



**MESTSKÁ ČASŤ  
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 6. zasadnutie  
miestnej rady  
dňa 30. januára 2024

**Návrh  
na predaj pozemku parc. č. 163/4 a novovytvoreného pozemku  
parc. č. 166/13 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 72 m<sup>2</sup> v prospech  
Mgr. Art. Eva Ploczeková ArtD., 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 legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
4. Žiadosť o odpredaj
5. Predchádzajúci súhlas primátora
6. Znalecký posudok
7. Geometrický plán
8. Fotodokumentácia
9. Kópia z katastrálnej mapy

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### schváliť

predaj pozemku registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka

- **parc. č. 163/4** – záhrada vo výmere 13 m<sup>2</sup>,  
a novovytvoreného pozemku registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka
- **parc. č. 166/13** – ostatná plocha 59 m<sup>2</sup>,

spolu vo výmere 72 m<sup>2</sup>, za cenu **21.600,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Mgr. Art. Eva Ploczeková ArtD.**, 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 celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

### Dôvodová správa

Listom zo dňa 01.12.2022 požiadala **Mgr. Art. Eva Ploczeková ArtD.**, bytom Majerníkova 9, Bratislava o kúpu časti pozemkov registra „C-KN“ **parc. č. 163/1** – záhrada vo výmere 13 m<sup>2</sup>, evidovaný na LV č. 847 a časti pozemku „E-KN“ **parc. č. 1460/402** - ostatná plocha a nádvorie vo výmere 59 m<sup>2</sup>, evidovaný na LV č. 5920 v k. ú. Dúbravka v celkovej výmere 72 m<sup>2</sup> vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Dôvod kúpy žiadateľ zdôvodňuje nasledovne *„dotknutá časť pozemku parcela registra „E“, parcelné číslo: 1460/402 a pozemok p. č. 163/4 (vytvorený geometrickým plánom) slúži ako prístupová komunikácia k pozemku a k rodinnému domu Žiadateľa (rodinný dom súp.č. 5301, k.ú Dúbravka).*

*Túto prístupovú komunikáciu vybudoval Žiadateľ v súlade s ohlásením stavby v zmysle Oznámenia k ohláseniu drobnej stavby zo dňa 25.03.2015, S U-5131-4703/2015/Fe.*

*Prístupová komunikácia svojou kapacitou vyhovuje výlučne na zabezpečenie prízjazdu k rodinnému domu Žiadateľa a objektívne (stavebno-technicky) je vylúčené jej využívanie na prístup a prízjazd k ďalším pozemkom. Pozemky, na ktorých je umiestnená prístupová komunikácia Žiadateľa sú predmetom Zmluvy č. 157/2014 o nájme pozemku, t.j. Žiadateľ je nájomcom dotknutých pozemkov (resp. ich podstatnej časti).*

*Žiadateľ má za to, že ako nájomca podľa Zmluvy č. 157/2014 o nájme pozemku ako výlučný vlastník komunikácie, ktorá je umiestnená na dotknutých pozemkoch je oprávneným žiadateľom o odkúpenie pozemkov. Odpredajom pozemkov dôjde k trvalému vysporiadaniu vlastníctva, majetkových vzťahov a prístupu k rodinnému domu Žiadateľa.*

*Žiadateľ v minulosti už o odkúpenie pozemkov žiadal, avšak bezúspešne, keďže mestská časť odmietla predaj z dôvodu, že dotknuté pozemky tvoria prístup k pozemkom parc. 154/2*

*a 145/4 (v súčasnosti pozemok parc. č. 145/4 neexistuje). V súčasnosti však už takýto právny ani faktický stav nepretrváva.“*

Pozemky „C-KN“ parc. č. 163/1 a „E-KN“ parc. č. 1460/402, k.ú. Dúbravka z ktorých boli oddelené pozemky, sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa v lokalite **Kajerka**.

Pozemok parc. č. 163/4, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 68/2022, ktorý vypracoval Ing. Robert Anda a úradne overil Ing. Martin Šimončík dňa 13.06.2022 pod číslom G1-1206/2022.

Pozemok parc. č. 166/13, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 45/2023, ktorý vypracovala Ing. Bronislava Bachratá a úradne overila Ing. Ľubica Jakubčeková dňa 25.05.2023 pod číslom G1-981/2023.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 76/2023, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 163/4 a 166/13. Pozemky boli ocenené na sumu **235,62 EUR/m<sup>2</sup>**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 03. novembra 2023 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0042 23 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **235,62 €/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**

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: žiadateľka o kúpu dlhodobo predmetné pozemky užíva a zároveň je vlastníkom prilahlých pozemkov evidovaných na LV č. 2303 pričom pozemky, ktoré sú predmetom predaja slúžia ako prístupová cesta k domu vo vlastníctve žiadateľa.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **12.960,00- EUR.**

**Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 15.01.2024:**

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

**schváliť**

predaj pozemku parc. č. 163/4 a novovytvoreného pozemku parc. č. 166/13 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 72 m<sup>2</sup> v prospech **Mgr. Art. Eva Ploczeková ArtD.**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

*Pripomienka komisie: Komisia odporúča navýšiť cenu na 300 EUR/m<sup>2</sup>.*

**Hlasovanie**

Prítomní: 6                    za: 6                    proti: 0                    zdržal sa: 0



**Mgr. Art. Eva Ploczeková ArtD.**

Bytom: Majerníkova 9 54105 Bratislava

Narodená: 13.02.1965

Rodné číslo: 655213/7295

---

**Mestská časť Bratislava-Dúbravka**

Žatevná 2

844 02 Bratislava

Slovenská republika

V Bratislave, dňa 14.09.2022

**VEC: ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE POZEMKOV**

Vážená Mestská časť Bratislava-Dúbravka,

podpísaná Mgr. Art. Eva Ploczeková ArtD., Majerníkova 9 54105 Bratislava (ďalej len „**žiadateľ**“) **obraciam sa na Vás s nasledovnou žiadosťou o odkúpenie pozemkov v k.ú. Dúbravka:**

Hlavné mesto SR Bratislava je výlučným vlastníkom nasledovných pozemkov:

pozemok **parcela registra „E“, parcelné číslo: 1460/402**, druh pozemku: Ostatná plocha o výmere 424m<sup>2</sup> zapísaný na liste vlastníctva č. 5920, vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom, nachádzajúci sa v obci: BA-m. Dúbravka, v katastrálnom území: Dúbravka,

pozemok **parcela registra „C“, parcelné číslo: 163/1**, druh pozemku: Záhrada o výmere 451 m<sup>2</sup> zapísaný na liste vlastníctva č. 847, vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom, nachádzajúci sa v obci: BA-m. Dúbravka, v katastrálnom území: Dúbravka.

Na základe Geometrického plánu č. 68/2022 na oddelenie pozemku p.č. 163/4 vypracovaného Ing. Robertom Andom (autorizácia overená dňa 27.05.2022 a úradne overená dňa 13.06.2022 pod č. GI-1206/2022) bol od pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo: 163/1 **oddelený pozemok parcelné číslo 163/4 druh pozemku záhrada o výmere 13 m<sup>2</sup>.**

**Táto žiadosť o odkúpenie pozemkov sa týka:**

**časť pozemku parcela registra „E“, parcelné číslo: 1460/402, ktorá je vyznačená zelenou farbou na priloženej Prílohe č. 1 tejto žiadosti; a zároveň pozemku č. 163/4, ktorý bol vytvorený geometrickým plánom.**

Dotknutá časť pozemku parcela registra „E“, parcelné číslo: 1460/402 a pozemok p. č. 163/4 (vytvorený geometrickým plánom) **slúži ako prístupová komunikácia k pozemku a k rodinnému domu Žiadateľa (rodinný dom súpr. č. 5301, k.ú. Dúbravka).**

Túto prístupovú komunikáciu vybudoval Žiadateľ v súlade s ohlásením stavby v zmysle Oznámenia k ohláseniu drobnej stavby zo dňa 25.03.2015, SÚ-5131-4703/2015/Fe.

Prístupová komunikácia svojou kapacitou vyhovuje **vylúčeniu na zabezpečenie prístupu k rodinnému domu Žiadateľa** a objektívne (stavebnotechnicky) je vylúčené jej využívanie na prístup a prízjazd k ďalším pozemkom. Pozemky, na ktorých je umiestnená prístupová komunikácia Žiadateľa sú predmetom Zmluvy č. 157/2014 o nájme pozemku, t.j. **Žiadateľ je nájomcom dotknutých pozemkov** (resp. ich podstatnej časti).

Žiadateľ má za to, že ako nájomca podľa Zmluvy č. 157/2014 o nájme pozemku ako vylúčený vlastníč komunikácie, ktorá je umiestnená na dotknutých pozemkoch **je oprávneným žiadať o odkúpenie pozemkov.** Odpredajom pozemkov dôjde k trvalému vysporiadaniu vlastníctva, majetkových vzťahov a prístupu k rodinnému domu Žiadateľa.

Žiadateľ v minulosti už o odkúpenie pozemkov žiadal, avšak bezúspešne, keďže mestská časť **odmietla predaj z dôvodu, že dotknuté pozemky tvoria prístup k pozemkom parc. 154/2 a 145/4** (v súhrnnej pozemok parc. č. 145/4 neexistuje). V súhrnnej však už **takýto právny ani faktický stav nepretrváva.**

Predajom pozemkov v súhrnnej **nedôjde k zabráneniu prístupu k pozemkom tretích osôb.** Pozemok parcela registra „E“, parcelné číslo: 1460/402 v súhrnnej už **nezabezpečuje prístup k žiadnym pozemkom z verejnej komunikácie.** Ako je to zrejmé z katastrálnej mapy pozemok parcela registra „E“, parcelné číslo: 1460/402 hraničí:

s pozemkom parc. registra „C“ parcelné číslo: 154/2, a

- s pozemkom parc. registra „C“ parcelné číslo: 144/16

**Pozemok parc. registra „C“ parcelné číslo: 154/2** je vo vlastníctve pána Ing. Juraja Kottnera a manželky, ktorí sú zároveň vlastníkom pozemku parc. č. 157/4 a rodinného domu s. č. 3636 a ostatných priľahlých pozemkov a preto pozemok parc. č. 154/2 ako hraničiaci s pozemkom 157/4 **má prístup na verejnú komunikáciu.**

Rovnako platí, že **pozemok parc. registra „C“ parcelné číslo: 144/16** je vo vlastníctve Dúbravské záhrady, občianske združenie, pričom toto občianske združenie je zároveň vlastníkom pozemkov na liste vlastníctva č. 6130, ktoré hraničia s pozemkom 144/16 a tvoria s ním jeden celok s priamym prístupom na verejnú komunikáciu (k ulici K Horánskej Studni).

**V zmysle vyššie uvedeného v súhrnnej ni nebráni predaji dotknutých pozemkov a sú splnené všetky podmienky na to, aby mohli byť dotknuté pozemky prevedené do vlastníctva Žiadateľa.**

Ako prílohy tejto žiadosti Vám prikladám nasledovné podklady:

*Príloha . 1 - Vyzna enie dotknutej asti pozemkov*

*Kópia z katastrálnej mapy lokality*

*Kópia Geometrického plánu . 68/2022*

Za vybavenie našej žiadosti vopred Ďakujem.

S pozdravom

---

Mgr. Art. Eva Ploczeková ArtD.



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

Bratislava 03.novembra 2023  
MAGS OGC 58402/2023 - 531485

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 25.9.2023 j. OMPaL-1255/2023/17920/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverenieho do správy mestskej časti Bratislava - Dúbravka, udeľujem

**predchádzajúci súhlas . 09 01 0042 23**

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

- **parc. . 163/4 - záhrada vo výmere 13 m<sup>2</sup>**, vedená na LV 847 a pozemok
- **parc. . 166/13 - ostatná plocha vo výmere 59 m<sup>2</sup>**

odlenený od pozemku reg. „E“ parc. . 1460/402, vedený na LV . 5920, pod a GP . 45/2023 zo dňa 28.04.2023, overený pod . G1-981/2023 dňa 25.05.2023

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku . 76/2023, zo dňa 21.08.2023, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **235,62 €/ m<sup>2</sup>** 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 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 s ohľadom na súasné trhové ceny nehnuteľností, odporúame 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 pozemkom registra „C“ parc. č. 163/4 a parc. č. 166/13 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 Zavoril  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Dúbravka

**Znalec:** Dr. Ing. Roman Chotár, He kova .8, 831 51 Bratislava,  
. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

**Zadávatel:** Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka,  
Žatevná 2, 844 02 Bratislava I O: 00 603 406

íslo spisu (objednávky): 76/2023

549/2023

## ZNALECKÝ POSUDOK . 76/2023



**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky novovzniknutá parc. . 166/13 vyznačená v geometrickom pláne . 45/2023 a parc. . 163/4 zapísaná vo výpise z LV . 847 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho príloh):** 22 (14)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

## I. ÚVODNÁ AS

1. Úloha znalca: odhad všeobecnej hodnoty nehnute ností: pozemky novovzniknutá parc. . 166/13 vyzna ená v geometrickom pláne . 45/2023 a parc. . 163/4 zapísaná vo výpise z LV . 847 v kat. ú. BA - Dúbravka, za ú elom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnute nosti.

2. Ú el znaleckého posudku : Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva o ohodnocovanej nehnute nosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 10.8.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Podklady dodané zadávate om:

- Objednávka zo d a 10.8.2023 - originál.

5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnute ností, z listu vlastníctva . 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 19.8.2023, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. . 166/1, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 19.8.2023, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan - originál.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo d a 4.3.2023 - originál.
- Fotodokumentácia zo d a 10.8.2023 - originál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmo níkoch a prekladate och a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky . 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon . 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmo níkoch a prekladate och a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zákon . 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. 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 platnom znení. Opatrenie štatistického úradu . 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška štatistického úradu SR . 323/2010 Z.z. zo d a 15.7.2010. Marián Vyparína a kol. - Metodika výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

7. Definície dôležitých pojmov:

Pri ohodnotení sú dôležité pojmy obsiahnuté v metodických postupoch uvedené v prílohe . 3 vyhlášky MS SR . 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpo tu všeobecnej hodnoty nehnute ností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

8. Osobitné požiadavky zadávate a: Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, k dispozícii boli dve relevantné ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov vhodných na porovnanie.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitý sú rozpočtový ukazovateľ publikovaný v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrtý rok 2023,  $kcú = 3,584$ .

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva . 847 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

as A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. . 163/4 - záhrada - 13 m<sup>2</sup>

2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

as B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PS

814 99, SR I O: 603481

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vi výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

C. archy: Bez zápisu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Iné údaje: vi výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

Poznámka: Bez zápisu.

Právny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva, kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

as A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. . 166/1 - ostatná plocha - 415 m<sup>2</sup>

2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.8.2023 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa a znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.8.2023.

d) Technická dokumentácia:

Bol predložený geometrický plán . 45/2023 na oddelenie pozemku parc. . 166/3 overený Okresným úradom katastrálny odbor pod . G1 - 981/2023 dňa 25.5.2023.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom, pričom neboli zistené rozdiely.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky: Novovzniknutá parc. . 166/13 vyznačená v GP . 45/2023 a parc. . 163/4 zapísaná vo výpise z LV 847 v kat. ú. BA - Dúbravka.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú.

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: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplunky> zo dňa 23.2.2022



## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



### a) Analýza polohy nehnute ností:

Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m. . Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v bývalej záhradnej oblasti na ulici Kajerka. Susedia so záhradami so záhradnými domami. Parc. . 166/1 a 163/4 je zastavaná spevnenou plochou. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z ulice Kajerka. Šírkové pomery na príjazdovej verejnej komunikácii vylučujú jej obojsmerné využitie. Jedná sa o mierne svahovité pozemky. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete: rozvody elektriny. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu, vodovod ani zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do

centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m. . asti Dúbravka sú pošta, obchody, pobo ky bánk a ob ianska vybavenos hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

**b) Analýza využitia nehnute ností:** Pozemky boli v ase obhliadky využívané ako prístupová plocha k okolitým pozemkom - vi . foto v prílohe znaleckého posudku, Pod a územného plánu sa uvažuje s ich budúcim využitím na malo podlažnú zástavbu kód funk ného využitia 102. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý neumožňuje ich iné samostatné využitie. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti sa ani nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnute ností, najmä závady viaznuce na nehnute ností a práva spojené s nehnute nos ou:** Vo výpise z LV . 847 nie sú k ohodnocovaným pozemkom zapísané záložné práva ani vecné bremená. Iné riziká v ase obhliadky neboli známe.



### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

###### 2.1.1.1.1 Pozemky vyzna ené v GP . 45/2023 a zapísané vo výpise z LV . 847, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Popis:** Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m. . Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v bývalej záhradnej oblasti na ulici Kajerka. Susedia so záhradami so záhradnými chatami. Ohodnocované parcely

sú spevnenou plochou - prístupovou komunikáciou pre susedné parcely. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej

komunikácie z ulice Kajerka. Šírkové pomery na príjazdovej verejnej komunikácii vylučujú jej obojsmerné využitie. Jedná sa o mierne svahovité pozemky. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete: rozvody elektriny. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu, vodovod ani zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m. . asti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý neumožňuje ich samostatné využitie v zmysle platného územného plánu na malo podlažnú zástavbu, funkčný kód 102. V danej lokalite sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o ich kúpu. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
166/13	ostatná plocha	59	59,00	1/1	59,00
163/4	záhrada	13	13,00	1/1	13,00
Spolu výmera					72,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpo et	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 2,00 * 1,00$	3,5490
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5490$	235,62 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{HMJ} = 72,00 \text{ m}^2 * 235,62 \text{ €/m}^2$	16 964,64 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela . 166/13	13 901,58
parcela . 163/4	3 063,06
Spolu	16 964,64

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

16 964,64 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky vyzna ené v GP . 45/2023 a zapísané vo výpise z LV . 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 166/13 (59 m <sup>2</sup> )	13 901,58
Pozemky vyzna ené v GP . 45/2023 a zapísané vo výpise z LV . 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. . 163/4 (13 m <sup>2</sup> )	3 063,06
<b>Spolu VŠH</b>	<b>16 964,64</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>17 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 17 000,00 €

Slovom: Sedemnás tisíc Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave d a 21.8.2023

Dr. Ing. Roman Chotár

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo d a 20.1.2023.
- Výpis z katastra nehnute ností, z listu vlastníctva . 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 4.3.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. . 163/1, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 4.3.2023, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo d a 4.3.2023.
- Fotodokumentácia zo d a 24.2.2023.

## 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, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 76/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Spoplatnené v zmysle  
zákona . 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

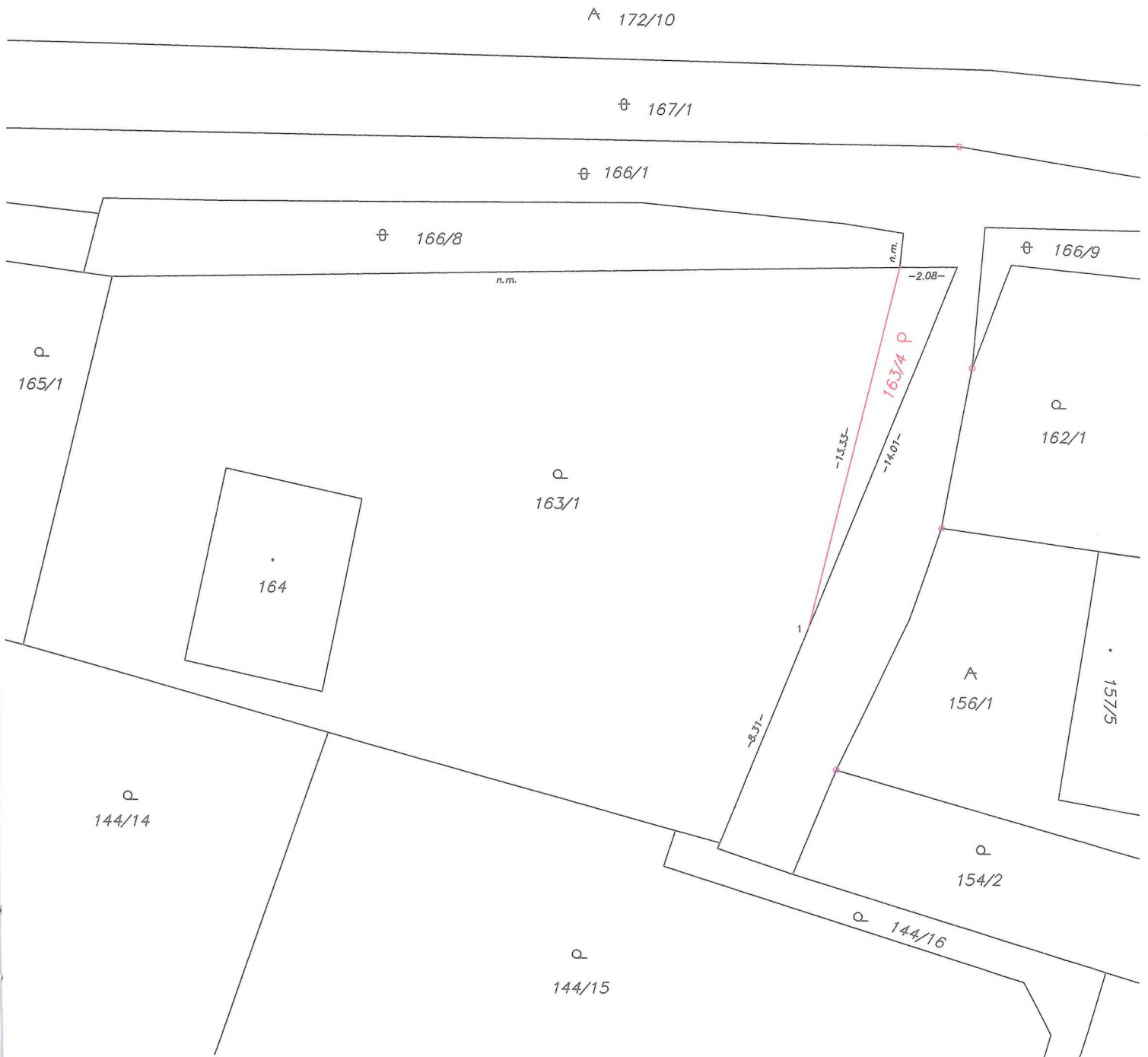
Vyhotovite <b>Ing. Robert Anda</b> Sekulská 5 Bratislava 84104 I O: 40960515	Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava IV</i>	Obec <i>Bratislava-Dúbravka</i>
	Kat. územie <i>Dúbravka</i>	íslo plánu <i>68/2022</i>	Mapový list <i>Stupava 1—7/32</i>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <i>na oddelenie pozemku p. . 163/4</i>			
Vyhotovil	Autorizoval ne overil		Úradne overil: <b>Ing. Martin Šimoník</b>
D a: <i>27.5.2022</i>	Meno: <i>Ing. Robert Anda</i>	D a: <i>27.5.2022</i>	Meno: <i>Ing. Miloš Bečko</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>plotom</i> Záznam podrobného merania (merať ský nárt) . <i>6618</i> Súradnice bodov označených íslami a ostatné merať ské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom	Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR . 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii

## VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
islo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele islo	m <sup>2</sup>	od parcely islo	m <sup>2</sup>	islo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>							ha	m <sup>2</sup>	kód	
847		163/1		451	záhrada					163/1	438		záhrada 4	Doterajší
										163/4	13		záhrada 4	detto
Spolu:				451							451			

Stav právny je totožný s registrom C KN

Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie...



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

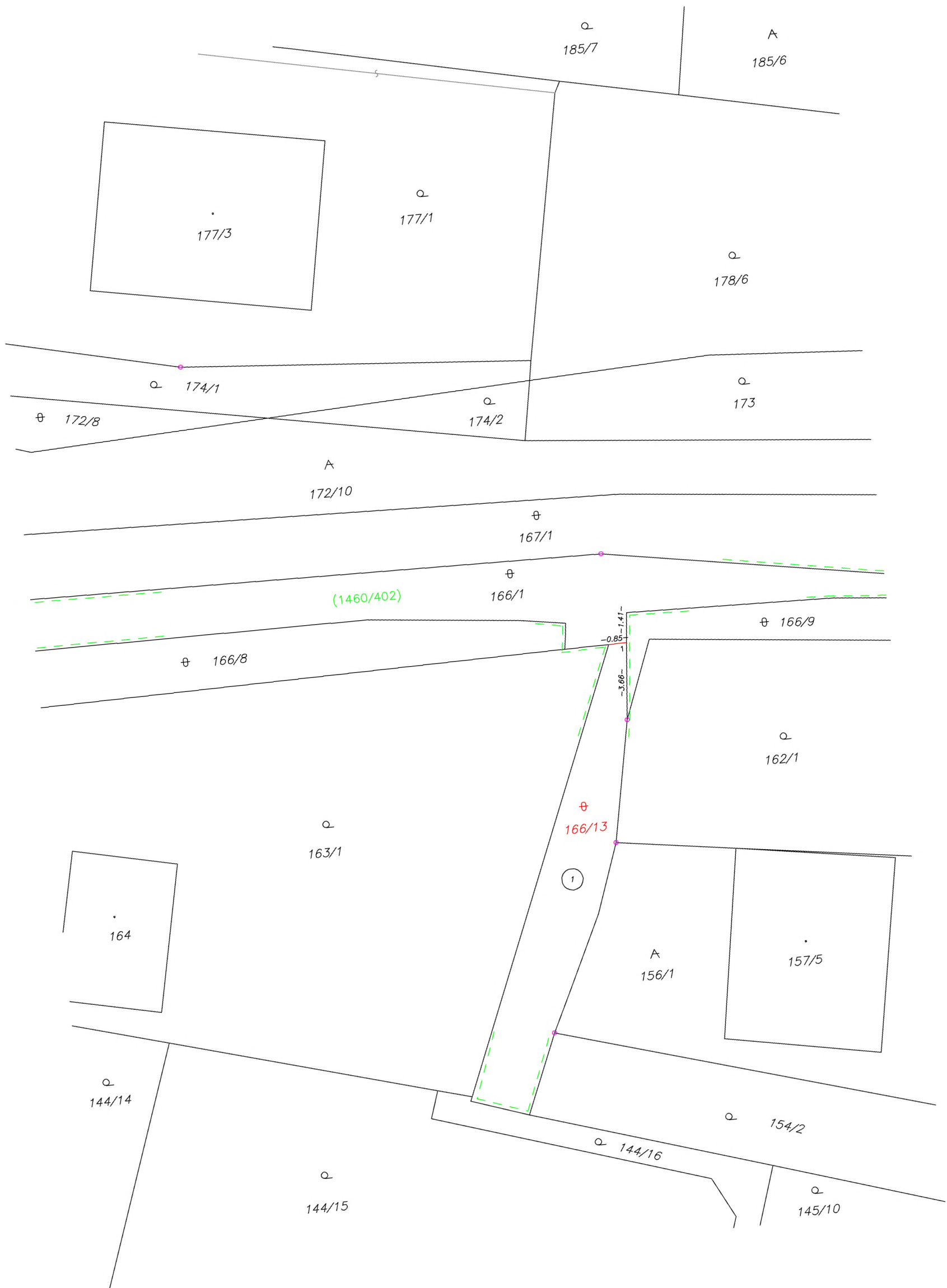
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhотовite <b>Ing. Bronislava Bachratá</b> Janotova 10 Bratislava 84104 I O: 41632338	Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava IV</i>	Obec <i>Bratislava-Dúbravka</i>
	Kat. územie <i>Dúbravka</i>	íslo plánu <i>45/2023</i>	Mapový list . <i>Stupava 1 —7/31,32</i>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemku p. . 166/13			
Vyhотовil	Autoriza ne overil		Úradne overil Meno: <b>Ing. ubica Jakub eková</b>
D a: <i>28.4.2023</i> Meno: <i>Ing. Bronislava Bachratá</i>	D a: <i>28.4.2023</i> Meno: <i>Ing. Miloš Be ko</i>	D a:      íslo: <b>25 - 05 - 2023</b> <b>G1-981/23</b>	
Nové hranice boli v prírode ozna ené <i>drev. kôlikom</i>	Náležitosti ami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené pod a § 9 zákona NR SR . 215/1995 Z.z. o
Záznam podrobného merania (mera ský ná rt) . <i>6759</i>			
Súradnice bodov ozna ených íslami a ostatné mera ské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			



## VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav								
islo					Výmera		Druh pozemku	Diel íslo	k parcele íslo	m <sup>2</sup>	od parcely íslo	m <sup>2</sup>	islo parcely		Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzk. vložky	listu vlastn.	parcely		ha									m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	ha		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C														
	5920		1460/402		424	ost.pl.	1	166/13	59			1460/402	365	ost.pl. )	Doterajší			
							1			1460/402	59	166/13	59	ost.pl. 37	Doterajší			
Spolu:					424				59		59		424					
				166/1	415	ost.pl.						166/1	356	ost.pl. 37	Doterajší			
												166/13	59	ost.pl. 37	ako v stave právnom			
Spolu:					415								415					
<p><i>Legenda: kód spôsobu využívania 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...</i></p>																		















PŘEDMET PŘEDAJA

VO VLASTNICTVĚ ŽIADATEĽA