

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

---

Materiál na 3. zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 12.04.2023

## Návrh

**na majetkove vysporiadanie k pozemkom parc. č. 4089/2, 4089/5, k. ú. Dúbravka vo  
výmere 442 m<sup>2</sup> v prospech Mgr. Mareka Dinuša, ako prípad hodný osobitného zreteľa**

---

### **Predkladateľ:**

Ing. Rastislav Bagar  
prednosta miestneho úradu

### **Zodpovedná:**

JUDr. Jarmila Machajdíková  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

### **Spracovateľ :**

Pavol Pecen  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 21/2023 zo dňa 28.3.2023
4. Stanovisko komisie legislatívnoprávnej mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Stanovisko komisie ekonomickej
6. Žiadosť o kúpu/žiadosť o nájom
7. Predchádzajúci súhlas primátora
8. Znalecký posudok
9. Kópia z katastrálnej mapy

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### schvaľuje

#### Alternatívu A/

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

alebo

#### Alternatívu B/

**nájom 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 nájomné vo výške **542,40 EUR** za rok, Mgr. Marekovi Dinušovi, nar. 07.03.1978, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak nájomná zmluva nebude kupujúcim v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť.

## 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.z. 86 800 EUR za celý predmet predaja)**. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Dňa 13.09.2023 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** prípadne v prípade realizácie predaja 60% z kúpnej ceny, t.j. **52 080,00 EUR** a hlavnému mestu Slovenskej republiky prípadne 40% z kúpnej ceny, t. j. **34 720,00 EUR**.

V prípade, že miestne zastupiteľstvo nebude súhlasiť s predajom vyššie uvedených pozemkov, žiadateľ v súlade so žiadosťou zo dňa 01.12.2022 požaduje vysporiadať vzťah k pozemkom formou nájmu.

Výška nájomného je stanovená na základe ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou a v súlade so „Sadzobníkom“ nasledovne:

Záhrada 427 m <sup>2</sup>	1,20 EUR/rok/m <sup>2</sup> , t.j. 512,40 EUR/rok
Pozemok pod stavbou 15 m <sup>2</sup>	2,00 EUR/rok/m <sup>2</sup> , t.j. 30,00 EUR/rok
Spolu za celý predmet nájmu	<b>542,40 EUR/rok</b>

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 príľahlej záhrady, ktorá zabezpečuje prístup k uvedenej stavbe.

-----

## Uznesenie MR č. 21/2023

zo dňa 28.03.2023

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:

- kúpna zmluva bude kupujúcim podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma 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 zo dňa 13.03.2023:**

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

#### **schváliť**

##### **Alternatívu A**

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

alebo

##### **Alternatívu B**

nájom pozemkov parc. č. 4089/2, 4089/5, k. ú. Dúbravka vo výmere 442 m<sup>2</sup> **Mgr. Marekovi Dinušovi**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

**„Na základe fyzickej obhliadky dotknutých parciel vykonanej dňa 13.03.2023, komisia odporúča alternatívu A, t.j. predaj pozemku podľa predloženého návrhu.“**

#### Hlasovanie

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

-----

**Stanovisko ekonomickej komisie zo dňa 27.03.2023:**

Ekonomická komisia **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

**Alternatívu A**

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

*Pripomienka komisie: Za podmienky navýšenia ceny o 20% na 240 EUR/m<sup>2</sup>.*

Hlasovanie

Prítomní: 8      za: 4      proti: 4      zdržal sa: 0

alebo

**Alternatívu B**

nájom pozemkov parc. č. 4089/2, 4089/5, k. ú. Dúbravka vo výmere 442 m<sup>2</sup> **Mgr. Marekovi Dinušovi**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

*„Na základe fyzickej obhliadky dotknutých parciel vykonanej dňa 13.03.2023, komisia odporúča alternatívu A, t.j. predaj pozemku podľa predloženého návrhu.“*

Hlasovanie

Prítomní: 8      za: 4      proti: 4      zdržal sa: 0

**Mgr. Marek Dinuš, K. Adlera 8, 841 02 Bratislava**  
**office@geodetky.sk, 0917 471 056**

Mestská as Bratislava - Dúbravka  
Žatevná 2  
844 02 Bratislava

Bratislava, 1. 3. 2022

### **Žiados o kúpu pozemku**

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

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

akujem a ostávam s pozdravom,

Mgr. Marek Dinuš

### **Prílohy:**

1. Vyjadrenie Hlavného mesto SR Bratislava



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**  
**Sekcia správy nehnuteľností**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**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 ústi pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností v k. ú. Dúbravka parc. . 4089/5, LV . 847 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Dovoľujeme si Vám oznámiť, že starosta Mestskej ústi Bratislava - Dúbravka listom zo dňa 19. 3. 2018 nesúhlasil so zriadením vecného bremena práva prechodu a prejazdu na ústi uvedeného pozemku zverenie do správy mestskej ústi 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 priahľé záväzné stanoviská k investícii inosti. Nakoľko rozsah žiadaného vecného bremena na prejazd zaberá značnú časť pozemku parc. . 4089/5, k. ú. Dúbravka, na ktorú už v minulosti bolo vydané záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu stavby, odporúčame oslovené oddelenie úpravu majetkovoprávneho usporiadania vzťahujú k nehnuteľnosti formou prevodu vlastníckeho práva k celému pozemku.

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

S pozdravom

Mgr. Tomáš Szabó  
riadiť sekcie

**Mgr. Marek Dinuš, K. Adlera 8, 841 02 Bratislava**  
**marek.dinus@gmail.com, 0917 471 056**

Mestská časť Bratislava - Dúbravka  
Žatevná 2  
844 02 Bratislava

Bratislava, 1. 12. 2022

### **Žiadosť o prenájom pozemku na rekreačné a záhradkárске účely**

Na základe informácie od pána Pavla Pece a z tohto roku neexistuje poradovník žiadateľa o prenájom záhrad vo vlastníctve/správe Mestská časť Bratislava Dúbravka, ale relevantné pre pridelenie záhrady je to, či v prípade podania žiadosti je vo vašej záhrade na prenájom.

Nakoľko v dňoch 30. 11. 2022 skončila platnosť nájomnej zmluvy 351/2011 na prenájom záhradných pozemkov parcely registra „C“ číslo 4089/2 a 4089/5 v k. ú. Dúbravka, Bratislava IV, žiadam o prenájom týchto dvoch parciel na rekreačné a záhradkárске účely. Oba tieto pozemky som mal do dňa (30. 11. 2022) od Mestská časť Bratislava Dúbravka prenajaté a do dňa v súčasnosti som ich užíval na rekreačné a záhradkárске účely. Dané pozemky som v roku 2012 prevzal v katastrofálnom stave s množstvom odpadu (viď priložené fotografie s textom „pri začatí nájmu“). Po skončení doby nájmu som na pozemku na vlastné náklady okrem iného vysadil ovocné a okrasné stromy, kríky, kvety, urobil skalku, zúrodnil pôdu a pod (viď priložené fotografie s textom „stav 2022“).

O kúpu daných pozemkov som Mestská časť Bratislava - Dúbravka požiadal mojou žiadosťou z dňa 1.3. 2022, ale nakoľko o tejto mojej žiadosti zatiaľ nebolo rozhodnuté, žiadam o prenájom pozemkov parcely registra „C“ číslo 4089/2 a 4089/5 v k. ú. Dúbravka, Bratislava IV, na rekreačné a záhradkárске účely a o prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy so mnou a to v súlade so *Zásadami hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou* a to predovšetkým v súlade s článkom 11, odsekom 7, článku B, nakoľko spĺňam podmienky uvedené v tejto časti a síce:



- a) v ase podania žiadosti mám trvalé bydlisko na území Bratislavy,
- b) na danom pozemku som vlastníkom stavby, ktorej neuplynula doba užívania, o si váš úrad dokáže overi na vašom vlastnom stavebnom úrade a na vaše požiadanie túto skuto nos viem preukáza .

akujem.

S pozdravom,

Mgr. Marek Dinuš

**Prílohy:**

1. Fotografie - 5x



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

Bratislava 26. augusta 2022  
MAGS OGC 58 733/2022

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 12.08.2022 . GMPaL-14501/764/2022-JM, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverenie do správy mestskej časti Bratislava - Dúbravka udeľujem

**predchádzajúci súhlas . 09 01 0059 22**

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

- **parc. . 4089/2 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 15 m<sup>2</sup>**
- **parc. . 4089/5 - záhrada vo výmere 427 m<sup>2</sup>**

zapísaných na LV . 847 v celosti

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku . 155/2022 zo dňa 07.07.2022, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR . 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **196,35€ m<sup>2</sup>** ( zaokr. 86 800,00 € ) a s podmienkou, že:

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 podľa § 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 dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

**Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasnú trhovú cenu nehnuteľností, odporúčame mestskej rade Bratislava - Dúbravka, prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej rade 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. 4089/2 a parc. č. 4089/5 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 rade  
Bratislava - Dúbravka

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

**Zadávate :** Miestny úrad, mestská as Bratislava-Dúbravka  
Žatevná2 , 844 02 Bratislava

íslo spisu (objednávky): 155/2022

580/2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

. 155/2022



**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnute ností: pozemky pare. . 4 08 9/2 a 408 9/5  
zapísané vo výpise z LV . 847 v kat. ú. BA - Dúbravka, za ú elom katastrálneho  
konania - prevodu vlastníckeho práva k ohodnocovanej nehnute nosti.

**Po et strán (z toho príloh):** 23 (15)

**Po et odovzdaných vyhotovení:** 3

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

# I. ÚVODNÁ AS

**1. Úloha znalca:** odhad všeobecnej hodnoty nehnute ností: pozemky parc. . 4089/2 a 4089/5 zapísané 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):** 13.6.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo d a 13.6.2022 - originál.

### 5.2 Podklady získané znalcom:

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

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. 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 vylú ená z dôvodu nedostatku podkladov

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

**Použitá rozpočtová ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:**

Použitá sú rozpočtová ukazovateľ publikované 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 1. štvrtý rok 2022, **kcú = 3,043**.

**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**

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

parc. . 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 . 3569.

1 - 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.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.6.2022 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa a 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. . 4089/2 a 4089/5 zapísané vo výpise z LV 847 v kat. ú. BA - Dúbravka.

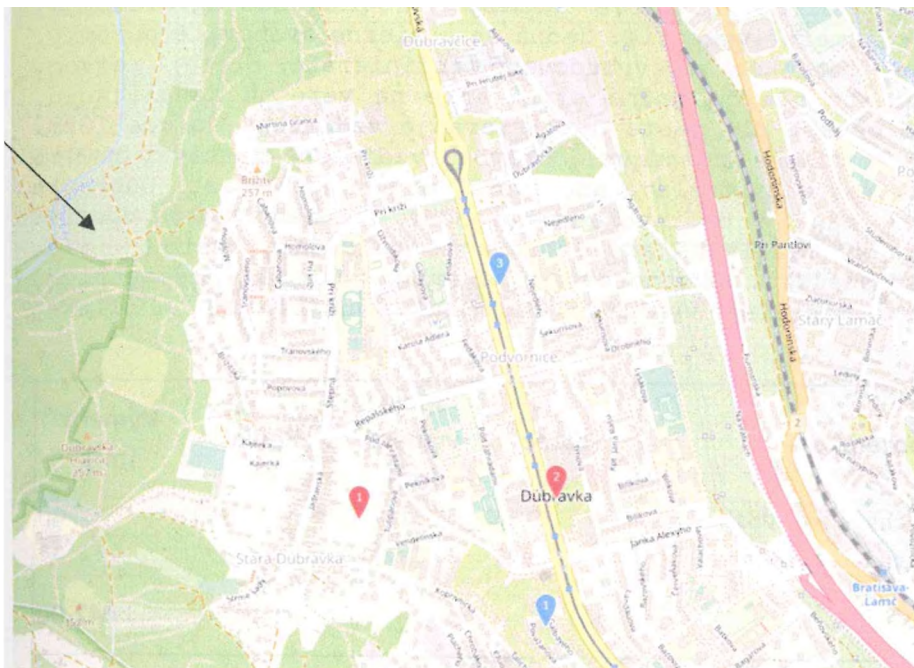
**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú.**

**Stavby:** záhradná chata súp. . 5533 na pare. . 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. . Dúbravka v kat. ú. BA - Dúbravka v záhradnej oblasti pri Veľkom kolúckom potoku. Susedia so záhradami so záhradnými domami. Parc. . 4089/2 je záhradou a 4089/5 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. prízjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovej ulice. Šírkové pomery na prízjazdovej verejnej komunikácii vylučujú jej obojsmerné využitie. Jedná

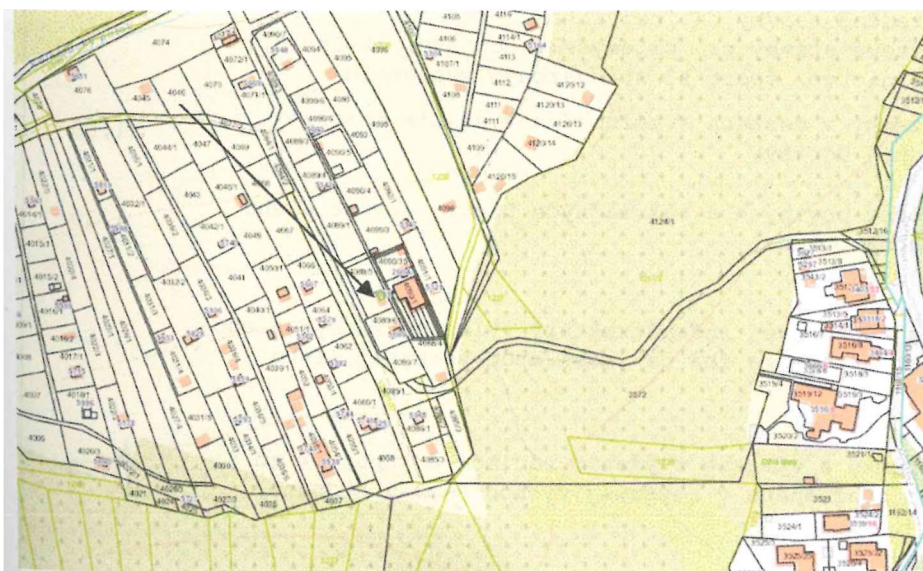


sa o mierne svahovité pozemky. V blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú vybudované inžinierske siete: rozvody elektriny. V predmetnom mieste nie je možné pripojenie na verejnú kanalizáciu, vodovo ani zemný plyn. Od centra hl. mesta Bratislava je vzdialený do cca 12km. Dopravné spojenie je možné mestskou hromadnou dopravou (vzdialené zastávky MHD) s trvaním cesty do centra hl. mesta Bratislava auto do 30 min. V m. . 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 záhrada so záhradnou chatou - vi . foto v prílohe znaleckého posudku, o je v súlade s územným plánom. Ohodnocované pozemky majú taký geometrický tvar, ktorý umož uje ich samostatné využitie. Ich iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnute ností, najmä závary viaznuce na nehnute nosti a práva spojené s nehnute nos ou:** Vo výpise z LV . 84 7 nie sú k ohodnocovaným pozemkom zapísané záložné práva ani vecné bremená. Na parc. . 4089/2 je vybudovaná záhradná chata iného vlastníka ako je vlastníkom pozemkov. 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 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 záhradnej oblasti pri Ve kolúckom potoku. Susedia so záhradami so záhradnými chatami. Parc. . 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. . asti Dúbravka sú pošta, obchody, pobočky bánk a obľúbená výbavenos hlavného mesta BA IV. Pozemky boli v úseku 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 nádvorcia	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:

 $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Oznaenie 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 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
$k_v$ 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
$k_c$ 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
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
$k_r$ 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	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9575$	196,35 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 442,00 \text{ m}^2 * 196,35 \text{ €/m}^2$	86 786,70 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

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

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 86 786,70 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

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

Slovom: Osemdesiatšes tisícosemsto Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave d a 7.7.2022

Dr. Ing. ~~Roman~~ Chotár

#### IV. PRÍLOHY

Objednávka zo d a 13.6.2022.

Výpis z katastra nehnute ností, z listu vlastníctva . 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 16.6.2022, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.

Kópia z katastrálnej mapy na parc. . 4089/5, kat. ú. BA - Dúbravka zo d a 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 d a 13.6.2022.





