

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

---

Materiál na 2. zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 31.01.2023

## Návrh

na predaj pozemkov parc. č. 4089/2 a parc. č. 4089/5, k. ú. Dúbravka spolu vo výmere  
442 m<sup>2</sup>, Mgr. Marekovi Dinušovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa

---

### Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar  
prednosta miestneho úradu

### Zodpovedný:

JUDr. Jarmila Machajdíkova  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

### Spracovateľ:

Pavol Peceň  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

### Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 8/2023 zo dňa 17.01.2023
4. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Žiadosť o kúpu
6. Znalecký posudok
7. Kópia z katastrálnej mapy

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### schvaľuje

predaj pozemkov registra „C“ parc. č. 4089/2 vo výmere 15 m<sup>2</sup> a parc. č. 4089/5 vo výmere 427 m<sup>2</sup> k.ú. Dúbravka spolu vo výmere 442 m<sup>2</sup>, za cenu **86 800,- EUR** za celý predmet predaja, Mgr. Marekovi Dinušovi, nar. 07.03.1978, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
- Kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

### Dôvodová správa

#### Skutkový stav:

Listom zo dňa 01.03.2022, ktorý bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený dňa 04.04.2022, požiadal p. Mgr. Marek Dinuš o kúpu pozemkov registra „C“ parc. č. 4089/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 15 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 4089/5 – záhrada vo výmere 427 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka v lokalite Veľká lúka. Prílohou žiadosti je „Vyjadrenie hlavného mesta SR Bratislavy k žiadosti o zriadenie vecného bremena v prospech žiadateľa“.

Žiadateľ je vlastníkom stavby – záhradnej chaty so súpisným číslom 5533, ktorá je postavená na pozemku reg. „C“ parc. č. 4089/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15 m<sup>2</sup>, k. ú. Dúbravka. Uvedený pozemok spolu s príľahlou záhradou ležiacou na pozemku reg. „C“ parc. č. 4089/5 vo výmere 427 m<sup>2</sup> sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy (zverené do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka zverovacím protokolom č. 19/91).

Keďže si žiadateľ potreboval zabezpečiť prístup ku svojej záhradnej chatke požiadal Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy listom zo dňa 7.12.2017 o zriadenie vecného bremena, ktoré by spočívalo v práve prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc. č. 4089/5. Stanovisko Magistrátu k zriadeniu vecného bremena bolo zamietavé a žiadateľovi odporučilo vysporiadať majetkovoprávne vzťahy formou kúpy pozemkov parc. č. 4089/2 a 5, k. ú. Dúbravka.

Znaleckým posudkom č. 155/2022 zo dňa 07.07.2022 boli pozemky parc. č. 4089/2 a 4089/5, k. ú. Dúbravka ocenené na sumu **196,35 EUR/m<sup>2</sup> (t.j. 86 800 EUR za celý predmet predaja)**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Dňa 13.09.2022 bol mestskej časti Bratislava-Dúbravka doručený **predchádzajúci súhlas primátora č. 09 01 0059 22** zo dňa 26.08.2022, s odporúčaním, aby Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka (z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností) prehodnotilo výšku ceny, za ktorú sa majú pozemky odpredať.

Mestskej časti Bratislava-Dúbravka pripadne z predaja 60% z kúpnej ceny, t.j. 52 080,- EUR a hlavnému mestu Slovenskej republiky pripadne 40% z kúpnej ceny, t.j. 34 720,- EUR.

Odôvodnenie prípadu hodného osobitného zreteľa:

Žiadateľ je výlučným vlastníkom stavby, ktorá je postavená na pozemku, o kúpu ktorého prejavil záujem. Zároveň má záujem o kúpu priláhej záhrady, ktorá zabezpečuje prístup k uvedenej stavbe.

-----

**Uznesenie MR č. 8/2023**

zo dňa 17.01.2023

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**odporúča**

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

predaj pozemkov registra „C“ parc. č. 4089/2 vo výmere 15 m<sup>2</sup> a parc. č. 4089/5 vo výmere 427 m<sup>2</sup> k.ú. Dúbravka spolu vo výmere 442 m<sup>2</sup>, za cenu **86 800,- EUR** za celý predmet predaja, Mgr. Marekovi Dinušovi, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

1. Kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

*Hlasovanie: prítomní:7    za:7    proti:0                    zdržali sa:0    nehlasovali:0*

Uznesenie bolo prijaté.

-----

**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 pozemkov parc. č. 4089/2, 4089/5, k. ú. Dúbravka vo výmere 442 m<sup>2</sup> **Mgr. Marekovi Dinušovi**, za cenu **86 800,- EUR** za celý predmet predaja, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

*Hlasovanie: prítomní: 5 za: 4 proti: 0 zdržal sa: 1*

**Mgr. Marek Dinuš, K. Adlera 8, 841 02 Bratislava**

Mestský úrad	
Mestská časť Bratislava - Dúbravka	
Dátum:	1. 3. 2022
Číslo zápisu:	4450/22
Prílohy/listy:	1
Číslo spisu:	
Vypracuje:	

Mestská časť Bratislava – Dúbravka  
Žatevná 2  
844 02 Bratislava

Bratislava, 1. 3. 2022

### **Žiadosť o kúpu pozemku**

Ako vlastník stavby záhradnej chaty so súpisným číslom 5533, postavenej na parcele registra "C" číslo 4089/2 v k. ú. Dúbravka, zapísanej na liste vlastníctva č. 3569, ktorá bola povolená dodatočným stavebným povolením a ktorej užívanie bolo povolené rozhodnutím č. SU-17173/3332/2012/D9/Fe vás žiadam o predaj pozemku pod stavbou tejto chaty (parcely registra "C" číslo 4089/2 v k. ú. Dúbravka), a tiež o predaj okolitej záhrady (parcele registra "C" číslo 4089/5 v k. ú. Dúbravka). Oba tieto pozemky mám od 19. 12. 2011 Nájomnou zmlouvou č. 351/2011 od MČ Bratislava Dúbravka prenajaté.

O predaj žiadam aj na základe odporúčenia vlastníka daných pozemkov, ktorým je Hlavné mesto SR Bratislava.

Ďakujem a ostávam s pozdravom,

Mgr. Marek Dinuš

### **Prílohy:**

1. Vyjadrenie Hlavného mesto SR Bratislava



Vážený pán  
Mgr. Marek Dinuš  
K. Adlera 8  
841 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV 26782/18		Mgr. Balíková/59356129	5. 4. 2018

Vec

**Vyjadrenie k žiadosti**

Listom doručeným dňa 7. 12. 2017 ste požiadali o zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na časti pozemku registra „C“ katastra nehnuteľnosti v k. ú. Dúbravka parc. č. 4089/5, LV č. 847 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Dovoľujeme si Vám oznámiť, že starosta Mestskej časti Bratislava – Dúbravka listom zo dňa 19. 3. 2018 nesúhlasil so zriadením vecného bremena práva prechodu a prejazdu na časti uvedeného pozemku zvereného do správy mestskej časti Dúbravka na odporúčanie miestnej Komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom.

Podľa stanoviska Oddelenia dopravného inžinierstva Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 26. 1. 2018 boli vydané na záujmový pozemok a pozemky k nemu príľahlé záväzné stanoviská k investičnej činnosti. Nakoľko rozsah žiadaného vecného bremena na prejazd zaberá značnú časť pozemku parc. č. 4089/5, k. ú. Dúbravka, na ktorú už v minulosti bolo vydané záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu stavby, odporúča oslovené oddelenie úpravu majetkovoprávneho usporiadania vzťahu k nehnuteľnosti formou prevodu vlastníckeho práva k celému pozemku.

Na základe uvedeného si Vám dovoľujeme oznámiť, že so zriadením vecného bremena na časti pozemku parc. č. 4089/5 k. ú. Dúbravka odborné oddelenie magistrátu a starosta MČ Bratislava – Dúbravka nesúhlasia.

S pozdravom

Mgr. Tomáš Szabo  
riaditeľ sekcie

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

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

**Číslo spisu (objednávky):** 155/2022

580/2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

## č. 155/2022



**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 4089/2 a 4089/5 zapísané vo výpise z LV č. 847 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

**Počet strán (z toho príloh):** 23 (15)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

**Rovnopis** č. 1 znaleckého úkonu č. 155/2022

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 4089/2 a 4089/5 zapísané vo výpise z LV č. 847 v kat. ú. BA - Dúbravka, za účelom katastrálneho konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

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

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**  
13.6.2022

### 5. Podklady na vypracovanie posudku:

#### 5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 13.6.2022 - originál.

#### 5.2 Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 16.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 4089/5, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 6.7.2022, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality id 78655457 a id8029232 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk zo dňa 6.7.2022 - originál.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 13.6.2022 - 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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy 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 diferenciácie. Porovnávacia metóda a kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov



pre danú lokalitu. k dispozícii boli dve ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov vhodných na porovnávanie.

**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 1. štvrtrok 2022, **kcú = 3,043**.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

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

**časť A: Majetková podstata**

**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

parc. č. 4089/5 - záhrada - 427 m<sup>2</sup>

parc. č. 4089/2 - zastavaná plocha a nádvorie - 15 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5533 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4089/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3569.

1 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

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

IČO: 603481

spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:** Viď výpis z LV v prílohe znaleckého posudku.

**C. Ľarchy:** Bez zápisu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

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

**Poznámka:** Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.6.2022 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.6.2022.

**d) Technická dokumentácia:**

Nebola predložená žiadna dokumentácia.

**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:** parc. č. 4089/2 a 4089/5 zapísané vo výpise z LV 847 v kat. ú. BA - Dúbravka.

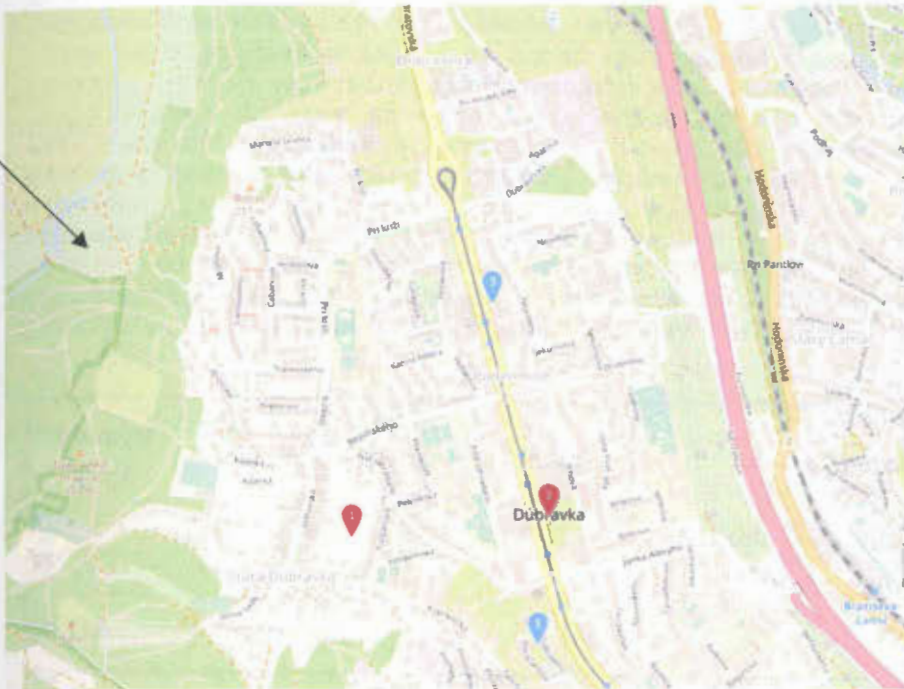
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** nie sú.

**Stavby:** záhradná chata súp. č. 5533 na parc. č. 4089/2 zapísaná vo výpise z LV 5533 v kat. ú. BA - Dúbravka.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú v Bratislave m. č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhradnej oblasti pri Veľkolúčkom potoku. Susedia so záhradami so záhradnými domami. Parc. č. 4089/2 je záhradou a 4089/5 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovej ulice. 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.č. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. V hlavnom meste Bratislava a jeho okolí je dlhodobo evidovaná miera nezamestnanosti pod hranicou 5%.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Pozemky boli v čase obhliadky využívané ako záhrada so záhradnou chatou - vid'. foto v prílohe znaleckého posudku, čo je v súlade s územným plánom. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý umožňuje ich samostatné využitie. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:** Vo výpise z LV č. 847 nie sú k ohodnocovaným pozemkom zapísané záložné práva ani vecné bremená. Na parc. č. 4089/2 je vybudovaná záhradná chata iného vlastníka ako je vlastníkom pozemkov. 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 Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka.

**Popis:** Ohodnocované pozemky, sa nachádzajú

v Bratislave m. č. Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhradnej oblasti pri Veľkolúckom potoku. Susedia so záhradami so záhradnými chatami. Parc. č. 4089/2 je záhradou a 4089/5 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. príjazd k

ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovej ulice. 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, vodovo 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.č. časti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a občianska vybavenosť hlavného mesta BA IV. Pozemky boli v čase obhliadky využívané ako záhrada so záhradnou chatou - viď. foto v prílohe znaleckého posudku. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý umožňuje ich samostatné využitie. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4089/2	zastavané plochy a nádvoria	15	15,00	1/1	15,00
4089/5	záhrada	427	427,00	1/1	427,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>442,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>H<sub>0</sub></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	1,00
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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,75 * 1,00$	2,9575
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9575$	196,35 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 442,00 \text{ m}^2 * 196,35 \text{ €/m}^2$	86 786,70 €

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 4089/2	2 945,25
parcelsa č. 4089/5	83 841,45
<b>Spolu</b>	<b>86 786,70</b>

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 86 786,70 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 4089/2 (15 m <sup>2</sup> )	2 945,25
Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 4089/5 (427 m <sup>2</sup> )	83 841,45
<b>Spolu VŠH</b>	<b>86 786,70</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>86 800,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 86 800,00 €

Slovom: Osemdesiatšesťtisícosemsto Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 7.7.2022

Dr. Ing. Roman Chotár

#### IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 13.6.2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 16.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.

Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 4089/5, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 6.7.2022, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk.

Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu bratislava.sk/uzemny-plan.

Ponuka realitnej kancelárie TOP Reality id 78655457 a id8029232 vyhotovená prostredníctvom portálu topreality.sk

Fotodokumentácia zo dňa 13.6.2022.

