



**MESTSKÁ ČASŤ  
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 12. zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 25. marca 2025

**Návrh**  
**na predaj novovytvoreného pozemku reg. „C-KN“ parc. č. 865/15 vo**  
**výmere 16 m<sup>2</sup> v k. ú. Dúbravka v prospech PharmDr. Zuzany Blahovej, ako**  
**prípád hodný osobitného zreteľa**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Rastislav Bagar  
prednosta miestneho úradu

**Zodpovedná:**

JUDr. Jarmila Machajdíkova  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

**Spracovateľ :**

Pavol Pecení  
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 121/2025 zo dňa 11.03.2025
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 novovytvoreného pozemku registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka

- **parc. č. 865/15** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 16 m<sup>2</sup>,

za cenu **4 850,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **PharmDr. Zuzany Blahovej**, 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 okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov späťne za dva roky, pričom nájomné je 8,00-€/m<sup>2</sup>/rok,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

### Dôvodová správa

Listom zo dňa 14.03.2022 požiadali **Ing. Peter Blaha a PharmDr. Zuzana Blahová**, bytom \_\_\_\_\_, Bratislava o kúpu časti pozemku registra „E-KN“ parc. č. 2199/501 – ostatná plocha o výmere 16 m<sup>2</sup>, evidovanom na LV č. 5920 v k. ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka. Pričom v priebehu času informovali Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka o rozvodovom konaní pričom požiadali aby samotný predaj pozemku bol vykonaný do výlučného vlastníctva PharmDr. Zuzany Blahovej.

Zdôvodnenie žiadateľa:

*Žiadame o schválenie možnosti odkúpiť parcelu 865/15, nakoľko na predmetnej parcele dlhodobo stojí stavba číslo 15747, ku ktorej nie je evidovaný právny vzťah vedený na liste vlastníctva č. 473. Zároveň žiadame o schválenie možnosti odkúpiť aj parcelu 865/27 s rozlohou 1 m<sup>2</sup>, nakoľko sa jedná o susediacu parcelu hraničiacu so stavbami vedenými na liste vlastníctva č. 473.*

Pozemok „E-KN“ parc. č. 2199/501, k.ú. Dúbravka, od ktorého bola odčlenená časť pozemku, ktorá má byť predmetom predaja je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka, nachádzajúce sa na ulici **Chrobáková**.

Pozemok reg „C-KN“ parc. č. 865/15, ktorý má byť predmetom predaja vznikol na základe geometrického plánu číslo 44/2024, ktorý vyhotovil Ing. Bronislava Bachratá a úradne overil Ing. Ľubica Jakubčeková dňa 21.08.2024 pod číslom G1-1607/2024.

Cena pozemku bola určené Znaleckým posudkom č. 61/2024, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemku registra „C-KN“ parc. č. 865/15. Pozemok bol ocenený na sumu **302,94 EUR/m<sup>2</sup>**. Posudok vypracoval súdny znalec Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD. (ev. číslo znalca: 913983).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 2. decembra 2024 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0065 24 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **302,94 €/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 predmetný pozemok užívajú, nakoľko je na ňom postavená nehnuteľnosť v ich vlastníctve a zároveň sú vlastníkami príľahlých pozemkov a stavby evidovaných na LV č. 473.

Mestská časť bude mať príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **2 910,00- EUR.**

## **Uznesenie MR č. 121/2025**

zo dňa 11.03.2025

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. 865/15** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 16 m<sup>2</sup>,

za cenu **4 850,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech manželov **Ing. Petra Blahu a PharmDr. Zuzany Blahovej**, 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 okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov späťne za dva roky, pričom nájomné je 8,00-€/m<sup>2</sup>/rok,
- kupujúci uhradia 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:**

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 17. februára 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 865/15, k. ú. Dúbravka vo výmere 16 m<sup>2</sup> v prospech **Ing. Petra Blahu a PharmDr. Zuzany Blahovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

**Hlasovanie:** prítomní: 4 za: 4 proti: 0 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0

- - -

### **Stanovisko ekonomickej komisie:**

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie zo dňa 3. marca 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

**schváliť**

predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 865/15, k. ú. Dúbravka vo výmere 16 m<sup>2</sup> v prospech **Ing. Petra Blahu a PharmDr. Zuzany Blahovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

**Pripomienka komisie: preveriť presné zameranie parcely**

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

Ing. Peter Blaha, PharmDr. Zuzana Blahová

Hlavné mesto SR Bratislava  
Sekcia správy nehnuteľností  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie 1  
814 99 Bratislava

VEC:

**ŽIADOSŤ O ODKÚPENIE POZEMKU VO VLASTNÍCTVE MESTA**

Touto cestou žiadame o možnosť odkúpiť pozemok vo vlastníctve mesta:

*parcela reg. č. 865/15 s rozlohou 16 m<sup>2</sup> a parcela reg. č. 865/27 s rozlohou 1 m<sup>2</sup>*  
v katastrálnom území 806099 Dúbravka, obec 529389 Bratislava-Dúbravka

Oddôvodnenie:

*Žiadame o schválenie možnosti odkúpiť parcelu 865/15, nakoľko na predmetnej parcele dlhodobo stojí stavba číslo 15747, ku ktorej nie je evidovaný právny vzťah vedený na liste vlastníctva č. 473. Zároveň žiadame o schválenie možnosti odkúpiť aj parcelu 865/27 s rozlohou 1 m<sup>2</sup>, nakoľko sa jedná o susediacu parcelu hraničiacu so stavbami vedenými na liste vlastníctva č. 473.*

V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení podpisom tejto žiadosti udeľujem svoj súhlas Mestu Stará Turá so spracovaním osobných údajov v rozsahu, v akom sú poskytnuté v tejto žiadosti, na účel vybavenia žiadosti, po dobu vybavenia žiadosti, resp. po dobu platnosti zmluvy uzavretej ako výsledok vybavenia žiadosti. Súhlas možno odvolať iba v prípade preukázaného porušenia podmienok spracúvania osobných údajov, za ktorých bol súhlas udelený.

V Bratislave dňa 14.3.2022

.....  
podpis žiadateľov

Príloha:

- grafické znázornenie umiestnenia pozemku (označené ŽLTOU farbou), kópia katastrálnej mapy
- Výpis z listu vlastníctva č. 473
- Doklad o schválení súpisného čísla pre stavbu č.15747 v LV č.473



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

Bratislava 2. decembra 2024  
MAGS OGC 60 525/2024 - 632271

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 17.10.2024 č.j. OMPaL-1369/2024/17336/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

**predchádzajúci súhlas č. 09 01 00 65 24**

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

- **parc.č. 865/15 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 16 m<sup>2</sup>,**

ktorý vznikol podľa GP č. 44/2024, overený dňa 21.08.2024 pod č. G1 1607/2024 odčlenením od pozemku reg. "E" parc.č. 2199/501, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 2082 m<sup>2</sup>, vedený na LV č. 5920 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 61/2024, zo dňa 30.08.2024, vypracovanom Doc. Ing. Nad'ou Antošovou, PhD. v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **302,94 € / 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 sohl'adom na súčasnú trhovú cenu 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. 865/15 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:**

**Doc. Ing. Naďa Antoňová, PhD.**  
**Bržižtská 63, 841 01 Bratislava**  
v odbore: stavebníctvo,  
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,  
pozemné stavby  
telefón:  
DIČ: 1046973 950

**Zadávateľ:**

**Miestny úrad MČ Bratislava - Dúbravka**  
Žatevná 2  
844 02 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):**

elektronicky – písomná č. 921/2024 zo dňa 30.8.2024.

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 61/2024

**V právnej veci:**

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:  
pozemku reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m<sup>2</sup>, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava  
- MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy  
zverený do správy MČ Bratislava-Dúbravka.

**Počet strán:** 26 z toho príloh:

13

**Počet vyhotovení:**

3+1 archív

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je:

- pozemok reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m<sup>2</sup>, k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy zverený do správy MČ Bratislava-Dúbravka.

**1.2 Účel znaleckého posudku:** zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckych práv medzi užívateľom pozemku a vlastníkom pozemku, pre zabezpečenie vjazdu a vstupu do garáže RD na Chrobákovej 18.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 1.10.2024

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**

ku dňu obhliadky 1.10.2024

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

1. Objednávka č. 921/2024 zo dňa 30.8.2024
2. Geometrický plán č. 44/2024 na majetko-právne vysporiadanie na p.č. C-KN 865/15 a 865/27, autorizačne overený 14.8.2024 Ing. Miloš Beľko, úradne overený Ing. Ľubice Jakubčeková dňa 21.8.2024 pod č. G1-1607/2024

#### b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.9.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter – p.č. 865/15 reg C KN
2. Mapa určeného operátu s preložením do katastrálnej mapy z 26.9.2024, na p.č. EKN 2199/501
3. List vlastníctva č. 5920- čiastočný zo dňa 26.9.2024, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk) informatívny, pre pozemok p.č.2199/501
4. List vlastníctva č. 473, zo dňa 26.9.2024, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk) informatívny - stavba garáže na p.č. 865/15
5. Záznam z obhliadky pozemku a prístupu k pozemku zo dňa 1.10.2024 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku ku dňu obhliadky.
6. Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>
7. Analýza trhu s podobnými nehnuteľnosťami v danom území a čase [www.zverejnovanie.bratislava.sk](http://www.zverejnovanie.bratislava.sk).

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk), [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.mapy.bratislava.sk](http://www.mapy.bratislava.sk), [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk)

### 1.7 Definície dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení, v znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhlášky č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

#### POSUDZOVANÉ VELIČINY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

#### Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

#### Metóda polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, poľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky<sup>8)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot K_{PD} [€/m^2],$$

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- $k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- $k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- $k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- $k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- $k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- $k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- $k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

**Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).**

Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

**1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:** vyplývajú z podstaty ohodnotenia – predmetom ohodnotenia je pozemok na ktorom je situovaný vjazd a vstup do rodinného domu na Chrobákovej 18 v Bratislave - bez zohľadnenia zhodnocovacích zásahov (stavby na pozemku). Iné neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metodiky:

#### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii dostatok preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia, rozsahom dostupných IS a pod.).

Ponúkané sú na realitných portáloch v lokalite Dúbravka ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených pre bývanie (IBV alebo HBV), avšak v minimálnom počte, voľné pozemky v MČ, ktorá je oklieštená CHKO a dopravnou infraštruktúrou národného a nadnárodného významu, sú vyčerpané. Nachádzam v ponukách realitných kancelárií pozemky pre záhrady v osobnom vlastníctve po vylúčení extrémov minima a maxima v intervale od 100 eur/m<sup>2</sup> do 290 eur/m<sup>2</sup> alebo pozemky pre výstavbu firemných sídiel v lokalite Agátova, Na Vrátkach v hodnote cca 250-270 eur/m<sup>2</sup>.

V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky ani princípu jej určenia. V ponukách mnohokrát chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, informácie sú mnohokrát zavádzajúce (napr. siete v dosahu). Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné, najmä technické atribúty potrebné pre porovnanie a zachovanie transakčného prístupu. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave a vývoji trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Podľa údajov v registri zmlúv hl.m. SR Bratislava, ktorý je dostupný na: <https://zverejnovanie.bratislava.sk/bratislava/zmluvy/> sa k najbližšiemu obdobiu k rozhodnému dátumu (v roku 2023-24) medzi MČ Dúbravka alebo Hl.m. SR Bratislava a FO nachádzajú uzatvorené a zverejnené nasledovné zmluvné vzťahy:

| Zmluva    | Parcely | Výmera (m <sup>2</sup> ) | Cena (Eur) | Jednotková cena(Eur/m <sup>2</sup> ) | Poznámka/lokalita                             |
|-----------|---------|--------------------------|------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 409011423 | 1536/45 | 1                        | 120,00     | 120,00                               | Prístup-pozemok vjazdu k RD J.Hronca          |
| 4090605   | 1558/3  | 2                        | 15 900,00  | 300,00                               | Prístup z Chrobákovej k RD                    |
|           | 1558/6  | 24                       |            |                                      |                                               |
|           | 1570/32 | 1                        |            |                                      |                                               |
|           | 1557/7  | 26                       |            |                                      |                                               |
| 409010924 | 166/13  | 59                       | 21 600,00  | 251,16                               | Prístup z ul. Kajerka k RD, Dúbravské Záhrady |
|           | 163/4   | 27                       |            |                                      |                                               |

Do porovnania a stanovenia VŠH porovnaním sú z hľadiska určeného využitia použiteľné tri zmluvné dojednania (3x prístup k RD alebo BD). V danom prípade ide o jednostranný záujem zo strany vlastníka príľahlej nehnuteľnosti, ktorý by bolo možné považovať za neprimeranú pohnútku. Pozemok v prvom prípade je neporovnateľný s predmetom ohodnotenia z hľadiska celkovej výmery, po vylúčení extrémov je možné do porovnania využiť dve zmluvy. Rozdiel v technických faktoroch porovnávania pri prvej zmluve presahuje hodnotu 30%. Veľkosť súboru (v počte 2ks zmlúv) nedokáže zachovať v porovnávaní transakčný prístup.

Ostatné zmluvy sú nevhodné do porovnávacieho súboru z hľadiska skutočného a určeného účelu využitia UP (záhrada).

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku a lokality IS, možnosti prístupu a určené využitie.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

##### List vlastníctva č. 5920 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 5920 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA – Dúbravka. Pozemok je evidovaný v registri „E“ KN na katastrálnej mape:

## Časť A: Majetková podstata

## Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Pôvodné katastrálne územie | Spoločná nehnuteľnosť | Umiest. pozemku |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------|
| 2199/501       | 2082                    | Zastavaná plocha a nádvorie |                            | 1                     | 1               |

## Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné  
č. číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku (bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia).

Poznámky: bez zápisu.

## Časť C: Ťarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: Netýkajú sa predmetu ohodnotenia.

Iné zápisy k predmetu ohodnotenia neboli zistené.

**Geometrický plán č. 44/2024 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia**

Predmet ohodnotenia je vymedzený geometrickým plánom č. 44/2024 na majetko-právne vysporiadanie na p.č. C-KN 865/15 a 865/27, autorizačne overený 14.8.2024 Ing. Mološ Beľko, úradne overený Ing. Ľubica Jakubčeková dňa 21.8.2024 pod č. G1-1607/2024.

**Doterajší stav:**LV: 5920 parcela: KN – E, 2199/501 výmera: 2082m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavaná plocha**Nový stav:**LV: ----- parcela: KN – C, 865/15 (diel 1) výmera: 16m<sup>2</sup> druh pozemku: zastavaná plocha  
kód druhu pozemku: 16, 7

## Legenda:

Kód spôsobu využitia: 16 – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód druhu stavby: 7 – samostatne stojaca garáž

Poznámka: Stavba samostatne stojaca garáž na p.č. 865/15 (s.č. 15747) je zapísaná na LV č. 473

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 1.10.2024. Pozemok je využívaný ako vjazd do garáže rodinného domu, s prístupom z verejnej komunikácie na ul. Chrobáková. Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa a užívateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 1.10.2024 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území (bežné, kompletne IS pre IBV zistené v okolí pozemku na ulici). Zisťované boli možnosti prístupu k nehnuteľnosti (verejná asfaltová komunikácia – slepá ulica a chodník k rodinným domom), tvar pozemku a skutočné využívanie pozemku, prípadné vedenie ochranných pásiem. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

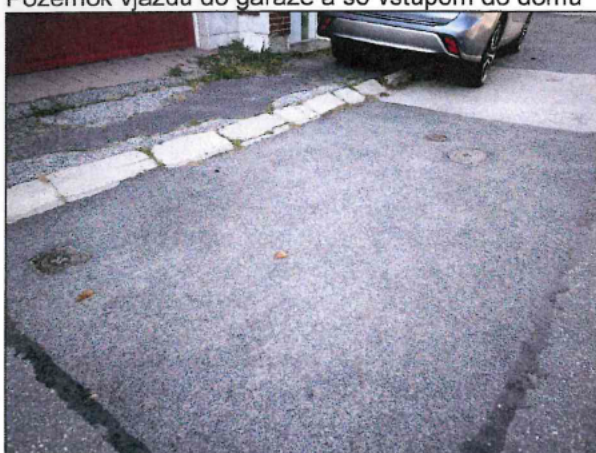
**Súčasný stav pozemku:**



Pozemok vjazdu do garáže a so vstupom do domu



Kanalizácia



Voda, plyn, hydrant

**d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:**

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Zadovážená znalcom bola dokumentácia k určenému funkčnému využitiu pozemku – verejne dostupné mapové podklady UP hl.m. SR Bratislava. Zadávatel poskytol geometrický plán, ktorým je identifikovaná veľkosť odčlenenej parcely na ktorej je podľa údajov v poznámke situovaná časť garáže so s.č. 15747 k rodinnému domu na Grobákovej č. 18 – ustúpený vjazd s prekrytím. Technická dokumentácia je v postačujúcom rozsahu na vykonanie odhadu hodnoty pozemku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, list vlastníctva k pôvodnému pozemku na p.č. 2199/501 registra E KN a mapa určeného operátu preložená katastrálnou mapou. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností a dohľadateľné na [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk).

Predmet ohodnotenia je identifikovaný geometrickým plánom č. 44/2024, ktorý je overený v katastri nehnuteľností. Údaje z geometrického plánu sú evidované v katastrálnej mape, novovzniknutý, odčlenený pozemok p.č. 865/15 nemá založený list vlastníctva. Stavba – časť garáže s.č. 15747 situovaná na pozemku p.č. 865/15 je evidovaná na LV č. 473 (dohľadateľné na [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk)). Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 865/15 pod stavbou s.č. 15747 nie je evidovaný na tomto na liste vlastníctva. Vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod touto časťou stavby.

Geometrický plán je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel, ohodnotenie pozemku vykonám podľa stavu a údajov uvedených v GP 44/2024.

Na LV 5920 sa k pôvodnému pozemku nachádzajú zápisy v časti Ťarchy v prospech správcu inžinierskych sietí uložených na tomto pozemku – SlovakTelekom, s.r.o., bez možnosti identifikácie skutočnej polohy na pozemku.

**f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- pozemok reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m<sup>2</sup>, odčlenený GP č. 44/2024 z pozemku reg. „E-KN“ č. 2199/501 v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy zverený do správy MČ Bratislava-Dúbravka.

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** stavby na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia (časť stavby garáže s vjazdom).**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 (internetová stránka).**

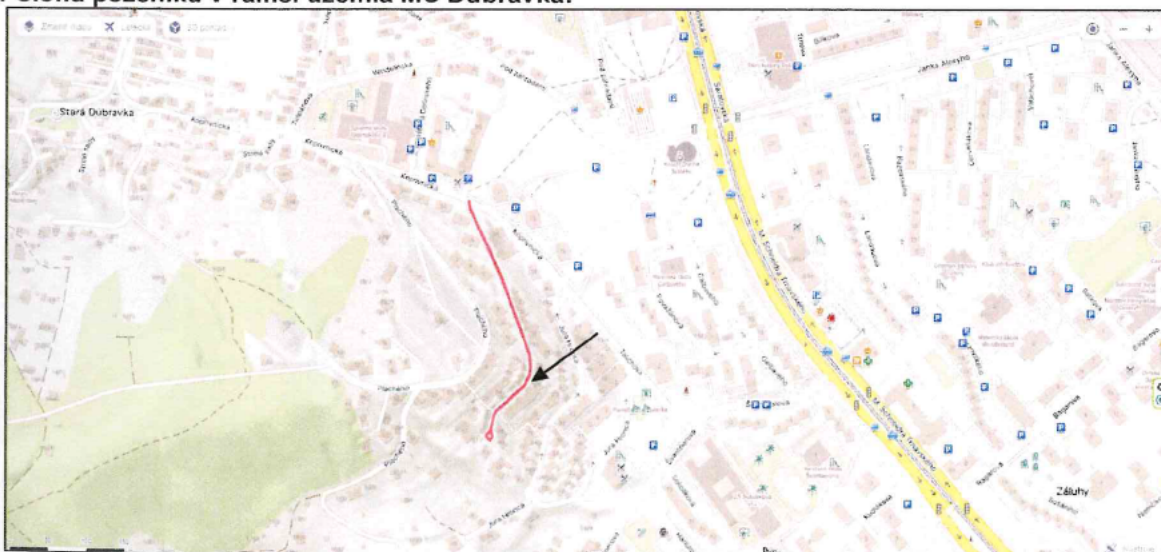
Predmetom ohodnotenia je pozemok, v ZÚO, pred rodinným domom na Chrobákovej 18, v sídlisku s obytnými domami v MČ Dúbravka. Využitie pozemku vrátane základných regulatív je zverejnené :

- <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť, pozemok pred radovým rodinným domom na ul. Chrobákova 18 je situovaný na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka v lokalite s radovými rodinnými domami, v svahovitom teréne, v bežnom sídlisku s obytnými domami zo 70. tich rokov minulého storočia.

MČ Dúbravka je súčasťou hl.m. SR Bratislavy, s bežným sídliskom s obchodmi a službami, s vybudovaným zázemím. V súčasnosti je sídlisko zastavané obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou, ale aj novou modernou súčasnou výstavbou bytových domov – rozširujúca sa obytná zóna Dúbrava, Na Peknej vyhládke, Villa Rustica, Krčace, Zelené Záluhy.... V mestskej časti sa nachádza viacero obchodných reťazcov, na ulici Saratovská je obchodné centrum Saratov, na konečnej električiek je OC Dúbrava, najbližšie k predmetu ohodnotenia je Dom služieb na ul. Sch. Trnavského, kde sú situované potraviny, služby, obchodné prevádzky. Mestská časť disponuje viacerými prevádzkami lekárne, pošty, kaviarní a reštaurácií. V sídlisku sa nachádza niekoľkokrát materská škola, ihriská a športoviská – v okolí pozemku je situovaná aj spojená základná škola s vyučovacím jazykom anglickým alebo nemecká škola. V MČ sa nachádzajú štadióny, domovy seniorov a základné školy, stredná škola, gymnázium, škola s medzinárodnou výukou, kúpalisko, krytý bazén, zdravotné strediská na Saratovskej ul., Sch. Trnavského. Na sídlisku sú aj úrady mestského významu a miestneho významu, banky, dom kultúry, mestský súd, viacero kostolov, stavebný a miestny úrad.

**Poloha pozemku v rámci územia MČ Dúbravka:**

Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami na hlavnej radiále – bezproblémový prístup do centra mesta bez zdržaní. V mieste predmetu ohodnotenia je možné využiť električkové spojenie alebo autobusové spojenie – zastávka v mieste Švantnerova – do 7 min s využitím terénneho schodiska z lokality Chrobákova. Spojenie s centrom hl. mesta je možné aj diaľničným úsekom

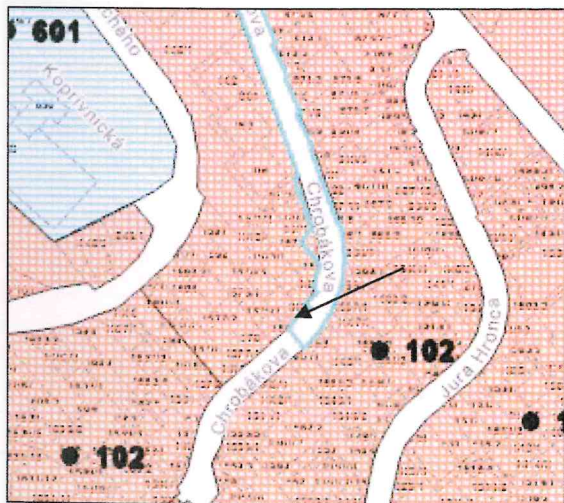
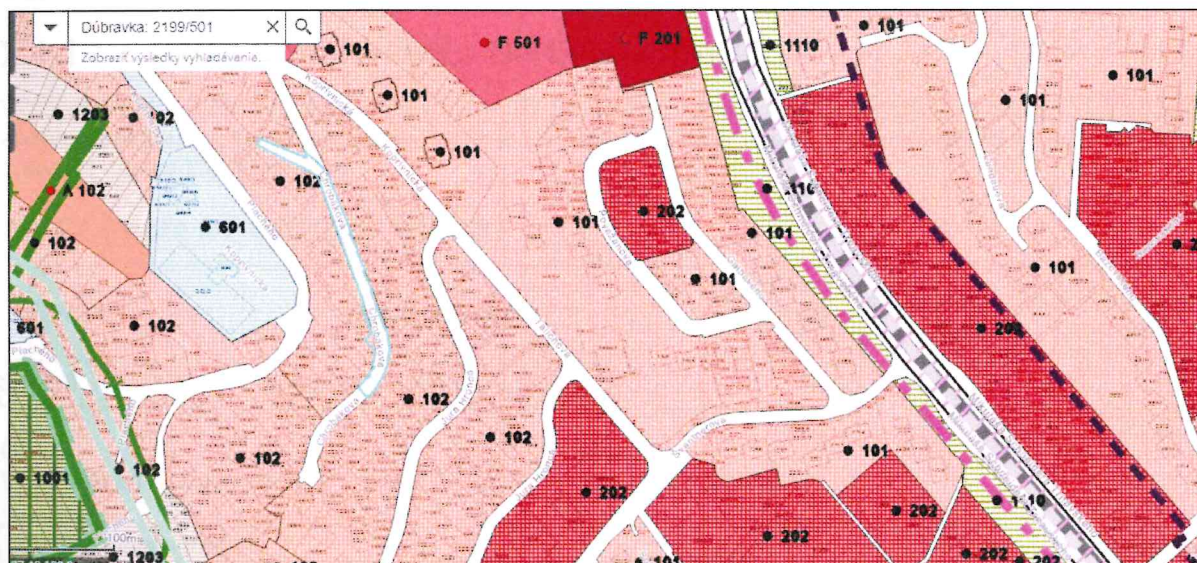
D2 s výjazdom najbližšie Harmincová alebo po ulici J. Alexyho, doprava do centra trvá autom do 15 min v závislosti od dopravnej situácie. Konfliktné skupiny obyvateľstva v okolí predmetu ohodnotenia v čase obhliadky neboli zaznamenané, predzáhradky v okolí upravené, užívané, ukludnená komunikácia, vnútroblok, tiché prostredie. Pripravenosť inžinierskych sietí v mestskej časti je plnohodnotná, v lokalite s predmetom ohodnotenia sú na ulici všetky IS.

Záujem o kúpu pozemkov na bývanie (predmet ohodnotenia považujem za súčasť zastavaných pozemkov rodinným domom na Chrobákovej 18 - IBV) v k.ú. Dúbravka je všeobecne dlhodobo zvýšený, ako pre IBV, alebo aj pre hromadnú bytovú výstavbu (novostavby a výstavba v časti Polianky, Krčace, Agátova, Na Vyhliadke).

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemok p.č. 2199/501 sa nachádza podľa údajov v KN v zastavanom území obce využívaný ako slepá, obslužná komunikácia na Chrobákovej ul. v mieste predmetu ohodnotenia je odčlenená parcela č. 865/15 prekrytá ustúpeným vjazdom do garáže a zastavaná vstupom do rodinného domu. Iné využitie nie je možné, samostatne alebo osobitne treťou osobou.

Z hľadiska určeného funkčného využitia ide o územie s kódom využitia 102 – bývanie, nízkopodlažná zástavba, stabilizované územie, ktoré je súčasťou IBV – obytná zóna nad sídliskom, kde územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Iné ako súčasné a UP určené využitie neuvažujem.



102 – Viacpodlažná zástavba obytného územia

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Prístup k predmetu ohodnotenia je z verejnej komunikácie po ulici Chrobákova, na pozemku vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Nebolo zistené riziko z prístupu, možnosť prístupu k hranici parcely aj motorovým vozidlom. K nehnuteľnosti sa na liste vlastníctva viažu k pôvodnej parcele ťarchy v prospech správco sietí, bez možnosti identifikácie vo vzťahu k predmetu ohodnotenia – odčlenenej parcele č. 865/15.

Redukujúci faktor z titulu stavby čiastočne zasahujúcej stavby na p.č. 2199/501 nebude vzhľadom k účelu využitia posudku uplatnený – vyporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pod stavbou. Iné riziká s využívaním pozemku neboli zistené.

**2.1 POZEMKY**

Pozemok je UP určený s funkčným využitím 102 – bývanie, stabilizované územie, ktoré je súčasťou IBV – obytná zóna. Skutočné využitie je totožné – pozemok slúžiaci ako ustúpený prístup ku garáži k rodinnému domu, zastavaný časťou garáže. Pozemok má možnosť napojenia na IS v kompletnom rozsahu z ulice, je v svahovitom teréne, dostupný z verejnej komunikácie.

Ohodnotenie bude vykonané podľa zásad platnej legislatívy - východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov.

Povyšujúci faktor je uvažovaný a v danom prípade dôvodný z titulu zvýšeného záujmu o kúpu pozemku na bývanie v meste Bratislava aj v MČ Dúbravka.

Redukujúci faktor je uplatnený na minimálnej úrovni odporúčaného intervalu, najmä z dôvodu tvaru a veľkosti odčleneného pozemku, ktorý nie je samostatne využiteľný na výstavbu.

**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektívizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise vyššie. Výber objektívizačných faktorov je zrejmy z nasledujúcej tabuľky.

**2.1.1.1 Podľa GP-44/2024 - kód 102**

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 865/15  | zastavaná plocha a nádvorie | 16,00                          | 1/1                    | 16,00                    |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu           | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Hodnota koeficientu |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>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<br><br><i>Obytná zóna bežného sídliska v MČ Dúbravka s viac ako 35 tis. obyvateľmi, súčasť hl.m. SR Bratislavy s viac ako 100 tis. obyvateľstvom. Pozemok v zastavanom území obce, v susedstve - ihriská, športoviská, obchodné reťazce, školy, škôlky.</i> | 1,50                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia  | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením<br><br><i>Pozemok je zastavaný časťou stavby garáže k rodinnému domu - ustúpený vjazd s prekrytím.</i>                                                                                                                                                                       | 1,00                |
| $k_d$<br>koeficient dopravných          | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1,00                |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| vzťahov                                               | MHD v mieste sídliska, taxi, vlaková stanica Lamač dostupná aj pešou chôdzou.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)<br>Pozemok určený ÚP hl. m. SR Bratislava kódom 102 - stabilizované územie.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,30 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)<br>V mieste je verejný rozvod vody, kanalizácie, elektriny, v sídlisku kompletná vybavenosť vrátane diaľkového vykurovania.                                                                                                                                                                        | 1,30 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote<br>Záujem o kúpu pozemku v území MČ na bývanie pretrváva a je vyšší.                                                                                                                                                                                                                                                               | 2,00 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)<br>Pozemok svojim tvarom a veľkosťou nie je samostatne využiteľný na výstavbu s určeným využitím kódom 102. Stavbu na pozemku - časť garáže - pre účely vysporiadania medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby neuvažujem ako záťaž na pozemku. | 0,90 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                         | Hodnota                       |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 0,90$       | 4,5630                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5630$ | <b>302,94 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov             | Výpočet                                          | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|
| parceta č. 865/15 | $16,00 \text{ m}^2 * 302,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 4 847,04              |
| <b>Spolu</b>      |                                                  | <b>4 847,04</b>       |

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha znalca:**

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m<sup>2</sup>, odčlenený GP č. 44/2024 z pozemku reg. „E-KN“ č. 2199/501 v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy.**

**Odpoveď na úlohu zadávateľa:**

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok reg. "C-KN" 865/15 o výmere 16m<sup>2</sup>, odčlenený GP č. 44/2024 z pozemku reg. „E-KN“ č. 2199/501 v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hl.m.SR Bratislavy**, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie.

Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                             | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>                                                    |                       |
| Podľa GP-44/2024 - kód 102 - parc. č. 865/15 (16 m <sup>2</sup> ) | 4 847,04              |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                   | <b>4 847,04</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                              | <b>4 850,00</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícosemstopäťdesiat Eur</b>   |                       |

V Bratislave dňa 7.10.2024

Doc./Ing. Nad'a Antošová, PhD.

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 921/2024 zo dňa 30.8.2024 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 26.9.2024, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter – p.č. 865/15 reg C KN – 1xA4
- Mapa určeného operátu s preložením do katastrálnej mapy z 26.9.2024, na p.č. EKN 2199/501 – 2xA4
- List vlastníctva č. 5920- čiastočný zo dňa 26.9.2024, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk) informatívny, pre pozemok p.č.2199/501 – 7xA4
- Geometrický plán č. 44/2024 na majetko-právne vysporiadanie na p.č. C-KN 865/15 a 865/27, autorizačne overený 14.8.2024 Ing. Miloš Belko, úradne overený Ing. Ľubice Jakubčeková dňa 21.8.2024 pod č. G1-1607/2024 – 2xA4

Spolu:

13xA4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví **370 900 Odhad hodnoty nehnuteľností**, a odvetví **370 100 Pozemné stavby**, pod evidenčným číslom znalca **913983**. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom **61/2024**.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Podpis znalca

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

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

|                                                                                                       |                                          |                                                                                                   |                                  |                                                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Vyhotovitel<br><b>Ing. Bronislava Bachratá</b><br>Janotova 10<br>Bratislava<br>84104<br>IČO: 41632338 |                                          | Kraj<br><b>Bratislavský</b>                                                                       | Okres<br><b>Bratislava IV</b>    | Obec<br><b>Bratislava-Dúbravka</b>                                                    |                               |
|                                                                                                       |                                          | Kat.<br>územie<br><b>Dúbravka</b>                                                                 | Číslo<br>plánu<br><b>44/2024</b> | Mapový<br>list č.<br><b>Stupava 1-8/12,21</b>                                         |                               |
|                                                                                                       |                                          | <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na majetkoprávne vysporiadanie<br>na parc. reg. C-KN č. 865/15,<br>865/27 |                                  |                                                                                       |                               |
| Vyhotovil                                                                                             |                                          | Autorizačne overil                                                                                |                                  | Úradne overil<br>Meno: <b>Ing. Ľubica Jakubčeková</b>                                 |                               |
| Dňa:<br><b>14.8.2024</b>                                                                              | Meno:<br><b>Ing. Bronislava Bachratá</b> | Dňa:<br><b>14.8.2024</b>                                                                          | Meno:<br><b>Ing. Miloš Beľko</b> | Dňa:<br><b>21-08-2024</b>                                                             | Číslo:<br><b>61-1607/2024</b> |
| Nové hranice boli v prírode označené<br><b>múrom</b>                                                  |                                          | Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom                                                    |                                  | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995<br>Z.z. o autorizácii a kartografii |                               |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.<br><b>6990</b>                                          |                                          |                                                                                                   |                                  |                                                                                       |                               |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské<br>údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii  |                                          |                                                                                                   |                                  |                                                                                       |                               |

# VÝKAZ VÝMER

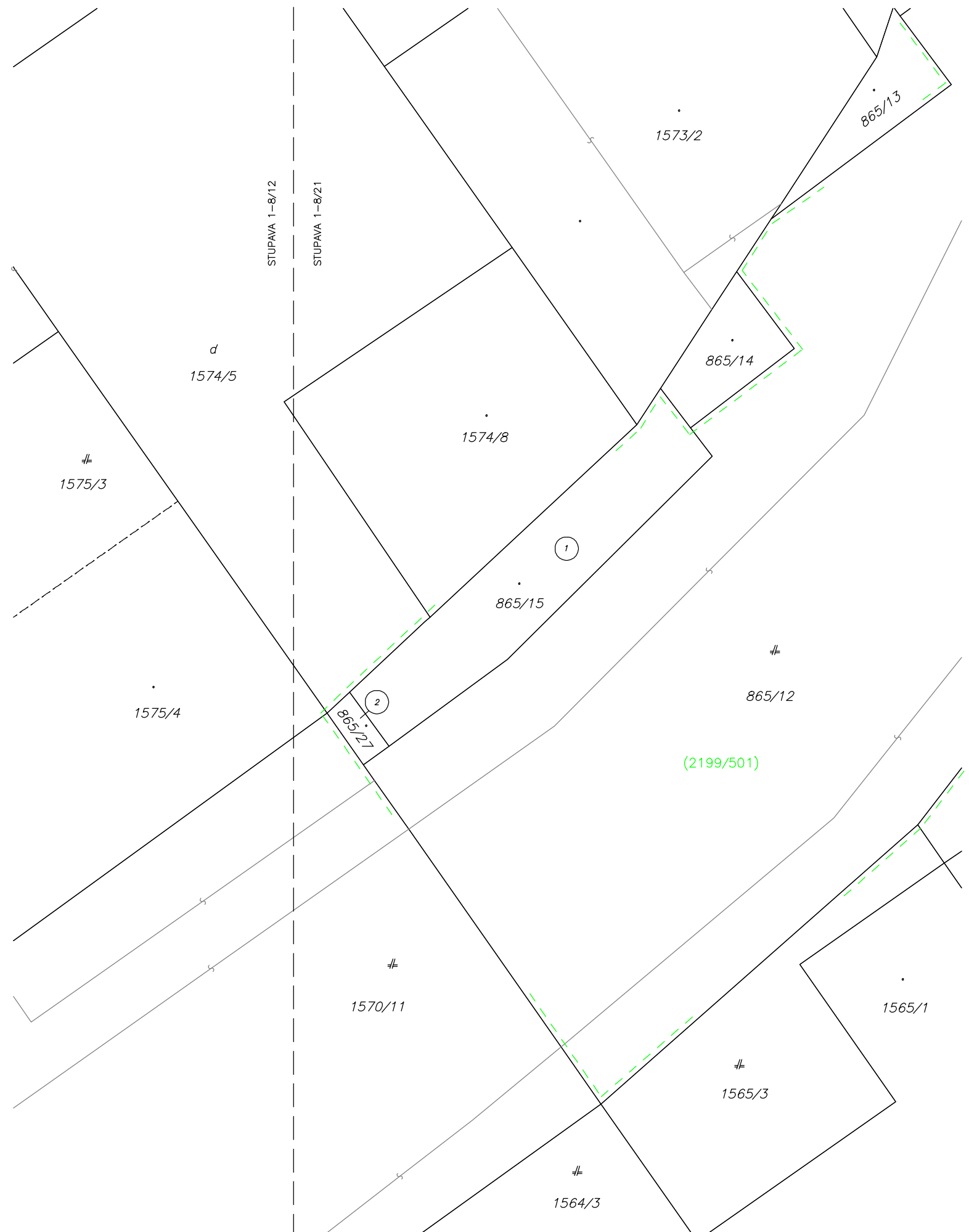
[illegible]

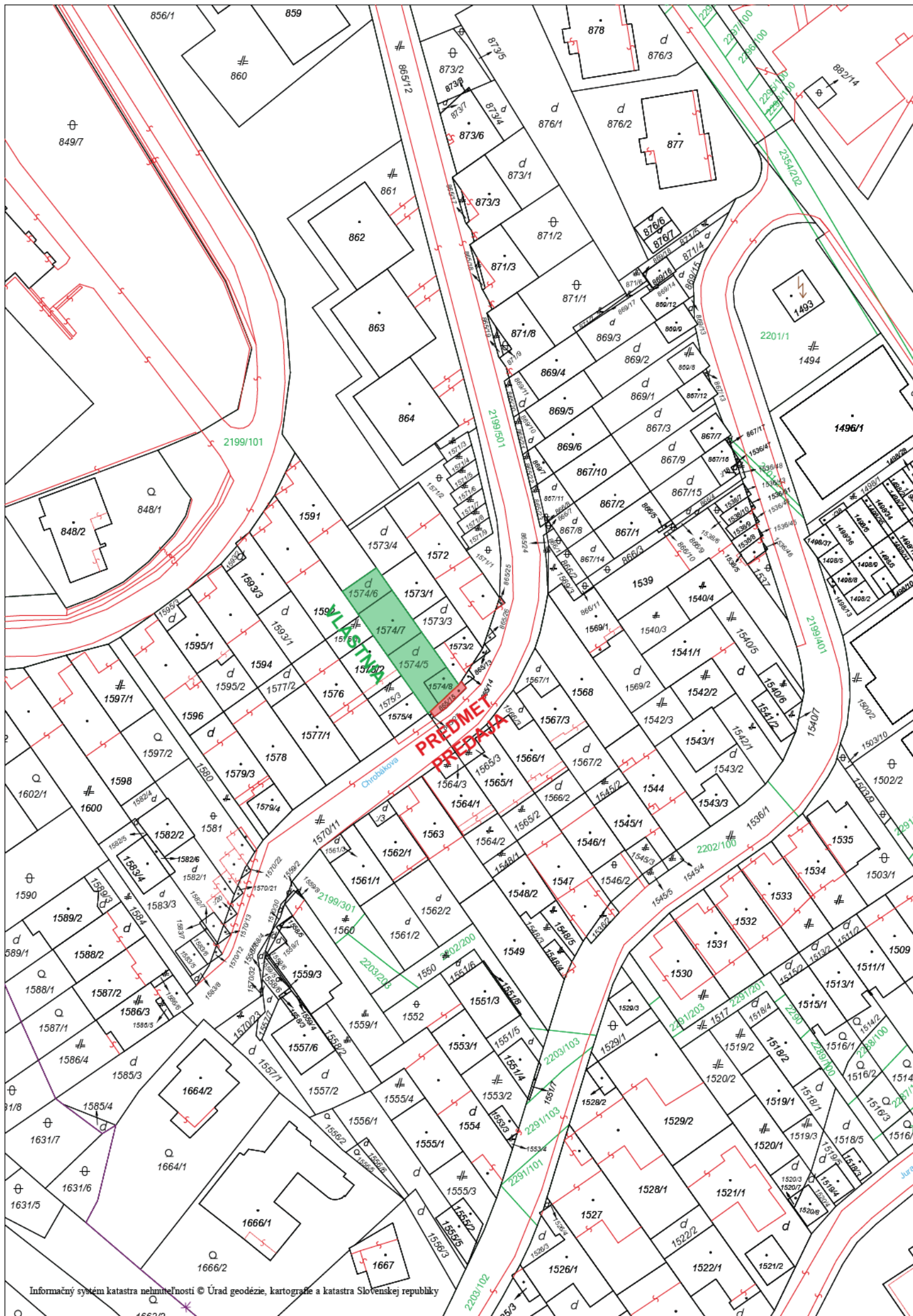
Legenda: kód spôsobu využívania 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

kód druhu stavby 7 Samostatne stojaca garáž

*Poznámka: Stavba samostatne stojaca garáž na parc. č. 865/15 (s.č. 15747) je zapísaná na LV č. 473.*









Chrobáková