

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

---

Materiál na 2. zasadnutie  
Miestnej rady  
dňa 28.03.2023

## Návrh

**na predaj novovytvorených pozemkov parc. č. 3446/173 a 3451/11 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 746 m<sup>2</sup> Slovenskej republiky, Železnice Slovenskej republiky, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

---

### **Predkladateľ:**

Ing. Rastislav Bagar  
prednosta miestneho úradu

### **Zodpovedná:**

JUDr. Jarmila Machajdíkova  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

### **Spracovateľ :**

Pavol Pecen  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Žiadosť o odpredaj
5. Predchádzajúci súhlas primátora
6. Znalecký posudok
7. Geometrický plán
8. Kópia z katastrálnej mapy

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť,**

predaj **novovytvorených pozemkov registra „C-KN“**

- **parc. č. 3446/173** – Zastavaná plochy a nádvoría vo výmere 727 m<sup>2</sup>
- **parc. č. 3451/11** – Zastavaná plochy a nádvoría vo výmere 19 m<sup>2</sup>

za cenu .....,- EUR za celý predmet predaja v prospech **Slovenská republika, Železnice Slovenskej republiky**, so sídlom Klemensova 8, 813 61 Bratislava, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

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

### Dôvodová správa

Kupujúcim predmetných pozemkov má byť spoločnosť Železnice Slovenskej republiky, so sídlom Klemensova 8, 813 61 Bratislava, ktorá má záujem o odkúpenie predmetných pozemkov z dôvodu výstavby „ŽSR Terminal integrovanej osobnej prepravy v Bratislave – Lamačská brána“ na ktorú bolo vydané mestskou časťou Bratislava-Devínska Nová Ves Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby pod číslom 2018/1646/UR/11/LK zo dňa 05.12.20218, ktoré nadobudlo právoplatnosť 03.07.2019. Pozemky registra „E-KN“ parc. č. 3193 a 3191/300 sú evidované na LV č. 5920 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Predmetný odkup pozemkov má riešiť vybudovanie prestupného terminálu osobnej prepravy medzi vlakovou a autobusovou dopravou. Za týmto účelom sa vybuduje nová železničná zastávka so svojou infraštruktúrou, ktorú tvorí najmä napojenie na inžinierke, prístupové komunikácie a doplnkové funkcie súvisiace s integrovanou dopravou. Dôvodom stavby je plnenie dlhodobého koncepčného cieľa využívať pre hromadnú prepravu osôb na území Bratislavy aj železničnú dopravu.

Predmetné pozemky, ktoré majú byť predmetom predaja vznikli GP č. 20/2022, odčlenením od pozemkov registra „E-KN“ parc. č. 3191/300 a 3193, k.ú. Dúbravka. Geometrický plán vypracoval Ing. Viera Bolyósová a úradne overil na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor Ing. Martin Šimončík dňa 13.06.2022 pod číslom G1-2181/2022.

Znaleckým posudkom č. 137/2022, bol predmet predaja ocenený na sumu **127,74 EUR/m<sup>2</sup>**, čo za celý predmet predaja po zaokrúhlení predstavuje sumu 95.500,- EUR. Posudok vypracovala spoločnosť ÚEOS – Komercia, a.s. (ev. číslo znalca : 900197).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 01.02.2023 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0004 23 k prevodu pozemku za cenu minimálne 127,74 EUR/m<sup>2</sup>, 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**

Osobitný zreteľ je odôvodnený zaradením stavby medzi verejnoprospešne stavby.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. ....,- EUR.

-----

### **Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom :**

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

#### **schváliť**

predaj novovytvoreného pozemku registra "C-KN" parc. č. 3446/173 a 3451/11 spolu vo výmere 746 m<sup>2</sup> v k. ú. Dúbravka v prospech žiadateľa Slovenskej republiky **Železnice Slovenskej republiky**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

*Pripomienka komisie: komisia požaduje pozvať na zasadnutie miestneho zastupiteľstva zodpovedného predstaviteľa Železníc Slovenskej republiky, aby na zastupiteľstve predniesol žiadosť a zodpovedal doplňujúce otázky týkajúce sa odpredaja pozemkov a výstavby „ŽSR Terminal integrovanej osobnej prepravy v Bratislave-Lamačská brána“.*

#### **Hlasovanie**

Prítomní: 5                      za: 4                      proti: 0                      zdržal sa: 1



Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie 1  
814 99 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa:

Naše číslo:

Vybavuje:

V Žiline dňa:

3882/2207/33/Li

Ing. Mária Lichnerová  
041 - 7010 723  
lichnerova@reming.sk

09.12.2022

VEC: „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice, TIOP . 2 Bratislava - Lama ská brána“

návrh na uzavretie dohody vo veci odpredaja nehnute ností

Stavba „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice, TIOP . 2 Bratislava - Lama ská brána“ rieši vybudovanie prestupného terminálu osobnej prepravy medzi vlakovou a autobusovou dopravou. Za týmto účelom sa vybuduje nová železničná zastávka so svojou infraštruktúrou, ktorú tvorí najmä napojenie na inžinierku, prístupové komunikácie a doplnkové funkcie súvisiace s integrovanou dopravou. Dôvodom stavby je plnenie dlhodobého koncepcijného cieľa a využívanie pre hromadnú prepravu osôb na území Bratislavy aj železničnú dopravu.

Na predmetnú stavbu bolo vydané Mestskou časťou Devínska Nová Ves Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby pod č. 2018/1646/UR/11/LK zo dňa 05.12.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 03.07.2019. Stavba je zaradená medzi verejnoprospešné stavby. Verejný záujem je obsiahnutý v hore uvedenom Rozhodnutí o umiestnení stavby.

V mene splnomocniteľa Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, I O 31 364 501a následne TSS GRADE, a.s. je spoločnosť Valbek SK, spol. s r.o., so sídlom Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, I O 17 314 569 splnomocnená na zastupovanie vo všetkých konaniach a úkonoch potrebných k príprave stavby.

Podľa geometrického plánu č. 20/2022 pre k.ú. Dúbravka, znaleckého posudku č. 137/2022 a v súhrnlosti platných údajov z katastra nehnuteľností sú v prípade Hlavného mesta SR Bratislava hore uvedenou stavbou dotknuté nehnuteľnosti v nasledovnom rozsahu a za uvedenú finančnú náhradu:



LV .	KN-E parc. .	vlast. podiel	Predmet prevodu parc. KN-C	Druh pozemku parc. KN-C	Diel .	Trvalý záber v m <sup>2</sup>	Cena €/m <sup>2</sup>	Kúpna cena v €
5920	3191/300	1/1	3446/173	Zastavané plochy a nádvoría	1	727	127,74	92866,98
5920	3193	1/1	3451/11	Zastavané plochy a nádvoría	3	19	127,74	2427,06
							<b>Spolu</b>	<b>95294,04 €</b>

Týmto si Vás dovo ujeme požiada v predloženom návrhu kúpnej zmluvy o preverenie správnosti údajov a následne o písomné vyjadrenie ku predloženému návrhu na uzavretie dohody vo veci odpredaja nehnute nosti. Za ú elom pripomienkovania Vám bude návrh zmluvy zaslaný na požiadanie aj v elektronickej forme.

Originál znaleckého posudku a geometrického plánu Vám zasielame v prílohe.

S pozdravom

Ing. Jozef Bobá  
vedúci oddelenia I a MPV

Prílohy:

- Návrh kúpnej zmluvy . 101-2207-KZ/2022  
Fotokópia splnomocnenia  
Geometrický plán .20/2022 (originál)
- Znalecký posudok .137/2022 (originál)



**Matúš Vallo**  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

Bratislava 1. februára 2023  
MAGS OGC 45 731/2023-25988

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 16.01.2023 .j. OMPaL-1255/2023/572/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava - Dúbravka, udeľujem

**predchádzajúci súhlas . 09 01 0004 23**

pod a I. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju novovytvorených pozemkov registra „C“ v katastrálnom území **Dúbravka**

- **parc. . 3446/173 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 727 m<sup>2</sup>** , od lenený od pozemku registra „E“ parc. . 3191/300, zapísaný na LV . 5920 v celosti, pod a GP . 20/2022, úradne overený dňa 26.10.2022 pod . G1-546/2022
- **parc. . 3451/11 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 19 m<sup>2</sup>**, od lenený od pozemku registra „E“ parc. . 3193, zapísaný na LV . 5920 v celosti, pod a GP . 20/2022, úradne overený dňa 26.10.2022 pod . G1-546/2022

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku . 137/2022, zo dňa 22.11.2022, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie nižšiu ako 127,74 €/m<sup>2</sup> po zaokrúhlení 95 500,- € , a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti pod a § 9a ods.8 písm. e)
- v prípade uplatnenia 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 d a obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

**Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasnú trhovú cenu nehnuteľností, odporujúcu mestskej časti Bratislava - Dúbravka prehodnotí 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 pozemkom registra „C“ parc. č. 3446/173 a parc. č. 3451/11 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 Zaovi  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Dúbravka



ÚEOS - Komerčia, a.s.  
Koce ova 9, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.  
v oddieli: Sa, vo vložke 465/B

Znalec: ÚEOS - Komerčia, a.s.  
Koce ova 9  
821 08 Bratislava

**Zadávatel :** REMING CONSULT a.s.  
Trnavská cesta 27  
831 04 Bratislava

**íslo spisu/objednávky:** Objednávka č. : 217/2207/2022/31/Ob

# ZNALECKÝ POSUDOK

## 137/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice“, podľa GP č. 20/2022, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. časť Dúbravka, okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh): 30 (17)  
Počet vyhotovení: 5



# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice“, pod a GP . 20/2022, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV.

## 2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne Vysporiadanie pozemkov, k.ú. Dúbravka.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) Ku d u obhliadky nehnute nosti 10.11.2022.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnute nos alebo stavba ohodnocuje 10.11.2022.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka . 217/2207/2022/31/Ob zo d a 09.11.2022.
- Geometrický plán . 20/2022 na oddelenie pozemku parc. . 3446/173, 3446/177 a 3451/11, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV, vyhotovil Reming Consult, a.s., Trnavská cesta 27, 831 04 Bratislava 17.10.2022, úradne overený 26.10.2022 pod ísлом GI-2181/2022.
- Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby: „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice, TIOP . 2 Bratislava - Lama ská brána“, vydala Mestská as Bratislava-Devínska Nová Ves, Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava pod . 2018-21/1646/UR/II/LK, d a 05.12.2018, právoplatné d om 03.07.2019.
- Celková situácia stavby.

### b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV . 5920, 4025, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV, vytvorené cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z mapy parc. . 3191/300, 3193, 3446/25, vytvorená cez katastrálny portál.
- Mapy ZBGIS, mapový klient (www.geoportal.sk).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Dúbravka.
- Územný plán hl. mesta Bratislavy - zóny Dúbravka.
- Fotodokumentácia lokality, k.ú. Dúbravka.
- Prieskum realitného trhu

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmo níkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 492/2004 Z.z. c stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmo níkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu asu pre znalcov, tlmo níkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon . 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon . 162/1995 Z.z. o katastri nehnute ností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnute nostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška . 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a doplní a vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky . 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnute ností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnute nostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon . 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných velí n a použitých postupov

Pod a prílohy . 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR . 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definície:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnute ností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku d u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach vo nej sú aže, pri poctivom predaji, ke kupujúci aj predávajúci budú kona s patri nou informovanos ou i opatrnos ou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad sú asnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnute nosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu pozemku (**VŠHPoz**) možno stanovi

- porovnávacou metódou, ke hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnos zástavby pri stavebných pozemkoch), Na porovnanie je potrebný súbor aspo troch pozemkov. Porovnanie treba vykona na memnú jednotku (1m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnute nosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia by identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylú i všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vz ah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich od erpate ných zdrojov po as neobmedzeného obdobia pod a vz ahu  $VŠHPoz = OZ/k$ , kde OZ je od erpate ný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnute ný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zoh ad uje aj za aženie da ou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciácie, kedy sa vypo íta pod a vz ahu  $VŠHPoz = M * VŠHMJ$ .

Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie pod a vyhlášky . 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška . 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha . 3, delia na skupiny. Hodnotené pozemky sú zaradené do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepo nohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška . 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon . 162/1995 Z.z. o katastri nehnute ností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon . 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a Vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí ur ené na stavbu (§ 43h zákona . 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvate stva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR . 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypo íta pod a základného vz ahu:

$$VŠHPoz = M * VŠHMJ \text{ (Eur),}$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m<sup>2</sup>.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vz. 4.1.1:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ * K_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa tabuľky 1.1.1		VH <sub>MJ</sub> €/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

K<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vz. 4.1.2:

$$K_{PD} = K_S * K_V * K_D * K_F * K_I * K_Z * K_R$$

kde:

K<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

K<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

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

K<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

K<sub>F</sub> - 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<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80- 1,50);

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

K<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

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

K<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

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

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

Pri závažných viaznuciach na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závažnosti.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnute ností 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 nehnute ností (napríklad priemyselné, po nohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch po nohospodárskych podnikov 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 a hospodárskych dvoroch po nohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vz ahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

8. Osobitné požiadavky zadávate a  
Neboli určené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe 3 vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnute nosti je aplikovaná metóda polohovej diferenciacie, vzhľadom na to, že na použitie výnosovej metódy a porovnávacej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje.

Praktický výpočet sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. Dúbravka, okres Bratislava IV, umiestnené sú mimo zastavaného územia obce. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

Výpis z LV 5920

- parcela reg. KN-E 3191/300 - orná pôda, 3193 - trvalý trávny porast, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník - Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, archy - parc. 1-3191/300 (pôvodné k.ú. Devínska Nová Ves):
  - vecné bremeno - spoívajúce v práve zriadenia, uloženia, údržby, opravy, správy, rekonštrukcie, modernizácie a odstránenia inžinierskych sietí, vrátane práva vstupu a vjazdu za účelom opravy a údržby, rekonštrukcie a odstránenia inžinierskych sietí v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislava,
  - vecné bremeno - spoívajúce v zaťažení pozemku v rozsahu GP 13-1/2014 v práve na zriadenie, uloženie, údržby, opravy, správy, rekonštrukcie, modernizácie a odstránenie inžinierskych sietí - stavebný objekt F305.2 (SO 305.2) v prospech oprávneného Bory, a.s., Digital Park II., Bratislava,
  - vecné bremeno - spoívajúce v povinnosti strpie na pozemku zriadenie a uloženie inžinierskych sietí stavebného objektu F305.1 (SO 305.1), vrátane práva vstupu a vjazdu za účelom opravy a údržby, rekonštrukcie a odstránenia inžinierskych sietí v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Bratislava.

Výpis z LV 4025

- parcela reg. KN-C 3446/25 - ostatná plocha, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník - Bory, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, archy - k predmetnej parcele bez tiarch.

Pod a vyhlášky . 228/2018 Z.z. MS SR, príloha . 7, II. Posudok, bod b) vlastnícke a eviden né údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia pod a dokladu o vlastníctve, ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou dia nic alebo líniových stavieb, posta uje len identifikácia predmetu posúdenia pod a overeného geometrického plánu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestne šetrenie a obhliadku lokality vykonali zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. d a 10.11.2022. Pri obhliadke bola zhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skuto ným stavom  
Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

e) Údaje katastra nehnute ností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnute ností so zisteným skuto ným stavom  
Údaje KN sú v súlade so skuto ným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia  
Pozemky pod a GP . 20/2022, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV, stav právny.

Doterajší stav			Nový stav			
íslo		Druh pozemku	Diel	k parcele íslo	Výmera (m <sup>2</sup> )	
listu viastn.	parcely					
LV	KN-E					KN-C
5920	3191/300		Orná pôda	1	3446/173	727
5920	3193		Trvalý trávny porast	2	3451/11	19
4025		3446/25	Ostatná plocha	3	3446/177	2
SPOLU						748

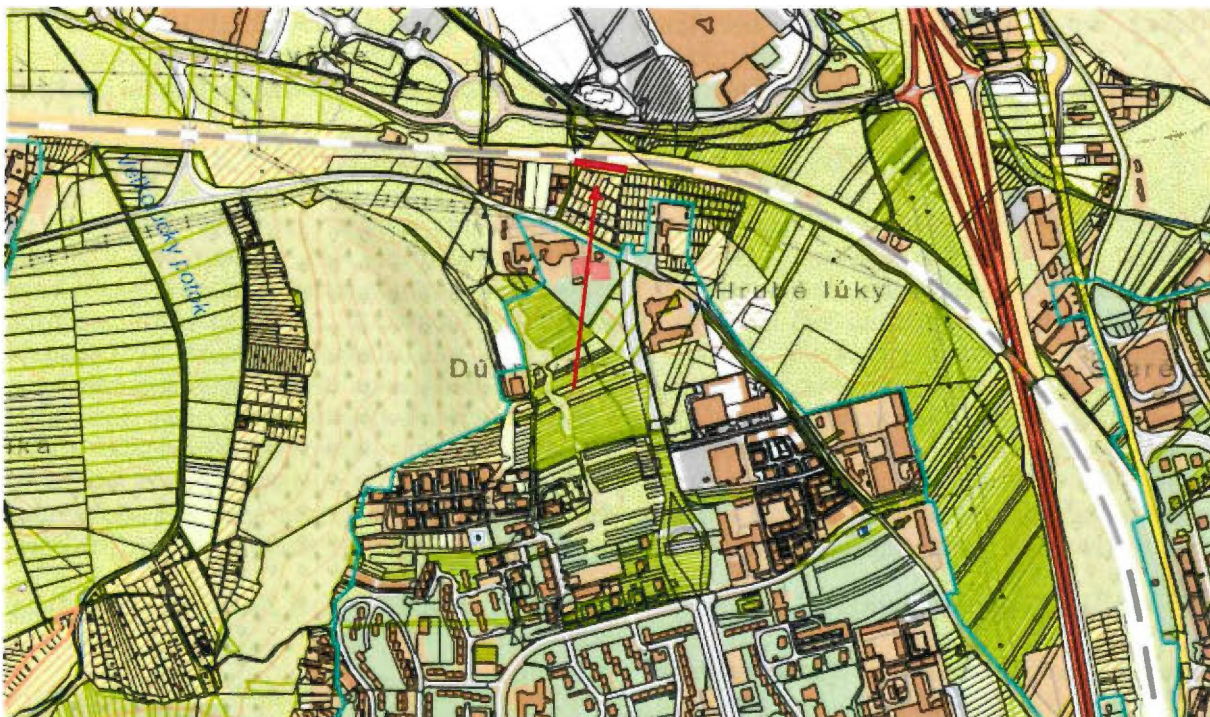
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:  
Parcely vedené na LV . 5920, 4025, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV, okrem parciel uvedených v bode f).

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

a) Analýza polohy nehnute ností

Ohodnocované parcely sú sú as ou líniovej inžinierskej stavby: „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice“. Parcely sa nachádzajú v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV, mimo zastavaného územia obce. Dúbravka s po tom obyvate ov 36 024 (ŠÚ SR k 31.12.2021) je mestskou as ou hlavného mesta SR Bratislavy a od centra mesta je vzdialená cca 9,6 km. Dopravné spojenie je MHD, pri om as jazdy do centra je približne 18 min. Pozemky sú situované v severnej asti katastrálneho územia obce, v lokalite Dúbrav ice, druh pozemkov je orná pôda, trvalý trávny porast a ostatná plocha. Prístup k pozemkom je od Agátovej ulice a po miestnych cestách.





b) Analýza využitia nehnute ností:

Pod a výpisov z listu vlastníctva je druh pozemkov: - orná pôda, - trvalý trávny porast, - ostatná plocha, pozemky sa využívajú pod a druhu.

Pod a územného plánu sa parcely nachádzajú v lokalite, ktorá je definovaná ako: krajinná zele , prevládajúce využitie - vegetácia krajinná s ekostabiliza nými funkciami, íslo funkcie 1002, stabilizované územie. Vzh adom na danú skuto nos sa iné využitie ako je v sú asnosti nepredpokladá.

Dotknuté parcely sú ur ené pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice“.

- c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnute ností, najmä závady viaznuce na nehnute nosti a práva spojené s nehnute nos ou  
Miestnou obhliadkou neboli zistené žiadne riziká, ktoré by bránili využitiu pozemkov na uvedený ú el.

## 2. 1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Na pozemkoch využitých na trvalý záber budú, pod a územného rozhodnutia, realizované stavebné objekty v rámci stavby „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice“, z tohto dôvodu sú ohodnocované ako pozemky ur ené na stavbu. Z dôvodu, že Dúbravka je mestskou as ou hlavného mesta Bratislava je východisková hodnota pozemku vo výške 66,39 Eur/m<sup>2</sup>. Všeobecná situácia - priemyslové a po nohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia - inžinierske stavby (železnica), v obci prenáva MHD. Funk né využitie územia, plochy pre dopravné a technické vybavenie. Dobrá vybavenos technickou infraštruktúrou. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie sú zoh adnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v ase hodnotenia, pre dané miesto a as, známe. Uvažované je s povyšujúcim faktorom (pozemky ur ené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v sú asnosti). Redukujúci faktor sa nevyskytuje.

2.1.1 GP . 20/2022, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3446/173, diel 1	Orná pôda	727,00	1/1	727,00
3451/11, diel 2	Trvalý trávny porast	19,00	1/1	19,00
3446/177, diel 3	Ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
Spolu				748,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VHMJ = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Ozna enie 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 obyv., prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekrea ných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a po nohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>priemyslové a po nohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>pozemok v bezprostrednej blízkosti železni nej trate zarastený náletovými drevinami</i>	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vz ahov	4. pozemky v mestách s možnos ou využitiaestskej hromadnej dopravy <i>MHD</i>	1,00
$k_F$ koeficient funk ného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy ur ené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>plochy ur ené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenos (možnos napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>možnos napojenia na rozvody vody, elektriny, zemného plynu</i>	1,30
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky ur ené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v sú asnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>vyššie využitie</i>	1,15

$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * ,90 * 1,0 * 1,10 * 1,30 * 1,15 * 1,00$	1,9241
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,9241$	127,74 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 748,00 \text{ m}^2 * 127,74 \text{ Eur/m}^2$	95 549,52 Eur

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels . 3446/173, diel 1	$727,00 \text{ m}^2 * 127,74 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	92 866,98
parcels . 3451/11, diel 2	$19,00 \text{ m}^2 * 127,74 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 427,06
parcels . 3446/177, diel 3	$2,00 \text{ m}^2 * 127,74 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	255,48
Spolu		95 549,52



# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATE A

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice“, pod a GP . 20/2022, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV.

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Terminály integrovanej osobnej prepravy v Bratislave, úsek Devínska Nová Ves - Bratislava hlavná stanica - Podunajské Biskupice“, pod a GP . 20/2022, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV, bola stanovená podľa vyhlášky MS SR . 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach vo nej súťaže, pričom predajci, ktorí kupujúci aj predávajúci budú konať s patrianou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov v danej lokalite, bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie VŠH pozemkov metóda polohovej diferenciácie.

### a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt pozemku

GP . 20/2022, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - m. . Dúbravka, okres Bratislava IV

íslo		Diel	k parcele íslo	Výmera m <sup>2</sup>	VŠH <sub>MJ</sub> TZ (Eur/m <sup>2</sup> )	VŠH TZ (Eur)	
listu vlastn.	parcely						
LV	KN-E	KN-C					
5920	3191/300		1	3446/173	727	127,74	92 866,98
5920	3193		2	3451/11	19	127,74	2 427,06
4025		3466/25	3	3446/177	2	127,74	255,48
Všeobecná hodnota celkom					748		95 549,52

## b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

	Rozsah TZ (m <sup>2</sup> )	VŠH TZ (Eur)
Všeobecná hodnota pozemkov celkom	748	95 549,52
Zaokrúhlená VŠH pozemkov		95 500,00

Slovom: Devä desiatpä tisícpä sto Eur

Znalecký posudok vypracoval kolektív interných a externých spolupracovníkov znaleckej organizácie pod vedením štatutárneho orgánu Ing. Tomáša Dubovca. Vysvetlenie k znaleckému úkonu je oprávnená poda : Ing. Lucia Masárová.

V Bratislave, dňa 22.11.2022

**Ing. Lucia Masárová**

Podpis osoby zodpovednej za výkon  
znaleckej inosti

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

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

Vyhotovite <b>REMING CONSULT, a.s.</b> Trnavská ulica 27 831 04 Bratislava  IČO: 35 729 023	Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Bratislava IV</b>	Obec <b>Bratislava-Dúbravka</b>
	Kat. územie <b>Dúbravka</b>	číslo plánu <b>20/2022</b>	Mapový list <b>STUPAVA 1-6/34 STUPAVA 1-6/43</b>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemku p. č. 3446/173, 3446/177 a 3451/11 pre majetkovoprávne Vysporiadanie			
Vyhotovil	Autorizované overil		Úradne overil - Meno: Ing. Martin Šimončík
Dátum: <b>17.10.2022</b> Meno: <b>Ing. Viera Bolyósová</b>	Dátum: <b>17.10.2022</b> Meno: <b>Ing. Viera Bolyósová</b>		Dátum: <b>26-10-2022</b> číslo: <b>G1-2181/2022</b>
Nové hranice boli v prírode označené <b>kovovou rúrkou</b>	Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (merať ský nárt) . <b>6663</b>			
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meraťské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			

## VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav																Zmeny					Nový stav				
íslo					Výmera		Druh pozemku	Diel íslo	k parcele íslo	m <sup>2</sup>	od parcely íslo	m <sup>2</sup>	íslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)								
pkzn. vložky	íslo vlastn.	parcely												ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>	kód					
PK	LV	PK	KN-E	KN-C																					
<b>Stav právny</b>																									
	5920		3191/300 (pôv.k.ú. Devínska Nová Ves)		2911	orná p.	1	3446/173	727			(3191/300)		2184	orná p.)	Doterajší									
	5920		3193 (pôv.k.ú. Devínska Nová Ves)		360	t.t.p.	3	3451/11	19			(3193)		341	t.t.p.)	detto									
	4025			3446/25	391	ost.pl.	2	3446/177	2			3446/25		389	ost.pl. 37	detto									
							1			3191/300	727	3446/173		727	zast.pl. 20	Železnice Slovenskej republiky Klemensova 8, Bratislava									
							2			3446/25	2	3446/177		2	zast.pl. 20	detto									
							3			3193	19	3451/11		19	zast.pl. 20	detto									
<b>Spolu</b>					<b>3662</b>				<b>748</b>		<b>748</b>			<b>3662</b>											
<b>Stav pod a registra C KN</b>																									
				3446/1	2100	ost.pl.						3446/1		1269	ost.pl. 37	Doterajší									
												3446/173		727	zast.pl. 20	ako v stave právnom									

## VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny								Nový stav				
íslo					Výmera		Druh pozemku	Diel íslo	k parcele íslo	m <sup>2</sup>	od parcely íslo	m <sup>2</sup>	íslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba ) adresa, (sídlo)
pkzn. vložky	íslo vlastn.	parcely												hs	m <sup>2</sup>		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	4025			3446/25		391	ost.pl					3446/176		114	ost.pl. 37	Doterajší	
												3446/25		389	ost.pl. 37	detto	
												3446/177		2	zast.pl. 20	ako v stave právnom	
				3451/1		902	ost.pl.					3451/1		873	ost.pl. 37	Doterajší	
												3451/11		19	zast.pl. 20	ako v stave právnom	
<b>Spolu</b>						<b>3393</b>								<b>3393</b>			

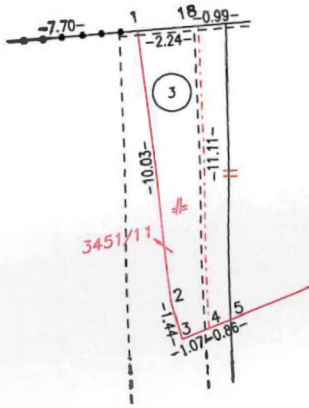
Legenda: kód spôsobu využívania

20 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železni ná, lanová a iná dráha a jej sú asti

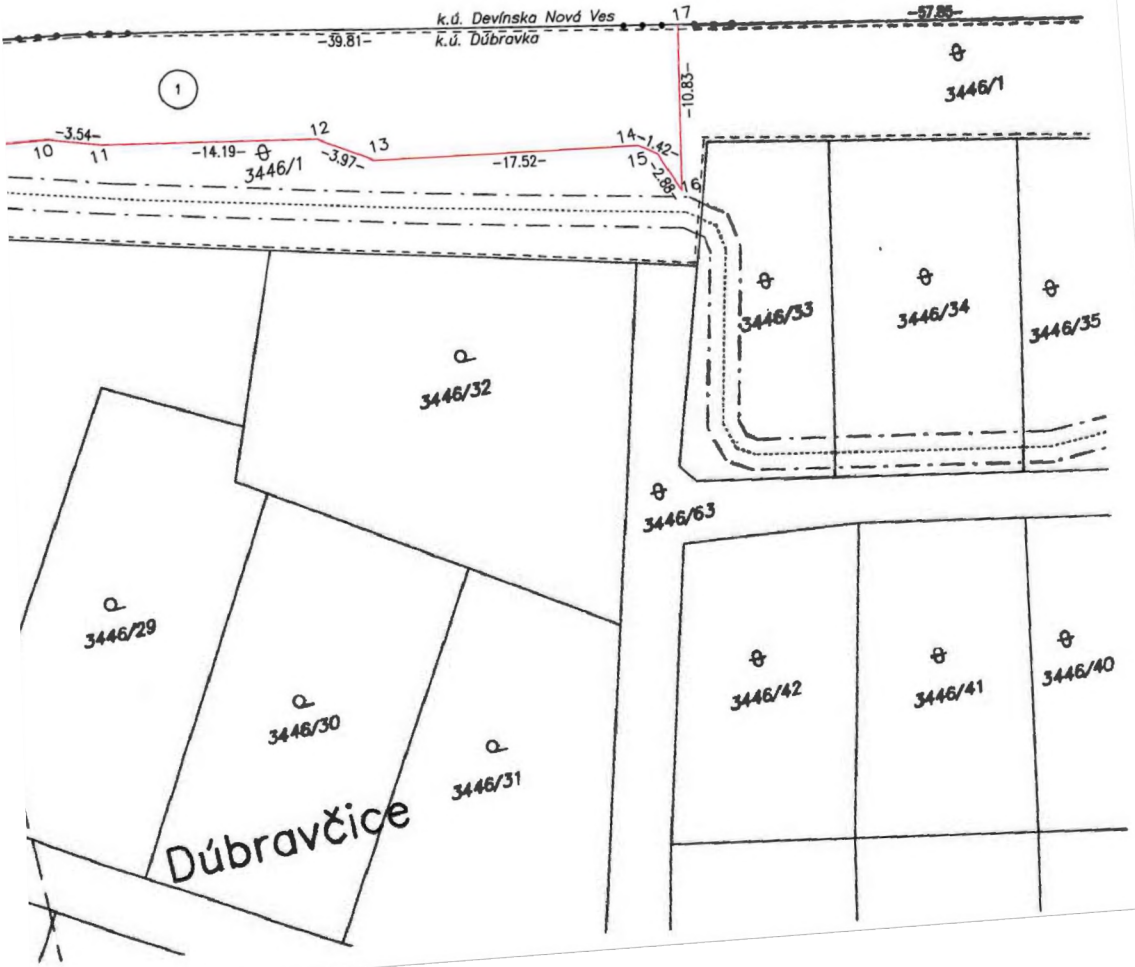
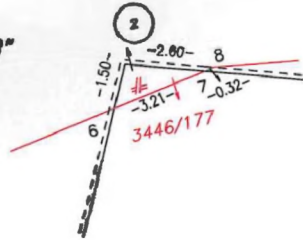
37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy,...



DETAIL "A"



DETAIL "B"





PRIBLIŽNÝ ZÁKRES PREDMETU PREDAJA



Dúbravice

Dúbravice

DÚBRAVKA

Aubova