



**MESTSKÁ ČASŤ  
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 7. zasadnutie  
miestnej rady  
dňa 16. apríla 2024

**Návrh**

**na predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 788/5, k. ú. Dúbravka  
vo výmere 7 m<sup>2</sup> v prospech Miloša a Petra Mattovičovcov, Márie Tarabovej  
a Viery Vraníkovej, 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. Dôvodovú správu
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. Fotodokumentáciu
9. Kópiu z katastrálnej mapy

## Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### schváliť

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

- **parc. č. 788/5** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7 m<sup>2</sup>,

za cenu **2.100,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Miloša Mattoviča, Petra Mattoviča, Viery Vraníkovej a Márie Tarabovej**, 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

Listom zo dňa 05.06.2023 požiadali **Miloš Mattovič**,

, **Peter Mattovič**,

, **Viera Vraníkova**,

a **Mária Tarabová**,

o kúpu časti pozemku registra „E-KN“ parc. č. 2199/201 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m<sup>2</sup>, evidovaný na LV č. 5920 v k. ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

*Zdôvodnenie žiadateľov: My ako žiadatelia máme záujem o pripojenie, scelenie a udržiavanie špecifikovaných pozemkov v bezprostrednom susedstve s nehnuteľnosťami v našom vlastníctve, pričom predmet prevodu/zriadenia vecného bremena je aj v súčasnosti užívaný a udržiavaný na naše náklady, a tvorí prístup k našim nehnuteľnostiam, a tak by teda skutkový stav bol zosúladený so stavom právnym. Pozemok je oplotený a tvorí neoddeliteľný celok s nehnuteľnosťami v našom podielovom spoluvlastníctve. Vyššie uvedené parcely reg. C-KN sme nadobudli v roku 2006 Osvedčením o dedičstve a špecifikované pozemky boli už v tom čase oplotené kvalitným plotom. Pri dedení sme si neuvedomili, že je oplotená väčšia výmera ako je uvedené na liste vlastníctva. Pri súčasnom predaji nehnuteľností za účelom vysporiadania sa medzi sebou sme zistili tento stav a uvedomili sme si, že špecifikované pozemky, ktoré užívame a tvoria prístup k našim nehnuteľnostiam je potrebné odkúpiť, hoci boli užívané s danou nehnuteľnosťou desaťročia.*

Pozemky „E-KN“ parc. č. 2199/201, k.ú. Dúbravka je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa v lokalite **Koprovnická**.

Pozemok parc. č. 788/5, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 48/2023, ktorý vypracoval Ing. Tomáš Kozár a úradne overil Ing. Dobroľuba Bendžákova dňa 11.10.2023 pod číslom G1-1917/2023.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 101/2023, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 788/5. Pozemok bol ocenený na sumu **126,23 EUR/m<sup>2</sup>**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 1. februára 2024 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0009 24 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **126,23 €/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: žiadatelia o kúpu dlhodobo predmetné pozemky užívajú a zároveň sú podielovými spoluvlastníkmi príľahlých pozemkov evidovaných na LV č. 2303, pričom pozemky, ktoré sú predmetom predaja slúžia ako prístupová cesta k domu, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve žiadateľov.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **1.260,- EUR.**

**Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 25.03.2024:**

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

**schváliť**

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 788/5, k. ú. Dúbravka vo výmere 7 m<sup>2</sup> v prospech **Miloša a Petra Mattovičovcov, Márie Tarabovej a Viery Vraníkovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa.

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

**Hlasovanie**

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

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie 1

814 99

Bratislava

2

Miestny úrad - Dúbravka

Majetkoprávne a legislatívne oddelenie

Žatevná 4

844 02

Bratislava

### ŽIADOSŤ O: PREDAJ/ ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA PRECHODU a PREJAZDU

**PREDMET predaja/zriadenia vecného bremena prechodu a prejazdu:** pozemky uvedené v špecifikácii vid'. nižšie, resp. ich požadované časti (výmery).

#### ŠPECIFIKÁCIA ČASTÍ POZEMKOV:

Pozemky zverené do správy Magistrátu Hl. mesta SR Bratislava, LV č. 5920, , k.ú: Dúbravka (jedná sa o E parcely)

**2477/1, výmera 16m<sup>2</sup>, druh pozemku Trvalý trávny porast:**

a) požadovaná výmera po plot .....<sup>6</sup>..... m<sup>2</sup>,

b) požadovaná výmera od plota po cestu: .....<sup>4</sup>.....m<sup>2</sup>,

**2477/2, výmera 16m<sup>2</sup>, druh pozemku Trvalý trávny porast:**

a) požadovaná výmera po plot : .....<sup>8</sup>.....m<sup>2</sup>,

b) požadovaná výmer od plota po cestu: .....<sup>5</sup>.....m<sup>2</sup>,

**2481, výmera 21m<sup>2</sup>m druh pozemku, Trvalý trávny porast:**

a) požadovaná výmera po plot : .....<sup>7</sup>.....m<sup>2</sup>,

b) požadovaná výmer od plota po cestu: .....<sup>4</sup>.....m<sup>2</sup>,

**2497/100, výmera 78m<sup>2</sup>, druh pozemku Ostatná plocha, požadovaná výmera: .....<sup>21</sup>.....m<sup>2</sup>**

Pozemok zverený do správy mestskej časti Bratislava - Dúbravka (jedná sa o E parcelu):

**2199/201, výmera pozemku 1543m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,** požadovaná výmera: .....<sup>7</sup>..... m<sup>2</sup>

**ŠPECIFIKOVANÉ POZEMKY,** resp. ich časti tvoria neoddeliteľný celok s nehnuteľnosťami vo výlučnom vlastníctve žiadateľov:

**ŽIADATELIA:** Dolupodpísaní Mattovič Miloš,

Bratislava, Mattovič Peter,

Saľa, Vraníkova

Viera,

, a Tarabová Mária

Bratislava sú podielovými spoluvlastníkmi každý

vo výške ¼ príslušných pozemkov v k.ú: Dúbravka reg. C KN parc. č. 788/1, par. č. 789/1, parc.

č. 789/2, a stavby so súp. č. 2371 – rodinný dom, ktorý sa nachádza na pozemku reg. C KN par.

Č. 788/2 a tiež príslušného pozemku reg. E KN parc. č. 1817/1, k.ú.: Dúbravka.

**DÔVOD a ÚČEL ŽIADOSTI:** Majetkovoprávne usporiadanie vlastníctva k nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy z dôvodu majetkovoprávneho vysporiadania vzťahu k tomuto pozemku.

My ako žiadatelia máme záujem o pripojenie, scelenie a udržiavanie špecifikovaných pozemkov v bezprostrednom susedstve s nehnuteľnosťami v našom vlastníctve, pričom predmet prevodu/zriadenia vecného bremena je aj v súčasnosti užívaný a udržiavaný na naše náklady, a tvorí prístup k našim nehnuteľnostiam, a tak by teda skutkový stav bol zosúladený so stavom právnym.

Pozemok je oplotený a tvorí neoddeliteľný celok s nehnuteľnosťami v našom podielovom spoluvlastníctve. Vyššie uvedené parcely reg. C KN sme nadobudli v roku 2006 Osvedčením o dedičstve a špecifikované pozemky boli už v tom čase oplotené kvalitným plotom. Pri dedení sme si neuvedomili, že je oplatená väčšia výmera ako je uvedené na liste vlastníctva. Pri súčasnom predaji nehnuteľností za účelom vysporiadania sa medzi sebou sme zistili tento stav a uvedomili sme si, že špecifikované pozemky, ktoré užívame a tvoria prístup k našim nehnuteľnostiam je potrebné odkúpiť, hoci boli užívané s danou nehnuteľnosťou desaťročia.

**Špecifikované pozemky sú v súčasnosti využívané ako predzáhradka a vstup do garáže v suteréne rodinného domu.**

**Zároveň žiadame o predaj/zriadenie vecného bremena prechodu a prejazdu časti pozemku reg. E KN parc. č. 2199/201 o výmere .... m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, k. ú.: Dúbravka, ktorý bol zverený mestskej časti Bratislava – Dúbravka. Ide o pozemok, ktorý je susedným pozemkom k parcele reg. E pozemku parc. č. 1817/1 v našom podielovom spoluvlastníctve, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie.**

**ZA KLDNÉ A PROMPTNÉ VZBAVENIE NAŠEJ ŽIADOSTI VOPRED ĎAKUJEME.**

PRÍLOHY:

- 1) Geometrický plán
- 2) LV č. 524, k.ú: Dúbravka, reg. C KN
- 3) LV č. 5606, k.ú: Dúbravka, reg. E KN,
- 4) KM

Bratislava dňa 2.6.2023

.....

Miloš Mattovič

.....

Peter Mattovič

.....

Viera Vraníková

.....

Mária Tarabová



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

Bratislava 1. februára 2024  
MAGS OGC 45 287/2024 - 46828

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 12.12.2023 č.j. OMPaL-1255/2023/22866/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

**predchádzajúci súhlas č. 09 01 00 09 24**

podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemku registra „C“ v katastrálnom území **Dúbravka**

• **parc.č. 788/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7 m<sup>2</sup>**

odčlenený od pozemku reg. „E“ parc. č. 2199/201, vedený na LV č. 5920, podľa GP č. 48/2023 zo dňa 28.04.2023, overený pod č. G1-1917/2023 dňa 11.10.2023

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 101/2023, zo dňa 23.10.2023, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **126,23 € / m<sup>2</sup>** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.15 písm. f)
- 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 sohlľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame 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 pozemku registra „C“ parc.č. 788/5, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 7 m<sup>2</sup> 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 Zaťovič  
starosta mestskej časti  
Bratislava – Dúbravka



**Znalec:** Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,

**Zadávateľ:** Miestny úrad, mestská časť Bratislava-Dúbravka  
Žatevná2 , 844 02 Bratislava IČO: 00603406

**Číslo spisu (objednávky):** 101/2023

1026/2023

# ZNALECKÝ POSUDOK

## č. 101/2023



**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: novovzniknutý pozemok parc. č. 788/5, vyznačený v geometrickom pláne č. 48/2023, resp. zapísaný vo výpise z LV č. 5920, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

**Počet strán (z toho príloh):** 29 (22)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: novovzniknutý pozemok parc. č. 788/5, vyznačený v geometrickom pláne č. 48/2023, resp. zapísaný vo výpise z LV č. 5920, v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

**2. Účel znaleckého posudku :** Katastrálne konanie - prevod vlastníckeho práva.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 15.11.2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.11.2023

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka zo dňa 23.10.2023 - originál.
- Geometrický plán č. 48/2023 na obnovenie parcely reg. E č. 1817/1, kat. ú. BA- Dúbravka - kópia.

**5.2 Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5920, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 24.10.2023, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 24.10.2023 prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 15.11.2023 - originál.

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení. Opatrenie štatistického úradu č. 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb. Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z. zo dňa 15.7.2010. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností 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 č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Použitá bola Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 v platnom znení.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

**Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu,

**Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2023.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5920 v kat. ú. BA - Dúbravka v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:**

**časť A: Majetková podstata**

**Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu**

parc. č. 2199/201 - zastavaná plocha a nádvorie - 1543 m<sup>2</sup>

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**B. Vlastníci:**

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 603481 spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:** vid' výpis z LV č. 5920

**C. Ťarchy:** Vid' výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

**Iné údaje:** Vid' výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

**Poznámka:** Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.10.2023 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.10.2023

**d) Technická dokumentácia:**

Nebola predložená žiadna projektová. Predložený bol geometrický plán č. 48/2023 na obnovenie parcely overený Okresným úradom Bratislava katastrálny odbor dňa 11.10.2023 pod číslom G1 - 1377/2023.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

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

- novovzniknutá parc. č. 788/5 nie je zapísaná ani vyznačená v evidencii katastra, vyznačená je GP č. 48/2023 - vid' v prílohe znaleckého posudku.

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

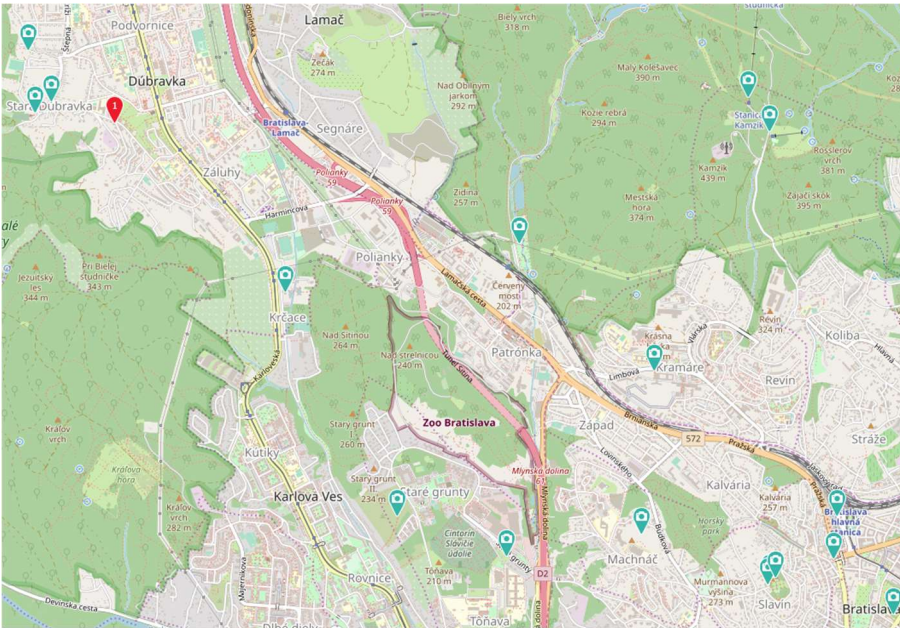
**Pozemok:** novovzniknutá parc. č. 788/5, vyznačená v GP č. 48/2023 v kat. ú. BA - Dúbravka.

**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-za-dna-23.2.2022>

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**



Ohodnocovaný pozemok, sa nachádza v Bratislave m.č. Dúbravka na Koprivnickej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Je predzáhradkou pred rodinným domom. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete. Pozemok je rovinatý. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou

(vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obci sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA - Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:** Pozemok bol v čase obhliadky predzáhradkou pred rodinným domom. Jeho samostatné iné využitie v budúcnosti nie je možné vzhľadom na jeho geometrický tvar a malú výmeru. Iné využitie sa nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:** Vo výpise z LV č. 5920 nie sú zapísané záložné práva - vid' výpis z LV 5920 v prílohe znaleckého posudku. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.



## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Pozemok vyznačený v GP č. 48/2023, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Popis:** Ohodnocovaný pozemok, sa nachádzajú v Bratislave m.č. Dúbravka na Koprivnickej ulici v kat. ú. BA - Dúbravka. Je predzáhradkou pred

rodinným domom. Jedná sa o pozemok v zastavanom území. V blízkosti ohodnocovaného pozemku sú vybudované inžinierske siete. Pozemok je rovinatý. Od centra hl. mesta

Bratislava je vzdialený do 10km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V obci sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA – Dúbravka. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobou evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%. Pozemok bol v čase obhliadky predzáhradkou pred rodinným domom. Jeho samostatné využitie v budúcnosti nie je možné vzhľadom na jeho geometrický tvar a malú výmeru.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
788/5	zastavané plochy a nádvoria	7	7,00	1/1	7,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
$k_V$ 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)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,65

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,65$	1,9013
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9013$	126,23 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{HMJ} = 7,00 \text{ m}^2 * 126,23 \text{ €/m}^2$	883,61 €

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: **883,61 €**  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok vyznačený v GP č. 48/2023 , kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 788/5 (7 m <sup>2</sup> )	883,61
<b>Spolu VŠH</b>	<b>883,61</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>880,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 880,00 €

Slovom: Osemstoosemdesiat Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 22.11.2023

Dr. Ing. Roman Chotár

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 23.10.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5920, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 24.10.2023, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy vyhotovená dňa 24.10.2023 prostredníctvom zgbisportálu.sk.
- Geometrický plán č. 48/2023 na obnovenie parcely reg. E č. 1817/1, kat. ú. BA- Dúbravka.
- Fotodokumentácia zo dňa 15.11.2023.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

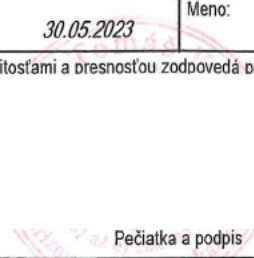
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911297.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 101/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

PRÍLOHA 1)

# Návrh geometrického plánu

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

Vyhotovitel <b>Ing. Tomáš Kozár</b> Ing. Tomáš Kozár Cabanova 26, 84102 Bratislava e-mail: xkozar.tomas@gmail.com IČO: 51109051	Kraj	Bratislavský	Okres	Bratislava IV	Obec	Ba-m.č. Dúbravka
	Katastr. územie	Dúbravka	Číslo plánu	48/2023	Mapový list č.	Stupava 1-7/34
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na obnovenie parcely reg. E č. 1817/1 a časti parciel reg. E 2497/100, 2477/1, 2477/2, 2481 (nové p.č. 788/4, 788/5, 788/6, 904/11 až 904/17)						
Vyhotovil		Autorizačne overil			Úradne overil	
Dňa: 30.05.2023	Meno: Ing. Tomáš Kozár	Dňa: 30.05.2023	Meno: Ing. Tomáš Kozár	Dňa:	Číslo:	
Nové hranice boli v prírode označené nestabilizované, plotom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom			Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6782		 Pečiatka a podpis			Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii						



VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav						
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sidlo)
PK vložky	listu vlastn	parcely												ha	m2		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
<u>STAV PRÁVNY</u>																	
	5606		1817/1			29		1	788/4	29		(1817/1			zaniká)		
	5920		2199/201			1543		2	788/5	7		(2199/201	1536		zastav.pl.)	doterajší	
	5920		2477/1			16		6	904/13	6		(2477/1	6		trv.tráv.p)	doterajší	
								9	904/16	4							
	5920		2477/2			16		5	904/12	8		(2477/2	3		trv.tráv.p)	doterajší	
								10	904/17	5							
	5920		2481			21		7	904/14	7		(2481	10		trv.tráv.p)	doterajší	
								8	904/15	4							
	5920		2497/100			78		3	788/6	18		(2497/100	57		ostat.pl.)	doterajší	
								4	904/11	3							
								1			1817/1	29	788/4	29	zastav.pl.	doterajší	
								2			2199/201	7	788/5	7	zastav.pl.	detto	
								3			2497/100	18	788/6	18	zastav.pl.	detto	
								4			2497/100	3	904/11	3	zastav.pl.	detto	
								5			2477/2	8	904/12	8	zastav.pl.	detto	
								6			2477/1	6	904/13	6	zastav.pl.	detto	
								7			2481	7	904/14	7	zastav.pl.	detto	
								8			2481	4	904/15	4	zastav.pl.	detto	
								9			2477/1	4	904/16	4	zastav.pl.	detto	
														22			

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav					
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
PK vložky	listu vlastn	parcely												ha	m2		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
							10			2477/2	5	904/17		5	zastav.pl. 22	detto	
<i>Spolu:</i>						1703					91			1703			
<b>STAV PODĽA REGISTRA C KN</b>																	
				788/4		54						788/4		29	zastav.pl. 18	ako v stave právnom	
												788/5		7	zastav.pl. 18	ako v stave právnom	
												788/6		18	zastav.pl. 18	ako v stave právnom	
				904/5		511						904/5		202	zastav.pl. 22	doterajší	
												904/11		3	zastav.pl. 22	ako v stave právnom	
												904/12		8	zastav.pl. 22	ako v stave právnom	
												904/13		6	zastav.pl. 22	ako v stave právnom	
												904/16		4	zastav.pl. 22	ako v stave právnom	
												904/17		5	zastav.pl. 22	ako v stave právnom	
												904/14		7	zastav.pl. 22	ako v stave právnom	
												904/15		4	zastav.pl. 22	ako v stave právnom	
												904/18		10	zastav.pl. 22	doterajší	
												904/19		262	zastav.pl.	doterajší	

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav						
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
PK vložky	listu vlastn	parcely												ha	m2		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m2							ha	m2	22		
<i>Spolu:</i>														565			

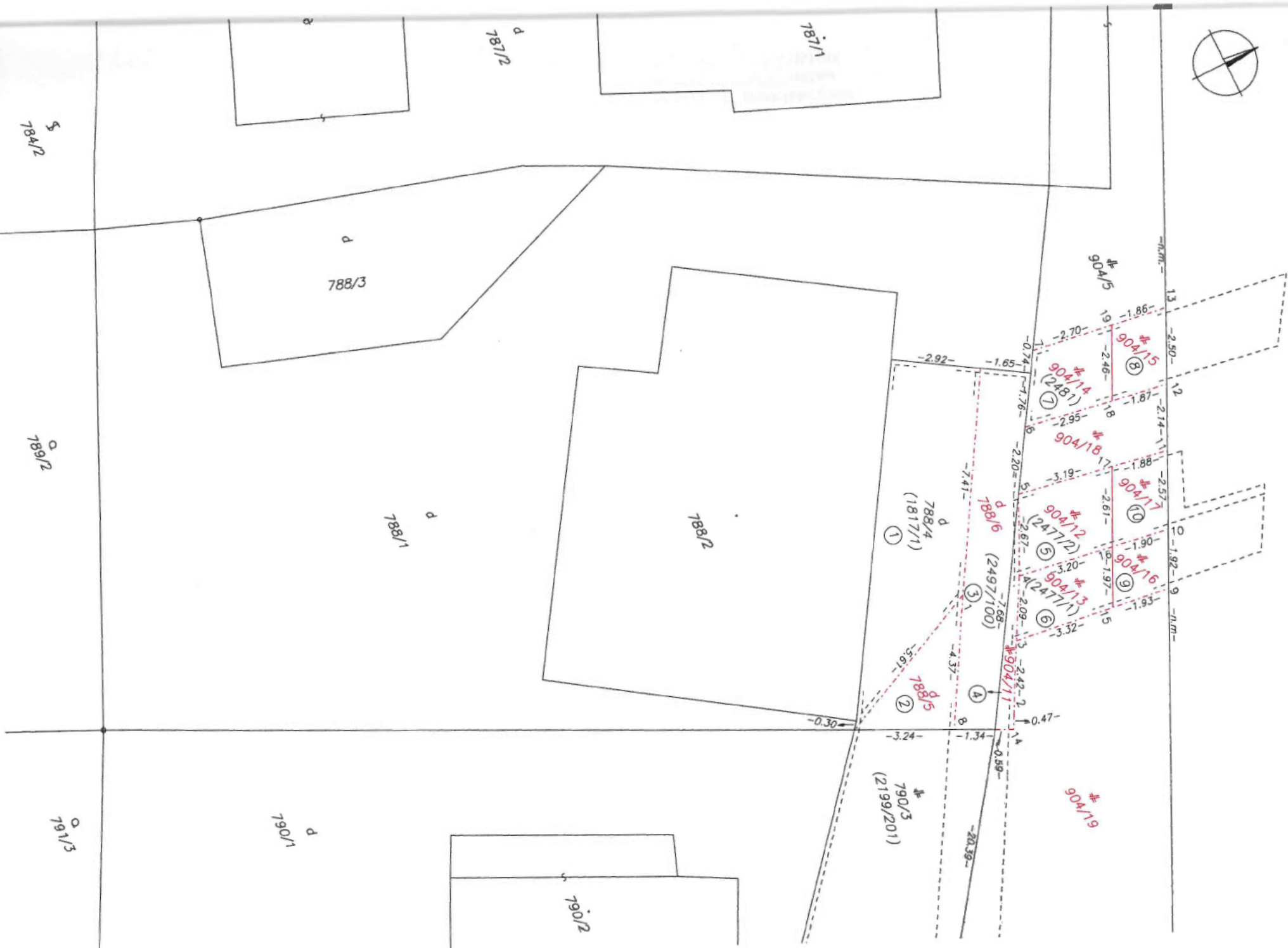
*Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:*

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti



# 880/1



904/15  
904/16  
904/17  
904/18  
904/19

788/4 (1817/1) (1)  
788/6 (2497/100) (3)  
788/5 (2477/2) (5)  
788/5 (2477/1) (6)  
788/5 (2199/201) (2)

788/1 (2)  
788/1 (3)  
788/1 (4)

788/3  
788/1  
790/3  
790/2  
790/1

784/2  
789/2  
791/3

787/1  
787/2

-0.30-

-3.24-

-1.34-

-0.47-

-0.59-

-20.39-

-2.92-

-1.65-

-0.74-

-2.46-

-2.70-

-1.86-

-2.95-

-2.14-

-1.87-

-2.14-

-1.88-

-2.20-

-2.57-

-1.90-

-2.61-

-1.97-

-7.41-

-2.67-

-1.97-

-1.95-

-7.69-

-2.09-

-2.42-

-3.32-

-4.37-

-5.01-

-0.59-

-2.42-

-0.47-

-1.81-  
-2.50-  
-2.14-  
-2.57-  
-1.92-  
-1.97-  
-2.09-  
-2.42-  
-0.47-

13  
12  
11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

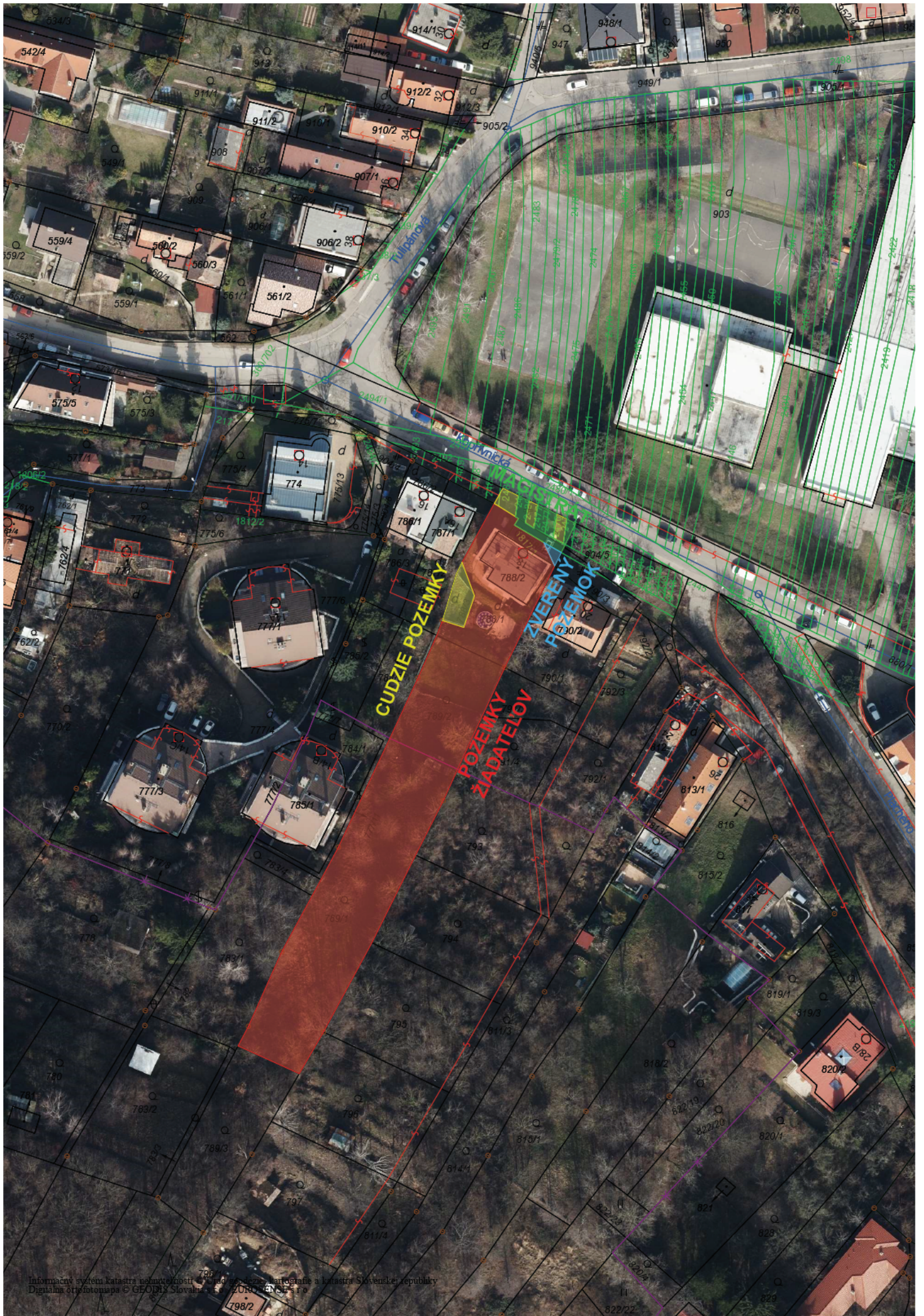
1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

1.9  
1.8  
1.7  
1.6  
1.5  
1.4  
1.3  
1.2  
1.1  
1.0  
0.9  
0.8  
0.7  
0.6  
0.5  
0.4  
0.3  
0.2  
0.1

← 18 Koprivnická  
Bratislava, Bratislavský kraj  
Google Street View  
sep 2022 Zobrazíť ďalšie dátumy



Tu  
Lid  
Koprivnická  
TODOS Bratislava  
- Škoda auto





**PREDMET  
PREDAJA**

Koprivnická