

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

---

Materiál na 5. zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 26.09.2023

## Návrh

**na predaj pozemkov parc. č. 4086/1 a 4087 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 338 m<sup>2</sup>  
Miroslavovi Vetríkovi a Lenke Vetríkovej, 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 uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 51/2023 zo dňa 12.09.2023
4. Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom
5. Stanovisko komisie ekonomickej
6. Žiadosť o odpredaj
7. Predchádzajúci súhlas primátora
8. Znalecký posudok
9. Geometrický plán
10. Kópia z katastrálnej mapy

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

### schvaľuje

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

- **parc. č. 4087** – Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 27 m<sup>2</sup>,
- **parc. č. 4086/1** – Záhrada vo výmere 311 m<sup>2</sup>,

spolu vo výmere 338 m<sup>2</sup>, za cenu **66 366,30 EUR** za celý predmet predaja v prospech manželov **Miroslavy Vetríkovi a Lenke Vetríkovej**, 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,
- v prípade uplatnenia predkupného práva - predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

### Dôvodová správa

Listom zo dňa 10.01.2023 požiadali manželia Lenka Vetríková a Miroslav Vetrík, obaja bytom Drobného 23 Bratislava, o kúpu pozemkov registra „C-KN“ časť parc. č. 4086/1 - Záhrada vo výmere 438 m<sup>2</sup> a 4087 - Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 27 m<sup>2</sup>, **v celkovej výmere 369 m<sup>2</sup>**, v k. ú. Dúbravka evidovaných na LV č. 847, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Dôvod kúpy je záujem o majetkové vysporiadanie, keďže na pozemku parc. č. 4086/1 sa nachádza nehnuteľnosť žiadateľov – rekreačná chata so súpisným číslom 5965, vedená na LV č. 6948. Predmetné pozemky majú žiadatelia v nájme od roku 2014 (Zmluva o nájme č. 163/2014).

Pozemky parc. č. 4086/1 a 4087, k.ú. Dúbravka sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa v lokalite **Veľká lúka**.

Pozemok – parc. č. 4086/1 vo výmere 311 m<sup>2</sup> vznikol na základe geometrického plánu číslo 97/2023, odčlenením od pôvodného pozemku parc. č. 4086/1, k. ú. Dúbravka. Zároveň vznikol novovytvorený pozemok parc. č. 4086/3 o výmere 31 m<sup>2</sup> (táto časť nie je predmetom predaja). Geometrický plán vypracovala Ing. Bronislava Bachratá. Novovytvorený pozemok parc. č. 4086/3 bude aj naďalej žiadateľ užívať na základe nájomnej zmluvy.

Ceny pozemkov boli určené Znaleckým posudkom č. 20/2023, ktorým boli pozemky registra „C-KN“ parc. č. 4086/1 a 4087 ocenené na sumu **196,35 EUR/m<sup>2</sup>, t.j. 66 366,30 EUR** za celý predmet predaja. Posudok vypracoval súdny znalec Dr. Ing. Roman Chotár (ev. číslo znalca: 911297).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 21.04.2023 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0031 22 k prevodu pozemku za cenu minimálne 72.500,00 EUR (suma zahŕňa aj cenu za pozemok č. 4086/3, ktorý nebude predmetom predaja) 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. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a to z dôvodu: žiadatelia o kúpu opakovane dlhodobo žiadali o predaj predmetných pozemkov. Žiadatelia sú vlastníkami stavby so súpisným číslom 5965 umiestnenej na parc. č. 4087 v k.ú. Dúbravka zapísanej na LV 6948. Predmetné pozemky majú žiadatelia dlhodobo v nájme. Za všetky pozemky uhrádzajú nájomné a mestská časť voči nim neviduje žiadne pohľadávky.

Mestská časť bude mať príjem z predaja 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **39 820,00 EUR**.

### **Uznesenie MR č. 51/2023**

zo dňa 12.09.2023

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

#### **odporúča**

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

#### **schváliť**

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

- **parc. č. 4087** – Zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 27 m<sup>2</sup>,
- **parc. č. 4086/1** – Záhrada vo výmere 311 m<sup>2</sup>,

spolu vo výmere 338 m<sup>2</sup>, za cenu **66 366,30 EUR** za celý predmet predaja v prospech manželov **Miroslavy Vetríkovi a Lenke Vetríkovej**, 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,
- v prípade uplatnenia predkupného práva - predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

#### Hlasovanie:

*prítomní: 8                      za: 8                      proti: 0                      zdržali sa: 0                      nehlasovali: 0*

Uznesenie bolo prijaté.

-----

**Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom zo dňa 04.09.2023:**

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

**schváliť,**

predaj pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 4087 a 4086/1 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 338 m<sup>2</sup> **Miroslavy Vetríkovi a Lenke Vetríkovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

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

**Stanovisko ekonomickej komisie zo dňa 07.09.2023:**

Stanovisko ekonomickej komisie bude predložené priamo na zasadnutí Miestnej rady mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

**schváliť,**

predaj pozemkov parc. č. 4086/1 a 4087 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 338 m<sup>2</sup>, **Miroslavovi Vetríkovi a Lenke Vetríkovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

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

**Lenka Vetríková a Miroslav Vetrík,**  
obaja bytom Drobného 23, 841 01 Bratislava  
mobil: 0904/378 744, email: lenkavetrikova@centrum.sk

**Mestská časť Bratislava – Dúbravka**  
**oddelenie majetkovoprávne a legislatívne**  
Žatevná 2  
844 02 Bratislava

V Bratislave dňa 10.01.2023

**VEC: Žiadosť o odkúpenie pozemkov do osobného vlastníctva**

Touto cestou Vás chceme požiadať o odkúpenie pozemkov parc. č. 4086/1 – záhrada a parc. č. 4087 – zastavaná plocha a nádvorie, registra „C“ spolu o výmere 369 m<sup>2</sup> k. ú. Dúbravka, vedené na LV č. 847.

Uvedené pozemky máme v prenájme na základe Zmluvy č. 163/2014 o prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely zo dňa 23.05.2014.

Za kladné vybavenie našej žiadosti Vám vopred ďakujem.

S pozdravom

*si je č. 3965 → parc. č. 4087*

Mgr. Lenka Vetríková



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

Bratislava 21.apríla 2023  
MAGS OGC 50 183/2023 - 181952

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 30.03.2023 č.j. OMPaL/1255/2023/6337/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 0016 23**

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

- **parc.č.4087 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 27**
- **parc.č. 4086/1 – záhrada vo výmere 342 m<sup>2</sup> ,**

zapísané v 1/1 na LV 847

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 20/2023, zo dňa 15.03.2023, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **72.500,- €** 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.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 sohl'adom 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 pozemkom registra „C“ parc. č. 4087 a parc.č. 4086/1 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,  
č. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

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

**Číslo spisu (objednávky):** 20/2023

**71/2023**

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 20/2023**



**Vo veci:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 4083/1 a 4087 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):** 20 (12)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

**Rovnopis** č. 1 znaleckého úkonu č. 20/2023



## I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností: pozemky parc. č. 4083/1 a 4087 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):** 25.1.2023

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka zo dňa 25.1.2023 - originál.

**5.2 Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 15.3.2023, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 4086/1, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 15.3.2023, - vyhotovená prostredníctvom zgbisportálu.sk - originál.
- Územný plán mesta Bratislava vyhotovený prostredníctvom portálu [bratislava.sk/uzemny-plan](http://bratislava.sk/uzemny-plan) - originál.
- Ponuky realitnej kancelárie TOP Reality id 8179684 a id8238833 vyhotovená prostredníctvom portálu [topreality.sk](http://topreality.sk) zo dňa 3.3.2023 - originál.
- Fotodokumentácia zo dňa 10.3.2023 - 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 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 diferenciacie. Porovnávací 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 4. štvrtrok 2023, **kcú = 3,412**.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**Nehnuteľnosti 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. 4086/1 - záhrada - 342 m<sup>2</sup>

parc. č. 4087 - zastavaná plocha a nádvorie - 27 m<sup>2</sup>

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5965 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6948.

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. Ťarchy:** 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 10.3.2023 za účasti znalca a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.3.2023.

**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. 4086/1 a 4087 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. 5965 na parc. č. 4087 zapísaná vo výpise z LV 6948 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. 4086/1 je záhradou a 4087 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovje 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. 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 ié 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. 4087 je vybudovaná záhradná chata iného vlastníka ako je vlastníka pozemkov. Iné riziká v čase obhliadky neboli známe.



## 2.2 POZEMKY

### 2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.2.1.1.1 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. 4086/1 je záhradou a 4087 je zastavaná záhradnou chatou. Prístup, resp. príjazd k ohodnocovaným parcelám je možný z miestnej nespevnenej verejnej komunikácie z Tranovského alebo Agátovje 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 - vid'. 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> ]
4087	zastavané plochy a nádvoría	27	27,00	1/1	27,00
4086/1	záhrada	342	342,00	1/1	342,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>369,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie 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
$k_D$ 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	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	$VŠ_{HMJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9575$	196,35 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HPOZ} = M * VŠ_{HMJ} = 369,00 \text{ m}^2 * 196,35 \text{ €/m}^2$	72 453,15 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

<b>Názov</b>	<b>Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]</b>
parcela č. 4087	5 301,45
parcela č. 4086/1	67 151,70
<b>Spolu</b>	<b>72 453,15</b>



### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 79 403,94 €  
 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 č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1835/1 (296 m <sup>2</sup> )	69 743,52
Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1835/2 (13 m <sup>2</sup> )	3 063,06
Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka. - parc. č. 1836 (28 m <sup>2</sup> )	6 597,36
<b>Spolu VŠH</b>	<b>79 403,94</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>79 400,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 79 400,00 €

Slovom: Sedemdesiatdeväťtisícštyristo Eur

#### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 12.4.2023

Dr. Ing. Roman Chotár

#### IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 26.1.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, kat. ú. BA - Dúbravka zo dňa 10.4.2023, - vytvorený prostredníctvom katasterportálu.sk.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 1835/1, kat. ú. BA = Dúbravka zo dňa 10.4.2023, - 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 dňa 4.3.2023.
- Fotodokumentácia zo dňa 6.4.2023.

## 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 20/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

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

Vyhotovitel <b>Ing. Bronislava Bachratá</b> Janotova 10 Bratislava 84104 IČO: 41632338		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava IV</i>	Obec <i>Bratislava-Dúbravka</i>
		Kat. územie <i>Dúbravka</i>	Číslo plánu <i>97/2023</i>	Mapový list č. <i>Stupava 1-7/13</i>
		<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemku p.č. 4086/3		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:
<i>28.8.2023</i>	<i>Ing. Bronislava Bachratá</i>	<i>28.9.2023</i>	<i>Ing. Miloš Beľko</i>	
Nové hranice boli v prírode označené <i>drev. kolkom</i>		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. <i>6821</i>		Pečiatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

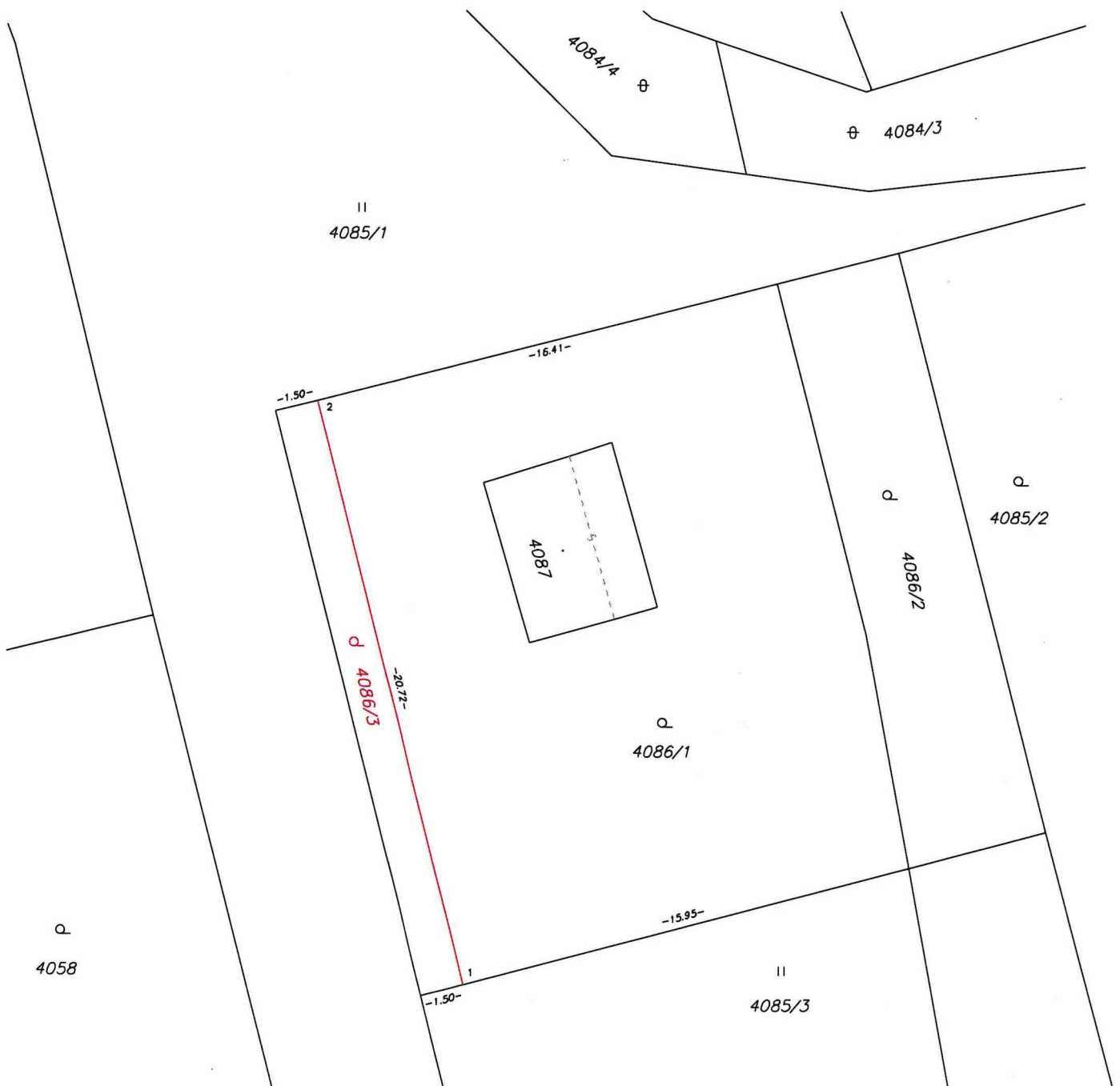


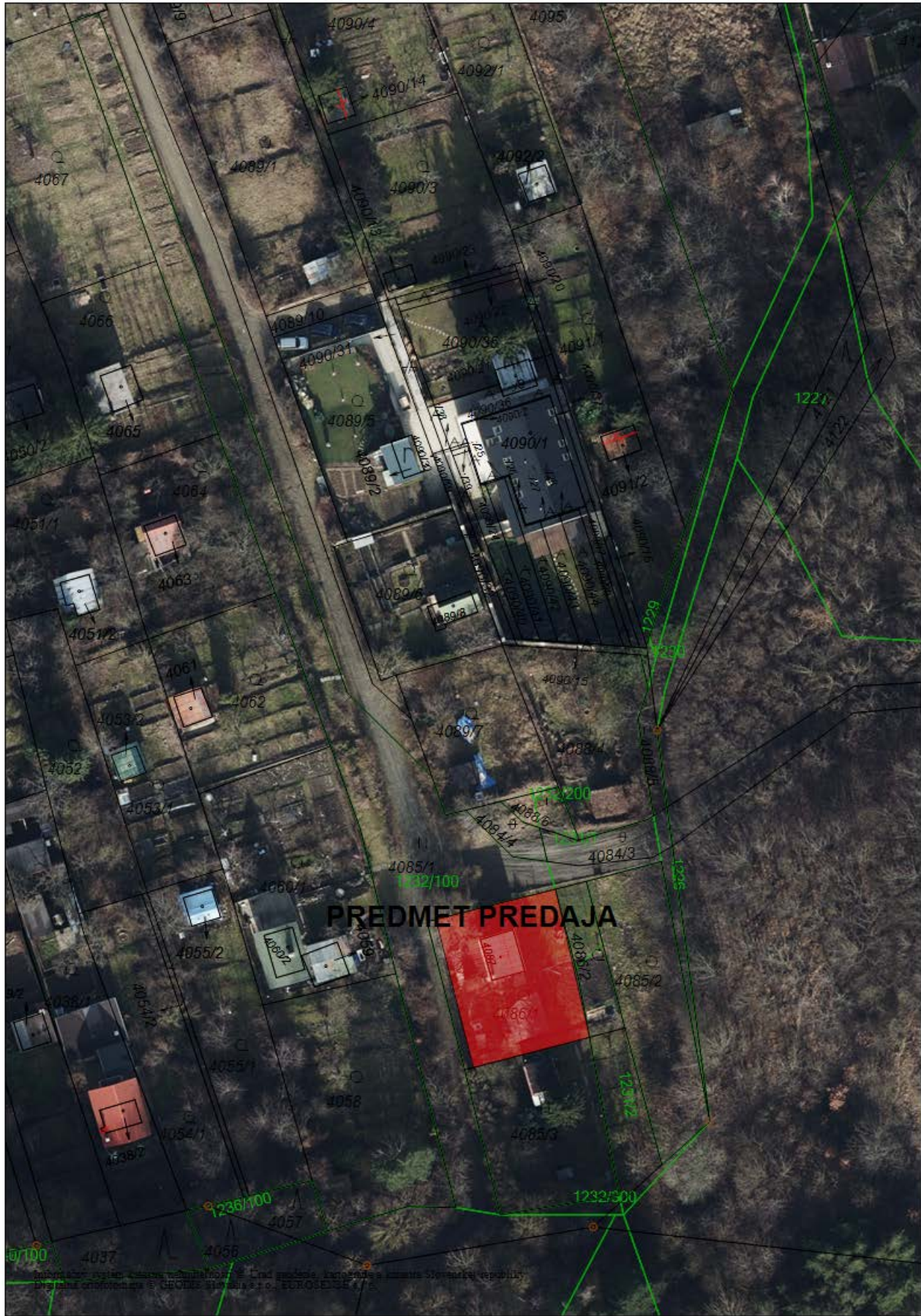
# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inú opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>							ha	m <sup>2</sup>	kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN														
	847	4086/1	342							4086/1	311		záhrada 4	Doterajší
										4086/3	31		záhrada 4	delta
Spolu:			342								342			

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

Poznámka: K zápisu geometrického plánu je potrebné doložiť výnimku zo zákazu drobenia podľa § 22 a 23 zákona č. 180/1995 Z.z.





**PREDMET PREDAJA**