREDNOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA (ZÁSTAVBA DO 3 NADZEMNÝCH PODLAŽÍ)

Legenda - grafický znak č. 1

Aa.1. Základná funkcia:

- hromadné bývanie v bytových domoch s možným obytným podkrovím (ktorého súčasťou môžu byť i súčasné rodinné domy).

Aa.2. Doplnková funkcia:

- doplnková vybavenosť - do 10 % celkovej podlažnej plochy - obchodno-obslužná vybavenosť,
- doplnková vybavenosť zdravotníckej a sociálnej starostlivosti (lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, detské jasle a materské školy).

Aa.3. Účelovo viazané funkcie a plochy:

- doplnková rekreačno - zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, nenáročné športové a rekreačné plochy, malé športové ihriská),
- doplnková mestská zeleň vo forme vyhradenej zelene (vnútrobloková zeleň bytovej zástavby, parkovo upravená dvorová zeleň)
- prijazdové a zásobovacie komunikácie, zjazdové chodníky,
- plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne formou odstavňových pruhov pri komunikácii,
- vstavanie a viacpodlažné objekty pre odstavovanie a garážovanie vozidiel nad alebo pod terénom,
- cyklistické a pešie trasy,
- nižšie rády rozvodov inžinierskych sietí, distribučné energetické stanice, vodohospodárske čerpace a prečerpávacie stanice.

Znalec: I
m

Zadávat

Číslo spi

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 34/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1367 k.ú. Modra, mesto Modra, ulica Družstevná, okres Pezinok, kraj Bratislavský.

Počet listov (z toho príloh): **27** (z toho 16 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x

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	1,00
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)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,9500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,9500$	103,56 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1367	$16,00 \text{ m}^2 * 103,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 656,96
Spolu		1 656,96

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1367 v k.ú. Modra, ulica Družstevná, mesto Modra, okres Pezinok.

Vzhľadom na skutočnosť, že nie je možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností z dôvodu nedostatočne vhodných a porovnateľných podkladov pre danú nehnuteľnosť v danej lokalite, potrebné údaje nie sú znalcom dostupné, nie je použitá porovnávací metóda. Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty tiež nie je použitá v posudku, lebo sa nejedná o nehnuteľnosť, ktorá by bola prenajatá, a nie je možné preukázateľne určiť výšku nájomného a z toho vyplývajúci výnos z formy prenájmu, tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

V posudku použitá **metóda polohovej diferenciácie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemok k.ú. Modra - parc. č. 1367 (16 m ²)	1 656,96
Všeobecná hodnota celkom	1 656,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 660,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentisícšesťstošestdesiat Eur	

V Šenkviciach 11.03.2024.



Ing. Ladislav Augustinič



