



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

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

Návrh
na predaj pozemku parc. č. 1536/51, k. ú. Dúbravka vo výmere 1 m²
v prospech MUDr. Zuzany Korecovej, 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. 147/2025 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 pozemku registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka, zapísaného na LV č. 5920

- **parc. č. 1536/51** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 m²,

za cenu **240,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **MUDr. Zuzany Korecovej**, 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 náklady na vyhotovenie znaleckého posudku,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 07.10.2024 požiadala **MUDr. Zuzana Korecová**, trvale bytom Hanulova 3, Bratislava o kúpu časti pozemku registra „E-KN“ parc. č. 2199/401, evidovanom na LV č. 1 v k. ú. Dúbravka. Medzičasom prišlo k odčleneniu predmetnej časti pozemku Geometrickým plánom č. 9-7/2021 ktorý vyhotovil Stanislav Just a úradne overil na Okresnom úrade v Bratislave, na katastrálnom odbore Ing. Martin Šimončík pod číslom G1-480/2021 dňa 23.03.2021. Z predmetného pozemku vznikol odčleneným samostatný pozemok parc. č. 1536/51 vedený na LV č. 5920.

Zdôvodnenie žiadateľa:

Dolu podpísaná MUDr. Zuzana Korecová, bytom Hanulova 3, Bratislava, si Vás dovoľujem požiadať o odkúpenie pozemku registra "C" KN v katastrálnom území Dúbravka a to parcely č. 1536/51 o rozlohe 1 m², ktorá vznikla odčlenením z pozemku registra "C" KN, par. č. 2199/401, zapísanom na LV č. 5920 v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy, zameraním geometrickým plánom č. 9-7/2021.

Vyššie uvedení nehnuteľnosť žiadam odkúpiť za účelom zosúladenia právneho a faktického stavu ohľadne samostatne stojacej garáže na p. č. 1538/10 a 1536/51.

Pozemok „C-KN“ parc. č. 1536/51, 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 **ulici Jura Hronca**.

Cena pozemku bola určené Znaleckým posudkom č. 25/2025, ktorého predmetom bolo ocenenie novovytvoreného pozemku registra „C-KN“ parc. č. 1536/51. Pozemok bol ocenený na sumu **239,79 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 0046 25 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **239,79 €/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 má k predmetnému pozemku vzťah zabezpečený Nájomnou zmluvou č. 601/2023 o prenechaní pozemku na dočasné užívanie zo dňa 11. októbra 2023, pričom bol nájom dojednaný na dobu neurčitú.

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: *žiadateľka je vlastníkom nehnuteľnosti – garáže, postavenej na predmetnom pozemku a na časti pozemku registra „C-KN“ parc. č. 1538/6 o výmere 19m².*

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. **144,00 EUR.**

Uznesenie MR č. 143/2025

zo dňa 16.09.2025

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemku registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka, zapísaného na LV č. 5920

- **parc. č. 1536/51** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 m²,

za cenu **240,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **MUDr. Zuzany Korecovej**, 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 náklady na vyhotovenie znaleckého posudku,
- kupujúci uhradí celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Hlasovanie: prítomní: 5 za: 5 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 pozemku parc. č. 1536/51 – zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1 m², k. ú. Dúbravka, zapísaného na LV č. 5920 v prospech **MUDr. Zuzany Korecovej**, 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 zo dňa 11. septembra 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemku parc. č. 1536/51 – zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 1 m², k. ú. Dúbravka, zapísaného na LV č. 5920 v prospech **MUDr. Zuzany Korecovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

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

MUDR. Zuzana Korecová,

Bratislava

SS

Magistrát hlavného mesta SR

Bratislavy

Sekcia správy nehnuteľností

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku

Dolupodpísaná MUDr. Zuzana Korecová, , si Vás dovoľujem požiadať o odkúpenie pozemku registra "C" KN v katastrálnom území Dúbravka a to parcely č. 1536/51 o rozlohe 1m², ktorá vznikla odčlenením z pozemku registra "C" KN, par. Č. 2199/401, zapísanom na LV č. 5920 v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy, zameraním geometrickým plánom č. 9-7/2021.

Vyššie uvedenú nehnuteľnosť žiadam odkúpiť za účelom zosúladenia právneho a faktického stavu ohľadne samostatne stojacej garáže na p. č. 1538/10 a 1536/51.

Za kladné vybavenie mojej žiadosti vopred ďakujem

S pozdravom

V Bratislave 16.1.2022

MUDR. Zuzana Korecová

Prílohy:

Geometrický plán č. 9-7/2021 – 1x



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 16. júla 2025
MAGS OGC 56 088/2025 -483368

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 10. 06. 2025 č.j. OMPaL2077/2025/9640/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 46 25

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

• **parc.č. 1536/51 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 m²**

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. 25/2025, zo dňa 16.05.2025, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **239,79 € / 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 sohl'adom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Dúbravka prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C“ parc.č. 1536/51 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. 398/2025 zo dňa 14.4.2025.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2025

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemku reg. "C-KN" 1536/51 o výmere 1 m², k. ú. Dúbravka, obec
Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta
Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-
Dúbravka.

Počet strán: 18 z toho príloh:

6

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" 1536/51 o výmere 1 m2, k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

1.2 Účel znaleckého posudku: zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckych práv medzi užívateľom pozemku s umiestnením stavby s.č. 6010 na tomto pozemku a vlastníkom pozemku na ul. J. Hronca.

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 :

1. Objednávka č. 308/2025 zo dňa 14.4.2025
2. Geometrický plán č. 9-7/2021 na oddelenie pozemkov a zameranie garáže na p.č. 1536/51, vypracoval GeosK, s.r.o. IČO: 35 619 45 zo dňa 11.3.2021, úradne overený Ing. Martin Šimončík dňa 23.3.2021, pod č. G1-480/2021
3. ÚPI - Územnoplánovacia informácia na parcely číslo KN 904/20, **1536/51**, 18/6 a 18/7 registra C katastrálne územie Dúbravka.

b) Získané znalcom :

1. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 8.5.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – p.č. 1536/51 reg C KN
2. List vlastníctva č. 5920- čiastočný zo dňa 8.5.2025, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č.1536/51, reg. C KN
3. Záznam z obhliadky pozemku a prístupu k pozemku zo dňa 9.5.2025 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku.
4. Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>
5. Analýza trhu s podobnými nehnuteľnosťami v danom území a čase 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, www.mapy.bratislava.sk, 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 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:

- 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, 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 užívacích 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 diferenciacie 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 diferenciacie 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 jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : neboli zistené.

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 diferenciacie.

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. Nachádzam v ponukách realitných kancelárií pozemky pre záhrady v osobnom vlastníctve v intervale od 100 eur/m² do 290eur/m² a ojedinele, minimálne ponuky pre pozemky pre RD po vylúčení extrémov 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) interpretácia UP je zavádzajúca. 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.

Zmluvy sú uzatvorené na základe uznesení zastupiteľstva MC Dúbravka, na základe dohody medzi oboma zmluvnými stranami. Ide o pozemky podobného využitia – komunikácie, prístup k nehnuteľnostiam a pod. Pozemky s identickým využitím a porovnateľnou výmerou majú odlišne dohodnuté jednotkové kúpne ceny. Rozdiel v ekonomických faktoroch porovnávaní v danom prípade presahuje hodnotu 30%, tieto zmluvy sa stávajú pre porovnávanie nevhodné. Pri použití zmlúv nedokážem zachovať v porovnávaní princíp transakčného prístupu.

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 :

b1) 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 „C“ KN na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
1536/51	1	Zastavaná plocha a nádvorie	16	1	1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6010 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1536/51 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7304

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Kód využitia pozemku: 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

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: Ľarchy

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

Iné zápisy k predmetu ohodnotenia neboli zistené.

b2) Geometrický plán č. 9-7/2021 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Geometrický plán č. 9-7/2021 na oddelenie pozemkov a zameranie garáže na p.č. 1536/51, 1538/10, vypracoval GeosK, s.r.o. IČO: 35 619 45 zo dňa 11.3.2021, úradne overený Ing. Martin Šimončík dňa 23.3.2021, pod č. G1-480/202.

Nový stav:

p.č. 1536/51, výmera 1m2, zastavaná plocha, kód využitia pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, kód druhu stavby: 7-Samostatne stojaca garáž, vlastník doterajší.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.5.2025. Pozemok je využívaný ako súčasť pozemkov pod stavbou garáže na ul. J. Hronca, s prístupom z verejnej komunikácie na ul. J. Hronca.

Súčasný stav a poloha pozemku:

Voda, kanalizácia, EE pred objektom garáže s.č. 6010 Prístup k p.č. 1536/51 po asfaltovej komunikácii

Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa a užívateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku, pozemok je voľne dostupný. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 9.5.2025 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území (bežné, kompletne IS pre IBV zistené v okolí pozemku a na ulici).. Zisťované boli možnosti prístupu k nehnuteľnosti (verejná asfaltová komunikácia a chodník k rodinným domom v okolí), 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

Situácia s pozemkom pod stavbou s.č. 6010 na ulici J. Hronca



d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Poskytnutá bola UPI a zadovážená znalcom bola dokumentácia ku určenému funkčnému využitiu pozemku – verejne dostupné mapové podklady UP hl.m. SR Bratislava. Zadávateľ poskytol geometrický plán, ktorým je identifikovaná veľkosť parcely. Údaje z GP sú evidované na liste vlastníctva. 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 pozemku na p.č. 1536/31 registra C KN. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností a dohľadateľné na www.zbgis.sk.

Predmet ohodnotenia je identifikovaný aj geometrickým plánom č. 9-7/2021, ktorý je overený v katastrálnom konaní a údaje sú evidované na katastrálnej mape a v popisných informáciách katastra – na liste vlastníctva. Na liste vlastníctva je uvedená informácia o právnom vzťahu k stavbe s.č. 6010 na pozemku p.č. 1536/51, ktorý je evidovaný na LV 7304. Vlastník pozemku nie je totožný s vlastníkom časti stavby na tomto pozemku. Uvedené nepovažujem vzhľadom k účelu posudku za riziko spojené s užívaním pozemku. K predmetu ohodnotenia sa na LV neviažu žiadne zápisy tiarch, právo stavby nie je na LV evidované.

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

- pozemok reg. "C-KN" p.č. 1536/51 o výmere 1 m², k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia (stavba samostatnej garáže s.č. 6010).

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, pod časťou stavby samostatnej garáže s.č. 6010 na ul. J.

Hronca, 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>

Podľa dodanej UPI ide o územie MČ Dúbravka, určené pre funkciu: - málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, stabilizované územie.

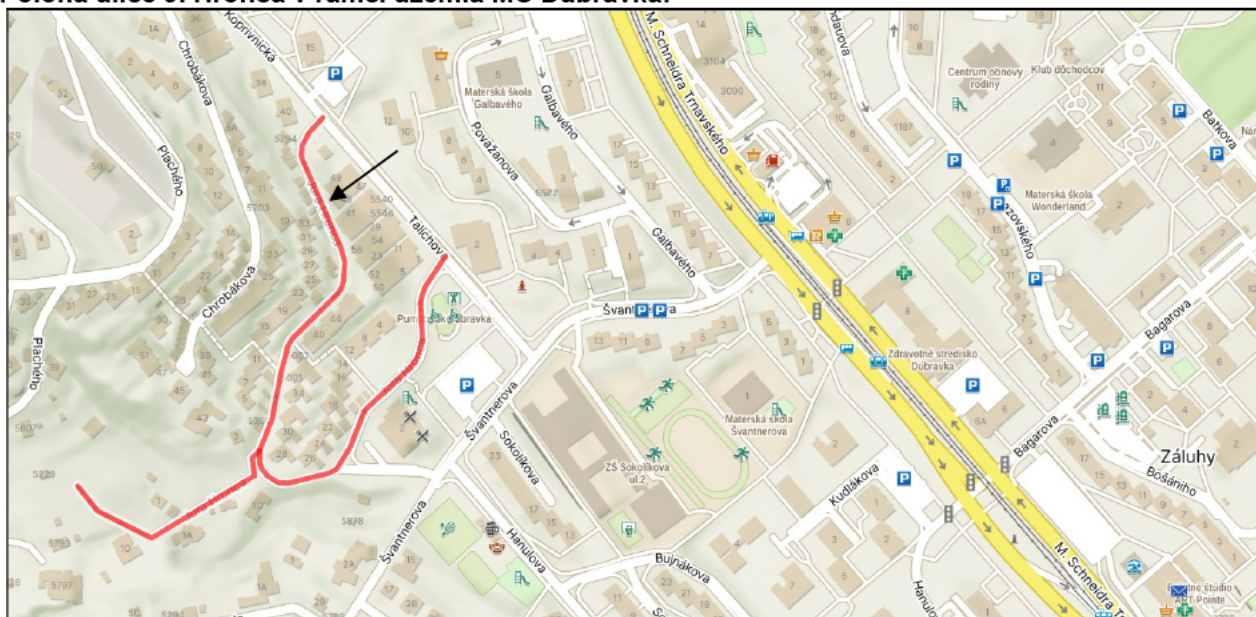
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je pozemok pod časťou samostatnej stavby garáže s.č. 6010 vo vlastníctve FO, ktorá je súčasťou radovej zástavby garáží na ul. J. Hronca. Pozemok je situovaný na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka, v lokalite s rodinnými domami, v svahovitom teréne, v susedstve bežného sídliska 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 vyhladke, 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 občianska vybavenosť na ul. Sch. Trnavského, kde sú situované potraviny, služby, obchodné prevádzky, poloklinika. 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 ulice J. Hronca 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. 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. Konfliktne 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 individuálnych garáží k mestským vilám a RD v okolí) v k.ú. Dúbravka je všeobecne dlhodobo zvýšený, ako

pre IBV, alebo aj pre hromadnú bytovú výstavbu (novostavby a výstavba v časti Polianky, Zelené záluhy, Agátova, Na Vyhliadke).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť – pozemok reg. "C-KN" p.č. 1536/51 sa nachádza podľa údajov v KN v zastavanom území obce využívaný ako s pozemok pod časťou stavby garáže so súp. Č. 6010, s prístupom z obslužnej svahovitej komunikácie na ul. J. Hronca. Iné využitie ako je súčasné nie je možné, nie je možné využitie 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.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z verejnej komunikácie po ulici J. Hronca, na pozemku vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava. Nebolo zistené riziko z prístupu, možnosť prístupu k hranici parcely aj motorovým vozidlom. K nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy podľa údajov na LV.

Redukujúci faktor z titulu časti stavby situovanej na pozemku nebude vzhľadom k účelu využitia posudku uplatnený. Iné riziká s využívaním určený alebo skutočný účel neboli zistené.

2.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Ohodnotenie pozemku reg. "C-KN" p.č. 1536/51 s výmerou 1m² v svahovitom teréne bude vykonané podľa zásad platnej legislatívy - východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny pozemkov (pozemok v ZÚO, určený UP na výstavbu s kódom 102). Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise vyššie. Výber objektivizačných faktorov je zrejmý z nasledujúcej tabuľky.

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

Redukujúci faktor je uplatnený najmä z dôvodu tvaru a veľkosti pozemku, ktorý nie je samostatne využiteľný na výstavbu.

Podľa LV 5920 a GP 9-7/2021

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1536/51	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s 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 <i>Obytná oblasť IBV v svahovitom teréne, v oblasti s IBV zo 70 rokov min. storočia, v MČ Dúbravka, na úpätí Malých Karpát, v hl.m. SR Bratislava s viac ako 100 tis. obyvateľmi, v ZÚO.</i>	1,50
k_v koeficient intenzity	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90

využitia	<i>Súčasnité využitie pozemku je stavbou individuálnej garáže - nebytová stavba na individuálne garážovanie v území s IBV - nízke využitie</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, MHD dostupný autobus a električka na Sch. Trnavského.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytné územie s IBV, kód využitia 102, malopodlažná zástavba.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Všetky možnosti napojenia na základný rozsah IS na ul. J. Hronca pred pozemkom, prístup po asfaltovej komunikácii.</i>	1,40
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 bývanie, odstavenie vozidiel alebo rekreačné účely v mieste.</i>	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Veľkosť a tvar pozemku je samostatne nevhodný pre 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.</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,10 * 0,70$	3,6118
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6118$	239,79 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1536/51	$1,00 \text{ m}^2 * 239,79 \text{ €/m}^2 * 1/1$	239,79
Spolu		239,79

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok reg. "C-KN" 1536/51 o výmere 1 m², k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky 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 - **pozemku reg. "C-KN" 1536/51 o výmere 1 m², k. ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka**, 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 [€]
Pozemky	
Podľa LV 5920 - parc. č. 1536/51 (1 m ²)	239,79
Všeobecná hodnota celkom	239,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	240,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyridsať Eur	

V Bratislave dňa 16.5.2025

Doc. Ing. Ľ. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 308/2025 zo dňa 14.4.2025 – 1xA4
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 8.5.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter – p.č. 1536/51 reg C KN -1xA4
- List vlastníctva č. 5920- čiastočný zo dňa 8.5.2025, dohľadateľné plné znenie na www.zbgis.sk pre pozemok p.č.1536/51, reg. C KN – vybrané časti – 1xA4
- Geometrický plán č. 9-7/2021 na oddelenie pozemkov a zameranie garáže na p.č. 1536/51, vypracoval GeosK, s.r.o. IČO: 35 619 45 zo dňa 11.3.2021, úradne overený Ing. Martin Šimončík dň 23.3.2021, pod č. G1-480/2021– 2xA4
- ÚPI - Územnoplánovacia informácia na parcely číslo KN 904/20, **1536/51**, 18/6 a 18/7 registra C katastrálne územie Dúbravka – 1xA4.

Spolu:

6xA4

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

Vyhoviteľ GeosK geodetické služby s.r.o. Bodrocká 7/5156 821 07 Bratislava IČO: 35 961 945		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec BA – m. č. Dúbravka
Kat. územie Dúbravka		Číslo plánu 9-7/2021	Mapový list č. Stupava 1-8/21	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov a zameranie garáže na p.č. 1536/51, 1538/10.				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Martin Šimončík
Dňa: 11.3.2021	Meno: Stanislav Just	Dňa: 11.3.2021	Meno: Ing. Marek Bajtala, PhD.	Dňa: 23.03.2021 Číslo: G1-480/2021
Nové hranice boli v prírode označené múrom		Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6432				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VYKAZ VYMER

Doterajší stav							Zmeny					Nový stav					
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely		ha										m²	ha		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m²											
Spolu:	662			1538/6		31	ost.pl.	Stav právny					1538/6	12	ost.pl.	Doterajší	
												1538/10	19	zast.pl.	Doterajší		
	5920		2199/401			729	zast.pl.					(2199/401	728	zast.pl.)	Doterajší		
												1536/51	1	zast.pl.	Doterajší		
													16				
													7				
						760		Stav podľa registra C KN						760			
				1536/1			2922	zast.pl.					1536/1	2921	zast.pl.	Doterajší	
													1536/51	1	zast.pl.	Doterajší	
														16			
Spolu:	662			1538/6		31	ost.pl.					1538/6	12	ost.pl.	Doterajší		
												1538/10	19	zast.pl.	Doterajší		
													16				
													7				
Legenda: kód spôsobu využívania							22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti										
							37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.										
							16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom										
							7 - Samostatne stojaca garáž										



