



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 14. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 30. septembra 2025

**Návrh
na predaj novovytvoreného pozemku parc. č. 3175/119, k. ú. Dúbravka
vo výmere 198 m² v prospech Ing. Viktora Juráka, ako prípad hodný
osobitného zreteľa**

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta miestneho úradu

Zodpovedná:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Spracovateľ :

Pavol Pecen
oddelenie majetkovoprávne a legislatívne

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Uznesenie MR č. 146/2025 zo dňa 16.09.2025
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. 3175/119** – ostatná plocha vo výmere 198 m²,

za cenu 200,00 EUR/m² t. j. **39 600,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Ing. Viktora Juráka**, 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,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 07.10.2024 požiadal **Ing. Viktor Jurák**, trvale bytom Flöglova 3, Bratislava o kúpu časti pozemku registra „C-KN“ parc. č. 3175/12, evidovaného na LV č. 1 v k. ú. Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľa:

„Touto cestou by som Vás chcel požiadať o odkúpenie časti pozemku parc. reg. C-KN č. 3175/2 v kat. území Dúbravka, ktorý by mal byť vo Vašej správe, a to v šírke nadväzujúcej na môj pozemok parc. reg. C KN č. 3269 v kat. území Dúbravka. Uvedený pozemok (jeho časť) vo Vašej správe bol v minulosti prenajímaný predchádzajúcim vlastníkom môjho pozemku ako záhrada, avšak tento pozemok takýto účel ani neplní, nie je nijak obhospodarovaný a ani oplotený. Slúži každému iba ako prístup na jeho pozemok.

Môj pozemok parc. reg. C KN č. 3269 by som mal rád prístupný z oboch strán, keďže ho mienim v budúcnosti užívať, avšak si Vás pri určovaní ceny dovoľujem požiadať o zohľadnenie skutočnosti, že môj, ani pozemok, o ktorý javím záujem, nie je možné plnohodnotne užívať, keďže je v ochrannom pásme el. vedenia vysokého napätia (nad mojim pozemkom). Nemá komerčne až takú hodnotu. V prílohe zasielam katastrálnu mapu so zakreslením časti pozemku, o ktorý javím záujem a list vlastníctva môjho pozemku a pozemku vo Vašej správe.“

Novovytvorený pozemok „C-KN“ parc. č. 3175/119, k.ú. Dúbravka, ktorý má byť predmetom predaja je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava- Dúbravka na základe protokolu č. 19/91 zo dňa 01.10.1991, nachádzajúce sa na **Drobného ulici**.

Cena pozemku bola určené Znaleckým posudkom č. 29/2025, ktorého predmetom bolo ocenenie novovytvoreného pozemku registra „C-KN“ parc. č. 3175/119. Pozemok bol ocenený na sumu **102,77 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD. (ev. číslo znalca : 913983).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 16. júla 2025 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0049 25 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **102,77 €/m²** 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.

Žiadateľ nemá k predmetnému pozemku vzťah zabezpečený v prípade, nakoľko v čase žiadosti o predaj predmetnej časti pozemku zo dňa 7. októbra 2024 bol predmetný pozemok prenajatý inej fyzickej osobe. Od tejto osoby žiadateľ odkúpil pozemok registra „C-KN“ parc. č. 3269 do svojho výhradného vlastníctva.

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: v tesnej blízkosti sa nachádzajú pozemky, ktorý sú vo výlučnom vlastníctve žiadateľa, pričom kúpou pozemku, chce zabezpečiť prístup z Drobného ulice.

Mestská časť bude mať podľa čl. 91 ods. 4 písm. f) Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy príjem z predaja vo výške 60% z celkovej predajnej ceny, t.z. **23 760,00 EUR.**

Uznesenie MR č. 146/2025

zo dňa 16.09.2025

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. 3175/119** – ostatná plocha vo výmere 198 m²,

za cenu 200,00 EUR/m² t.j. **39 600,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Ing. Viktora Juráka**, 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,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Hlasovanie: prítomní: 6 za: 6 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 3. septembra 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj nevytvoreného pozemku parc. č. 3175/119 – ostatná plocha, vo výmere 198 m², k. ú. Dúbravka, v prospech **Ing. Viktora Juráka**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia odporúča navýšiť cenu na 200,00 EUR/m².

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

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická zo dňa 11. septembra 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj nevytvoreného pozemku parc. č. 3175/119 – ostatná plocha, vo výmere 198 m², k. ú. Dúbravka, v prospech **Ing. Viktora Juráka**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia sa stotožňuje s návrhom Komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom a odporúča navýšiť cenu na sumu 200,00 EUR/m².

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

Ing. Viktor Jurák,
e-mail:

Bratislava, tel. č.

Mestská časť Bratislava - Dúbravka
Oddelenie majetkoprávne a legislatívne
Žatevná 2
844 02 Bratislava

v Bratislave 7.10.2024

VEC: Žiadosť o kúpu časti pozemku pare. reg. C KN č. 3175/12, kat. úz. Dúbravka

Vážený pán starosta, vážení poslanci,

touto cestou by som Vás chcel požiadať o odkúpenie časti pozemku pare. reg. C KN č. 3175/2 v kat. území Dúbravka, ktorý by mal byť vo Vašej správe, a to v šírke nadväzujúcej na môj pozemok pare. reg. C KN č. 3269 v kat. území Dúbravka. Uvedený pozemok (jeho časť) vo Vašej správe bol v minulosti prenajímaný predchádzajúcim vlastníkom môjho pozemku ako záhrada, avšak tento pozemok takýto účel ani neplní, nie je nijak obhospodarovaný a ani oplotený. Slúži každému iba ako prístup na jeho pozemok.

Môj pozemok pare. reg. C KN č. 3269 by som mal rád prístupný z oboch strán, keďže ho mienim v budúcnosti užívať, avšak si Vás pri určovaní ceny dovoľujem požiadať o zohľadnenie skutočnosti, že môj, ani pozemok, o ktorý javím záujem, nie je možné plnohodnotne užívať, keďže je v ochrannom pásme el. vedenia vysokého napätia (nad mojím pozemkom). Nemá komerčne až takú hodnotu.

V prílohe zasielam katastrálnu mapu so zakreslením časti pozemku, o ktorý javím záujem a list vlastníctva môjho pozemku a pozemku vo Vašej správe.

Za kladné vybavenie tejto žiadosti vopred ďakujem a zostávam s pozdravom.

Ing. Viktor Jurák

Prílohy: kat. mapa
listy vlastníctva 2x



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 16. júla 2025
MAGS OGC 56 087/2025 -483282

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 10. 06. 2025 č.j. OMPaL2077/2025/9648/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereneného do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 00 45 25

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

• **parc.č. 3175/119 – ostatná plocha vo výmere 198 m²**

ktorý vznikol podľa GP č. 140/2024, overený dňa 17.03.2025 pod č. G1 242/2025 odčlenením od pozemku reg. „C“ parc. č. 3175/12 vedený na LV č. 1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 29/2025, zo dňa 26.05.2025, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **102,77 € / m²** 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 s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Dúbravka prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C“ parc.č. 3175/119 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. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 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. 400/2025 zo dňa 14.4.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 29/2025

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
novovytvorených pozemkov (na základe GP č. 140/2024) reg. "C-KN"
3175/117 o výmere 67m² a 3175/119 o výmere 198m², k. ú. Dúbravka, obec
Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta
SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka

Počet strán: 21 z toho príloh: 7

Počet vyhotovení: 3+1 archív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

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 sú:

- novovytvorené pozemky (na základe GP č. 140/2024) reg. "C-KN" 3175/117 o výmere 67m² a 3175/119 o výmere 198m², k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckych práv.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 9.5.2025

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 9.5.2025

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 400/2025 zo dňa 14.4.2025
- Územnoplánovacia informácia na parcelu číslo KN 3175/12 registra C v k.ú. Dúbravka
- Geometrický plán č. 140/2024 zo dňa 11.2.2025 na oddelenie pozemkov p.č. 3175/117, vypracovala Ing. Bronislava Bachratá, IČO: 41 632 338 s overením dňa 17.3.2025 pod č. G1-242/2025.

b) Získané znalcom :

- Katastrálna mapa, informatívna, zo dňa 8.5.2025, vytvorená cez verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, elektronicky na p.č. 3175/12
- Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1 čiastočný zo dňa 8.5.2025, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 7.5.2025 osobitne na p.č. 3175/54 a 3175/12
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 9.5.2025 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku, polohy inžinierskych sietí v území.
- Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>
- Analýza trhu s podobnými nehnuteľnosťami v danom území a čase napr. 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. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon.
- 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.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, https://zverejnovanie.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=15367

1.7 Definície dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných pojmov 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 opatrnosťou 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 vyhláške 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 opatrnosťou 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 m² 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:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) 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 pozemkov

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

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske 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 pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – 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)

Povyšujúce 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 objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : 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 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.

Ponúkané sú pozemky obdobné s rovnakým určením využitia v Dúbravke na ul. Drobného alebo v okolí Agátovej, Pridánky... na úrovni 240,- 250,- alebo 278 eur/m². Nachádzam v ponukách realitných kancelárií pozemky pre záhrady v osobnom vlastníctve v intervale od 100 eur/m² do 290 eur/m² a ojedinele pre pozemky pre RD na úrovni oscilujúcej okolo 300eur/m². 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). Základy z titulu zákonných OP sú bagatelizované, neuvádzané. 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 2023-2025) medzi MČ Dúbravka alebo Hl.m. SR Bratislava a FO nachádzajú uzatvorené a zverejnené nasledovné zmluvné vzťahy:

- KZ 409011423: pozemok 1536/45 - zastavané plochy vo výmere 1 m², za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 120,00 eur, t. j. za 120 eur /m², - prístup na ul. Juraja Hronca
- KZ 409010924: pozemok 166/13 - vo výmere 59 m² a parc. č. 163/4 - ostatné plochy vo výmere 27m², za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 21 600,00 eur, t. j. za 251,16 eur /m² – Prístup na ul. Kajerka
- KZ 04 88 0233 25 00: pozemok 3816/4 - ostatné plochy vo výmere 38 m² a parc. č. 3816/5- ostatné plochy vo výmere 14 m², za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 5200,00 eur, t. j. za 100 eur /m²
- KZ 409 0829 24: pozemok reg. „C-KN“ parc. č. 4219/4 - ostatná plocha vo výmere 99 m² stanovenú dohodou zmluvných strán vo výške 14.850,- EUR, t.j. 150 eur /m²
- KZ 409 0919 2: pozemok parc. č. 6/2- trvalý trávny porast o výmere 47 m², dohodou zmluvných strán vo výške 9400,00 EUR, t.j. 200 EUR/m².
- KZ 409 0554 24: pozemok reg. „C-KN“ parc. č. 2073/3 - záhrada vo výmere 16 m² - prípad hodný osobitného zreteľa, za kúpnu cenu stanovenú dohodou zmluvných strán vo výške 4.000,- EUR, t.j. 250 eur /m².
- KZ 04 88 0234 25 00: 904/11, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m², 904/12, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8 m², 904/13, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², 904/14, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², 788/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² za dohodnutú kúpnu cenu celkom vo výške 12600,00 eur, t. j. za 300 eur/m²
- KZ 409 0555 24: pozemok reg. „C-KN“ parc. č. 1551/8 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 4 m², za kúpnu cenu stanovenú dohodou zmluvných strán vo výške 1.000,- EUR, t. j. za 250 eur/m²

Zmluvy sú uzatvorené na základe uznesení zastupiteľstva MC Dúbravka, na základe dohody medzi oboma zmluvnými stranami. Ide o pozemky komunikácií, prístupov k nehnuteľnostiam a pod. Pri použití zmlúv nedokážem zachovať v porovnávaní princíp transakčného prístupu.

Vývoj cien nehnuteľností je uvedený na stránke <https://nbs.sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov/>, pričom sa týka stavieb na bývanie (nie pozemkov).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia v súvislosti s regulatívami UP a taktiež vystihuje obmedzenia, vyplývajúce z prítomnosti OP vedení IS.

Túto metódu 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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Predmet ohodnotenia – pôvodné pozemky z ktorých sú odčlenené p.č. 3175/117 o výmere 67m² a 3175/119 o výmere 198m² - je evidovaný na katastrálnej mape v registri „C“, v popisných a grafických údajoch katastra nehnuteľností, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA MČ Dúbravka, na liste vlastníctva č. 1 nasledovne:

List vlastníctva č. 1

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku	Druh právneho vzťahu
3175/12	798	Ostatná plocha	37	1	1	
3175/54	5663	Zastavaná plocha a nádvorie	25	1	1	

K pozemku p.č. 3175/54 je na LV vyznačená plomba na základe Z-6031/2025 (Iná listina)

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku: 1– Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou.

Kód využitia pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená. ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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).

Účastník právneho vzťahu: Správca

2 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku: Mestská časť Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava, PSČ 84402, SR

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

Por.č.: 1

- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona c. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 z.kona c. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu c.105/2011 (GP c. 2564/2011) na pozemkoch registra C KN s parc.c.3175/2, 3175/3, 3175/5, 3175/6, 3175/7, 3175/8, 3175/9, 3175/10, **3175/12**, 3175/19, 3175/26, 3175/33, 3175/34, 3175/36, 3175/38, **3175/54**, 3175/65, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie c. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvornice a c.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12
- Vecné bremeno k pozemku registra C KN parc.c. **3175/54** v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.c. 3175/45 spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia NN prípojky k stavbe "PRÍPOJKA NN PRIBYLSK." (ďalej len "NN prípojka"), b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie NN prípojky, c) vstup osôb, vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opravy, rekonštrukcie NN prípojky na zaťaženom pozemku v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne c. 1471/2024 podľa V-27875/2024 zo dňa 19.12.2024

Geometrický plán č. 140/2024 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je vymedzený geometrickým plánom č. 140/2024 zo dňa 11.2.2025 na oddelenie pozemkov p.č. 3175/117, vypracovala Ing. Bronislava Bachratá, IČO: 41 632 338 s overením dňa 17.3.2025 pod č. G1-242/2025.

Doterajší stav:

LV: 1	parcela: KN – C, 3175/12	výmera: 798m ²	druh pozemku: ostatná plocha
LV: 1	parcela: KN – C, 3175/54	výmera: 5663m ²	druh pozemku: zastavaná plocha

Zmeny:

LV: -----
 parcela: KN – C, 3175/117 (diel 1 z 3175/12) výmera: 65m²
 parcela: KN – C, 3175/119 (diel 3 z 3175/12) výmera: 198m²
 parcela: KN – C, 3175/117 (diel 4 z 3175/54) výmera: 2m²

Nový stav:

LV: -----	parcela: KN – C, 3175/117	výmera: 67m ²	druh pozemku: ostatná plocha kód druhu pozemku: 37
LV: -----	parcela: KN – C, 3175/119	výmera: 198m ²	druh pozemku: ostatná plocha kód druhu pozemku: 37

Legenda:

Kód spôsobu využitia: 37 – Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

Stav právny je totožný s registrom C KN

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.5.2025. Novovytvorené pozemky sú v čase obhliadky využívané ako dvor a prístup z Drobného ul., situované za oplotením, pričlenené k p.č. 3272/1 a k p.č. 3269, ktoré sú využívané spolu s prevádzkou na ul. Na Vrátkach alebo záhradou na p.č. 3269. Pozemky sú vedľa asfaltovej komunikácie na Drobného ul. Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia využitia pozemku - je súčasťou tohto posudku.

Poloha pôvodných pozemkov:

Záznam z obhliadky

Vstup na pozemky z Drobného ul., - p.č. 3175/54 vzdušné vedenie VN

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

K dispozícii ako technický podklad boli informácie UPI a Územného plánu hl. m. SR Bratislava o využití pôvodného pozemku, geometrický plán na odčlenenie novovytvorených pozemkov so zakreslením polohy IS vedúcich cez predmet ohodnotenia (vedenie vzdušné VN). Využitie podľa UP a UPI je zhodné, s kódom 1130, s vyznačením OP vedenia EE a polohy plynu v území. Poloha vyznačených IS bola porovnaná na obhliadke (zaznamenané boli stožiare zlúčeného vedenia, realizácia obnovy a prekládky stožiarov vedenia). Technická dokumentácia je v dostatočnom rozsahu pre vykonanie odhadu hodnoty pozemku.

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

Zaobstaraná bola aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia – list vlastníctva. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností www.zbgis.sk. Predmet ohodnotenia – pôvodný pozemok je riadne evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností.

Podľa údajov z KM je takmer celý pôvodný pozemok p.č. 3175/12 situovaný v OP vedenia inžinierskych sietí mestského významu. K pôvodnému pozemku p.č. 3175/54, z ktorej je odčlenený diel 4 pre novovzniknutú parcelu č. 2175/117, je na liste vlastníctva uvedená plomba – Z 6031/2025. K obom pôvodným pozemkom sa viaže zápis ťarchy, v prospech ZSE (vedenie 2x 110 kW vedenie c. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvornice a c.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12) a v prospech vlastníka 3175/45 (právo prípojky k stavbe "PRÍPOJKA NN PRIBYLSK.") VB - právo vedenia prípojky sa nachádza vyznačené na KM mimo predmetu ohodnotenia.

K dispozícii bol pre identifikáciu predmetu ohodnotenia aj geometrický plán na odčlenenie parciel. Údaje z GP nie sú evidované v popisnej a grafickej evidencii katastra. Geometrický plán je overený v katastrálnom konaní, odhad hodnoty bude vykonaný podľa GP.

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

- pozemok (na základe GP č. 140/2024) reg. "C-KN" 3175/117 o výmere 67m² . ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka
- pozemok reg. "C-KN" 3175/119 o výmere 198m² ,k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka

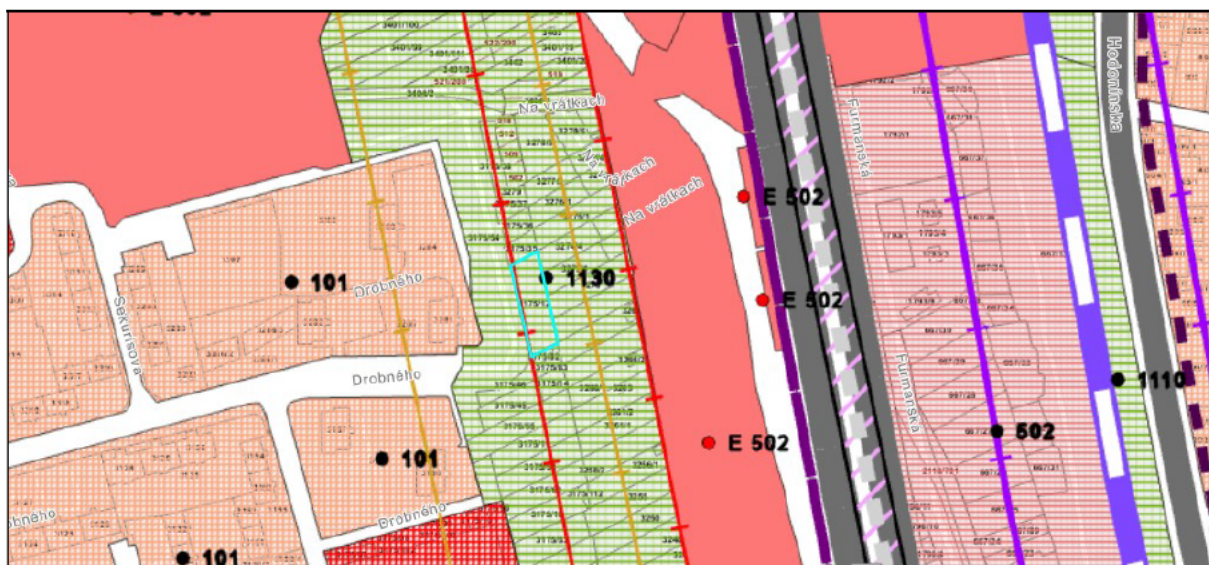
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na týchto pozemkoch – oplotenie s bránkou a bránou, prípadné vedenia IS. Iné neboli zistené.

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 novovytvorený pozemok p.č. 3175/117 a 3175/119 v zastavanom území obce MČ Dúbravka. Skutočné využitie pôvodných pozemkov v čase obhliadky: p.č. 3175/12 – je pričlenená k vnútorným dvorom a záhradám (k p.č. 3272/1 a 3269) a p.č. 3175/54 je komunikácia na ul. Drobného. Novovytvorený pozemok p.č. 3175/117 je súčasťou prístupu do prevádzky veterinárnej ambulancie z ulice Drobného – využitie rešpektuje OP vedenia IS, oplatenie a bránka, bez stavieb na pozemku. Novovytvorený pozemok p.č. 3175/119 je súčasťou záhrady na p.č. 3269 - využitie rešpektuje OP vedenia IS, oplatenie, inak bez stavieb na pozemku, len zeleň.

Určené využitie pozemkov bolo preukázané dokumentom – Územný plán hl.m. SR Bratislava a charakteristikami využitia územia 1130 na verejne dostupnej web stránke:

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



Určené využitie: ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód regulácie 1130, stabilizované územie. Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

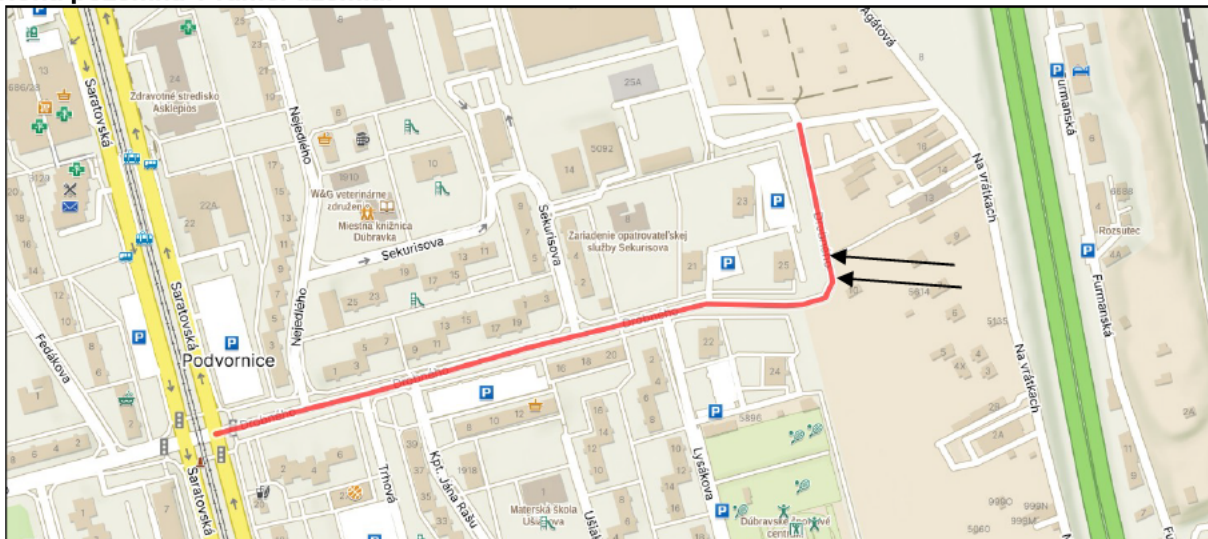
Nehnuteľnosti sa nachádzajú na ulici Drobného, v hl.m. SR Bratislava, na okraji mestskej časti Dúbravka v lokalite, ktorá je ohraničená diaľnicou D2 a vedením technickej infraštruktúry mestského a nad mestského významu. Situovaná je v katastrálnom území Dúbravka, v okrese Bratislava IV. Novovzniknuté pozemky sú za oplatením, tvoria súčasť dvora a záhrad príľahlých pozemkov k prevádzke na ul. Na Vrátkach, čiastočne sú tvorené pozemkom, ktorý je súčasťou komunikácie na Drobného ul.

Predmet ohodnotenia je súčasťou zastavaného územia MČ - bežného sídliska, s HBV a stavbami občianskej vybavenosti – sídla firiem - transfúzna stanica, sídlo RZP, veterinárna klinika a príľahlými záhradami v okolí na Agátovej ul.. Pokračovaním ulice Drobného je ul. Na Vrátkach a ul. Agátova s novým sídelným útvarom - bytový komplex hromadnej bytovej výstavby Tujetoin, BOS Agátova, YIT, Corvin, obchodný dom Dúbrava, sklad filmárskych rekvizít, ubytovňa Fortuna. Ulica Na Vrátkach ústi do ul. J. Alexyho s priamym prístupom na diaľničný navádzač smer tunel Sitina.

Mestská časť Dúbravka je okrajovým sídelným útvarom hl. mesta SR, vybudovaná v 60.-70. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko z pôvodnej vidieckej obce s rovnakým názvom. Počet obyvateľov sa pohybuje okolo 35 tisíc. V mestskej časti plná obchodná vybavenosť, predajne Lidl, Kaufland a Billa, OC Dúbrava s Tescom, OD Saratov. Neďaleko mestskej časti Dúbravka sa nachádza miestna časť Bory patriaca Lamaču s priamym spojením MHD z Dúbravky, v nej je situovaný Obchodný a zábavný komplex Bory Mall. V mestskej časti sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale ja štátneho významu (napr. Mestský súd BA IV), zdravotné strediská, školy, škôlky gymnázium

a stredné školy, športoviská pri školách a mimo nich (kúpalisko Rosnička, tenisové kurty, 2x futbalový štadión po komplexnej rekonštrukcii, zimný štadión, športové centrum na Agátovej, parky).

Poloha pozemku v rámci územia:



V lokalite MČ sa nachádzajú tiež dva kostoly, dom kultúry, množstvo reštauračných zariadení, cukrární a iných poskytovateľov služieb. Mestská časť je obkolesená z východnej strany diaľničným úsekom D2 s výborným priamym napojením aj z ulice Na Vrátkach, zo západnej strany chránenou krajinou oblasťou Devínska Kobyla. Doprava je v mestskej časti zastúpená električkami a autobusmi. Pokryté sú MHD aj časti Dúbravky mimo hlavnej trasy Sch. Trnavského – Saratovská. V mestskej časti je voda, kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábluovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu, prd pozemkami sú kompletne inžinierske siete v okolí bytové domy. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané. Najbližšie služby a obchody sú dostupné pešou chôdzou do 5 min v sídlisku.

Záujem o kúpu pozemkov na akékoľvek využitie je dlhodobý, kapacita pozemkov je takmer vyčerpaná (nové zahusťujúce sa oblasti v okolí Agátovej, Homolovej, Harmicovej ulice – okrajové časti MČ). Záujem o kúpu pozemkov je aj na skladovanie a občiansku vybavenosť či služby – vyhľadávaná lokalita, kde sa nachádza územie aj s týmto účelom využitia, situované pozdĺž trasy diaľnice, v okolí trasovania vzdušného vedenia VN, s prístupom z ulice Agátová a Na vrátkach, vhodné na výstavbu s kódom 502.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Odčlenené pozemky sa nachádzajú v k.ú. Dúbravka, podľa dodanej UPI v území, ktorého súčasťou je pôvodná parcela číslo KN 3175/12 registra C, určené pre funkciu: ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód regulácie 1130, stabilizované územie, územia mestskej zelene. Ide o územie plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

- **prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch:** zeleň líniová a plošná
- **pripustné spôsoby využitia funkčných plôch:** V území je prípustné umiestňovať najmä zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Predmetná pôvodná parcela a oba novovzniknuté pozemky p.č. 3175/117 a 3175/119 sa nachádzajú v ochrannom pásme plynu a energetiky.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z verejnej komunikácie na ul. Drobného – verejné priestranstvo, komunikácia, čím považujem prístup bezrizikový v spojení s využívaním nehnuteľnosti.

K novovzniknutým pozemkom sa viaže ťarcha zápis ťarchy, v prospech ZSE (vzdušné vedenie 2x 110 kW vedenie c. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvornice a c.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12). Pozemky sú využívané ako súčasť nezastavaného dvora a druhý prístup k p.č. 3269 a 3272/1, so zeleňou a výbehom pre psov pri veterinárnej ambulancii. Uvedené nepovažujem za riziko spojené so skutočným alebo určeným užívaním. Pozemky nie sú určené na výstavbu okrem umiestnenia technickej infraštruktúry. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 POZEMKY

Východisková hodnota je stanovená z hodnoty hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v predchádzajúcom popise, so zohľadnením skutočného a možného využitia územia podľa UP a analýzy rizík spojených s možnosťou využívania.

Výsledný koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, druhu pozemku v závislosti od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie) a tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch (napr. zvýšenie východiskovej hodnoty z titulu záujmu o kúpu z inej obce a pod.).

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Jedná sa o novovzniknuté pozemky na ul. Drobného, na okraji obytnej časti s HBV Dúbravky, pričlenené k pôvodne záhradám a prevádzke s prístupom z ul. Na Vrátkach. Pozemky sú využívané ako druhý vstup na p.č. 3272/1 a 3269, bez zástavby s oplotením, so zeleňou, rekreačné účely – nízke využitie. Pozemky sú v k.ú. Dúbravka, v zastavanom území obce MC Bratislava - Dúbravka. Pozemky sú rovinaté, v rovinnom teréne. Doprava k predmetu ohodnotenia je možná autobusom alebo električkou, zástavka MHD do 7-10 min pešou chôdzou na hlavnej radiále (Sch. Trnavského). Pozemky sú UPI určené s funkčným využitím zeleň -1130 stabilizované územie – nemajú možnosť vyššieho využitia, len ako rekreačné účely v OP vedení IS, majú priamu možnosť napojenia na IS.

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 vysokého záujmu o kúpu pozemku v MC Dúbravka ako na bývanie, tak aj na rekreačné účely.

Redukujúci faktor je uplatnený najmä z dôvodu prítomnosti OP zo vzdušného vedenia VN a vedenia plynu na spodnej úrovni odporúčaného intervalu – minimálne negatívny vplyv na určený účel využitia.

Výber objektivizačných faktorov je zrejмый z nasledujúcej tabuľky.

Podľa GP 140/2024 - kód 1130

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3175/117 (diel 1 z 3175/12 a diel 4 z 3175/54)	ostatná plocha	67,00	1/1	67,00
3175/119 (diel 3 z 3175/12)	ostatná plocha	198,00	1/1	198,00
Spolu výmera				265,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
	Obytná časť územia na ul. Drobného s pôvodne záhradami, v hl.m. SR Bratislava s viac ako 100 tis. obyvateľmi, v sídlisku, v zastavanom území obce, v na hranici s územím s malými	

	prevádzkami z ulice Na Vrátkach.	
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Územie s vedením IS a ich ochranných pásiem mestského významu v záhradách a dvoroch k prevádzkam bez zástavby, objektivizačný faktor na úrovni prieniku intervalu kategórie 1. a 2.</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, MHD dostupná - električka a autobus na Sch. Trnavského.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Ostatná ochranná a izolačná zeleň, kód regulácie 1130, stabilizované územie, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</i>	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Kompletné IS v okolí, bežný rozsah IS obytného územia s HBV, pozemky nemajú pripojenie na IS.</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Zvýšený záujem o kúpu pozemku na záhradkárске účely v hl.m. SR Bratislava.</i>	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Ochranné pásmo zasahujúce celú výmeru pozemku (vedenie 2x 110 kW vedenie c. 8884 na trase Rz Lamač - Rz Podvornice a c.8886 na trase Rz Stupava - Rz Lamač. Z-1326/12) a OP z plynového vedenia.</i>	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,70 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 2,10 * 0,60$	1,5479
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5479$	102,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3175/117 (diel 1 z 3175/12 a diel 4 z 3175/54)	$67,00 \text{ m}^2 * 102,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 885,59
parcela č. 3175/119 (diel 3 z 3175/12)	$198,00 \text{ m}^2 * 102,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 348,46
Spolu		27 234,05

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania boli:

- novovytvorené pozemky (na základe GP č. 140/2024) reg. "C-KN" 3175/117 o výmere 67m² a 3175/119 o výmere 198m², k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka

Odpoveď na otázku 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 :

- novovytvorených pozemkov (na základe GP č. 140/2024) reg. "C-KN" 3175/117 o výmere 67m² a 3175/119 o výmere 198m², k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka

bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciácie. Túto 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 [€]
Pozemky	
Podľa GP 140/2024 - parc. č. 3175/117 (diel 1 z 3175/12 a diel 4 z 3175/54) (67 m ²)	6 885,59
Podľa GP 140/2024 - parc. č. 3175/119 (diel 3 z 3175/12) (198 m ²)	20 348,46
Všeobecná hodnota celkom	27 234,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	27 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťsedemtisícdivesto Eur	

V Bratislave dňa 26.5.2025

Doc. Ing. Naďa Antosová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 400/2025 zo dňa 14.4.2025 – 1xA4
2. Katastrálna mapa, informatívna, zo dňa 8.5.2025, vytvorená cez verejný portál katastra nehnuteľností, www.zbgis.sk, elektronicky na p.č. 3175/12 – 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1 čiastočný zo dňa 8.5.2025, informatívny vytvorený cez verejný portál katastra nehnuteľností, aktualizácia údajov k 7.5.2025 osobitne na p.č.3175/54 a 3175/12 – 3xA4
4. Územnoplánovacia informácia na parcelu číslo KN 3175/12 registra C v k.ú. Dúbravka – 1xA4
5. Geometrický plán č. 140/2024 zo dňa 11.2.2025 na oddelenie pozemkov p.č. 3175/117, vypracovala Ing. Bronislava Bachratá, IČO: 41 632 338 s overením dňa 17.3.2025 pod č. G1-242/2025 -2xA4.

Spolu:

7xA4



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

Vyhotoviteľ Ing. Bronislava Bachratá 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>140/2024</i>	Mapový list č. <i>Stupava 1-7/42</i>	
		GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p.č. 3175/117, 3175/118, 3175/119			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: <i>11.2.2025</i>	Meno: <i>Ing. Bronislava Bachratá</i>	Dňa: <i>11.2.2025</i>	Meno: <i>Ing. Miloš Beľko</i>	Dňa: <i>11.2.2025</i>	Číslo: <i>61-242/2025</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>plotom</i>		Náležitostami a overenosťou 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>7053</i>					
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 ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1		3175/12		798	ost.pl.	1	3175/117	65			3175/12		331	ost.pl. 37	Doterajší
						2	3175/118	204							
						3	3175/119	198							
1		3175/54		5663	zast.pl.	4	3175/117	2			3175/54		5659	zast.pl. 25	detto
						5	3175/118	2							
						1		3175/12		65	3175/117		67	ost.pl. 37	detto
						4		3175/54		2					
						2		3175/12		204	3175/118		206	ost.pl. 37	detto
						5		3175/54		2					
						3		3175/12		198	3175/119		198	ost.pl. 37	detto
Spolu:				6461				471		471			6461		
Legenda: kód spôsobu využívania 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok															

Legenda: kód spôsobu využívania 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

