



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 15. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 18. novembra 2025

**Návrh
na predaj pozemkov parc. č. 166/7 a 165/1 v k. ú. Dúbravka spolu
vo výmere 478 m² Denise Križovej, 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. 142/2025 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. Nájomná zmluva
10. Kópia z katastrálnej mapy

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schvaľuje

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

- **parc. č. 166/7** – ostatná plocha vo výmere 123 m²,
- **parc. č. 165/1** – záhrada vo výmere 355 m²,

za cenu 300,00 EUR/m² t. j. 143 400,00 EUR za celý predmet predaja v prospech **Denise Križovej**, 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 20.08.2024 požiadala **Denisa Križová**, trvale Krásna 1026, Šoporňa o kúpu pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 165/1 a 166/7, evidovaných na LV č. 847 v k. ú. Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľa:

Dovoľujem si Vás týmto požiadať o odkúpenie pozemkov na parc.č. 165/1 vo výmere 354 m² a parc. č. 166/7 vo výmere 123 m² zapísaný na LV č. 847, k.ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu o zverení z roku 1991 nachádzajúci sa v lokalite - Na Kajerke.

Uvedené parcely mám v súčasnosti v nájme avšak ich užívanie vyžaduje zvýšené investície - oporné múry sa začali lámať a neustále na pozemok navážajú odpad z okolia, čo vyžaduje oploštenie. Preto si Vás dovoľujem si týmto požiadať o odpredaj uvedených parciel ako prípad osobitného zreteľa.

Pozemky „C-KN“ parc. č. 166/7 a 165/1, k.ú. Dúbravka, ktoré majú 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 **Na Kajerke**.

Cena pozemkov bola určené Znaleckým posudkom č. 28/2025, ktorého predmetom bolo ocenenie pozemkov registra „C-KN“ parc. č. 166/7 a 165/1. Pozemky boli ocenené na sumu **284,19 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 0048 25 k prevodu pozemkov za cenu minimálne **284,19 €/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.

Žiadateľka má k predmetnému pozemku vzťah zabezpečený na základe Nájomnej zmluvy č. 670/2018 zo dňa 11.10.2018 o prenájme pozemkov určených na záhradkárске a rekreačné účely. Za predmet nájmu riadne platí. Žiadateľka už v minulosti odkúpila pozemky parc. č. 163/1 a 164, pričom pozemok parc. č. 166/8 má naďalej v nájme.

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, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žiadateľa, pričom pozemky, ktoré majú byť predmetom predaja má žiadateľ v nájme.

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. **86 040,00 EUR**.

Uznesenie MR č. 142/2025

zo dňa 16.09.2025

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

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

- **parc. č. 166/7** – ostatná plocha vo výmere 123 m²,
- **parc. č. 165/1** – záhrada vo výmere 355 m²,

za cenu 300,00 EUR/m² t. j. **143 400,00 EUR** za celý predmet predaja v prospech **Denise Križovej**, 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: 6 za: 4 proti: 2 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. 166/7 – ostatná plocha vo výmere 123 m² a parc. č. 165/1 – záhrada vo výmere 355 m², zapísaných na LV č. 847, k. ú. Dúbravka v prospech **Denisy Križovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Hlasovanie: prítomní: 5 za: 0 proti: 5 zdržali sa: 0 nehlasovali: 0

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomická po preštudovaní materiálu členmi komisie zo dňa 11. septembra 2025 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj pozemku parc. č. 166/7 – ostatná plocha vo výmere 123 m² a parc. č. 165/1 – záhrada vo výmere 355 m², zapísaných na LV č. 847, k. ú. Dúbravka v prospech **Denisy Križovej**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

Pripomienka komisie: komisia odporúča navýšiť cenu na sumu 300,00 EUR/m².

Hlasovanie: prítomní: 8 za: 7 proti: 0 zdržali sa: 1 nehlasovali: 0

Denisa Križová,

Mestská časť Bratislava – Dúbravka
Oddelenie majetkovoprávne a legislatívne
Žatevná 2
844 02 Bratislava 42

V Bratislave, dňa 20.08.2024

Vec: Žiadosť o kúpu pozemkov

dovoľujem si Vás týmto požiadať o odkúpenie pozemkov na parc.č.. 165/1 vo výmere 354 m², a parc. č. 166/7 vo výmere 123m² zapísaný na LV č.847, k.ú. Dúbravka vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti Bratislava Dúbravka na základe protokolu o zverení z roku 1991 nachádzajúci sa v lokalite – Na Kajarke.

Uvedené parcely mám v súčasnosti v nájme avšak ich užívanie vyžaduje zvýšené investície – oporné múry sa začali lámať a neustále na pozemok navážajú odpad z okolia čo vyžaduje oploenie. Preto si Vás dovoľujem si týmto požiadať o odpredaj uvedených parciel ako prípad osobitého zreteľa.

S pozdravom

Denisa Križová



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 16. júla 2025
MAGS OGC 56 096/2025 -483374

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 10. 06. 2025 č.j. OMPaL/2077/2025/9650/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 48 25

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

- **parc.č. 166/7 – ostatná plocha vo výmere 123 m²**
- **parc.č. 165/1 – záhrada vo výmere 355 m²**

vedené na LV č. 847 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 28/2025, zo dňa 22.05.2025, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **284,19 € / 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 sohlľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Dúbravka prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Dúbravka.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemkom registra „C“ parc.č. 166/7 a parc.č. 165/1 v k. ú. Dúbravka, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Vážený pán
RNDr. Martin Zaťovič
starosta mestskej časti
Bratislava – Dúbravka

Znalec:

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. 396/2025 zo dňa 14.4.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2025

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemkov reg. "C-KN" 165/1 o výmere 355m² a 166/7 o výmere 123 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: 31 **z toho príloh:** 17

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" 165/1 o výmere 355m² a 166/7 o výmere 123 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.

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. 396/2025 zo dňa 14.4.2025
2. Charakteristika jednotlivých funkčných plôch , kód územia 102, C.2.

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.
2. List vlastníctva č. 847- čiastočný zo dňa 8.5.2025, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, výber strán pre pozemok p.č. 166/7 a p.č. 165/1
3. Záznam z obhliadky pozemku a prístupu k pozemku zo dňa 9.5.2025 – fotodokumentácia skutkového stavu ku dňu obhliadky.
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.katasterportal.sk, 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 a k nim používané postupy 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 neprímeranou 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 nehnuteľnosti, 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 diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie 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 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 jednotlivých 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 veľkosti 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 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). 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.

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 :

b.1) List vlastníctva č. 847 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 847 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA – Dúbravka. Pozemky sú evidované v registri „C“ KN na katastrálnej mape:

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 chránenej nehnuteľnosti
165/1	355	Záhrada	4	1	2	
166/7	123	Ostatná plocha	37	1	2	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká. zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku: 2– Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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).

Žiadosť c. MAG-05/37535/79010-3/Ku zo dňa 21.12.2005 o zápis parc. c. 4085/3, 166/7, 166/8 a GP c. 63/2005, 060/2005 – Z 26/06

Žiadosť č. SNM-5456a/2002/Dš zo dňa 13.8.2002 o zápis parc. c. 163/1, 164 a 165/1 podľa GP c. 49/2002

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: Ďarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.5.2025. Pozemky sú v čase obhliadky nevyužívané, bez zelene, s dospelými ovocnými stromami – solitéry, využívané čiastočne ako stavenisko k výstavbe okolitým RD. Pozemky sú z ulice Kajerka oplotené, prístup bol z p.č. 166/1 bez oplotenia vo vlastníctve hl.m.SR Bratislava. Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku.

Poloha pozemkov na ul. Kajerka:



Pozemok p.č. 166/7 – vedľa stavby na p.č.145/8



Pozemok p.č. 165/1 siahajúci až k p.č. 163/1 – žiadateľ o predaj



Prístup ul. Kajerka



V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 9.5.2025 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území. Preverené boli možnosti prístupu k nehnuteľnosti (asfaltová jednosmerná ulica Kajerka vo vl. Hl.m.SR Bratislava), výskyt ochranných pásiem (neboli zistené). V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. K dispozícii bola technická dokumentácia k určenému funkčnému využitiu pozemku a verejne dostupné mapové podklady UP hl.m. SR Bratislava. Technická dokumentácia je v dostatočnom rozsahu na vykonanie odhadu hodnoty pozemkov.

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

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, listy vlastníctva k pozemkom. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Na LV sa nenachádza v časti Ťarchy záznam k pozemkom. Pozemky sú riadne evidované na v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľností.

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

- pozemok reg. "C-KN" 165/1 o výmere 355m² a p.č. 166/7 o výmere 123 m², k.ú. Dúbravka, obec Bratislava - MČ Dúbravka, okres Bratislava IV na ul. Kajerka.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: prípadné stavby a vonkajšie úpravy (oplotenie) na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia.

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 lokalite Kajerka, v k.ú. Dúbravka v záhradách pôvodnej vidieckej oblasti, v susedstve so športoviskom, budovou pre šport a novou obytnou zónou s novostavbami rodinných domov - Dúbravské záhrady. Využitie pozemkov podľa UPI: určené pre funkciu - málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie B 102, rozvojové územie. UP hl.m. SR Bratislava je zverejnený:

- <https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>

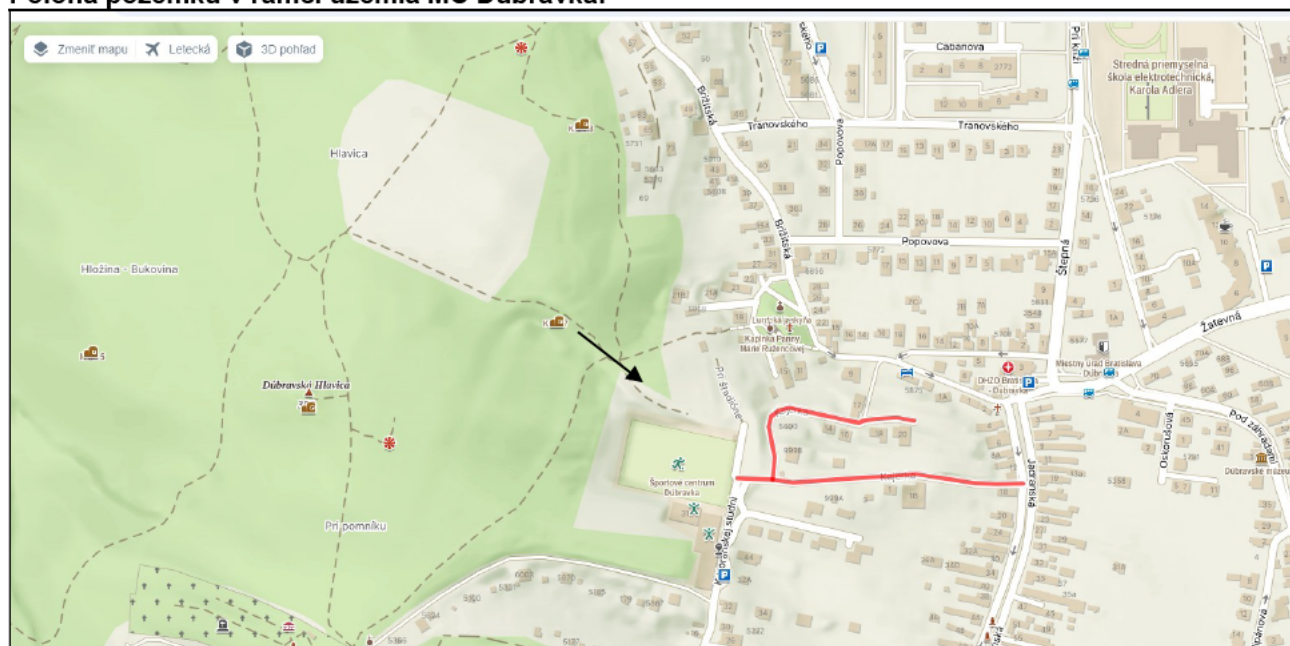
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť, pozemky pôvodne záhrad sú situované na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka, nad pôvodnou vidieckou oblasťou Mestskej časti Dúbravka, mimo zastavaného územia, na jednosmernej strmej úzkej ulici Kajerka, s výstavbou rodinných domov v okolí ulice.

Ide o okraj obytnej zóny s novovzniknutou oblasťou s krásnymi výhľadmi na úpätí lesa s CHKO, s rodinnými domami a príslušnými záhradami, samostatnými záhradami s príjazdom z ul. Jadranská po ul. K Horánskej studni a na Kajerka. 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 z obdobia 70. – 80. rokov minulého storočia, ale aj novou modernou súčasnou výstavbou bytových domov – rozširujúca sa obytná zóna Dúbrava, Na Peknej vyhládke, Villa Rustica, Krčace.....

Poloha pozemku v rámci územia MČ Dúbravka:



V mestskej časti sa nachádza pôvodná časť vidieckej obce s rodinnými domami pôvodného vidieckeho štýlu – Jadranská ulica, s modernizáciou a rekonštrukciou, doplnené v novovybudovaných uliciach o nové moderné vily súčasného typu. V MČ je viacero obchodných reťazcov, na ulici Saratovská je obchodné centrum Dúbrava, Saratov, kde sú situované potraviny, služby, obchodné prevádzky. Mestská časť disponuje viacerými prevádzkami lekárne, pošty, je tu viacero kaviarní a reštaurácií. V sídlisku sa nachádza niekoľkokrát materská škola, ihriská a športoviská, štadióny, domovy seniorov a základné školy, gymnázium, škola s medzinárodnou výukou, kúpalisko, krytý bazén, zdravotné strediská na Saratovskej ul., Š. Trnavského. Na sídlisku sú úrady mestského významu a miestneho významu, banky, dom kultúry, Mestský súd, viacero kostolov.

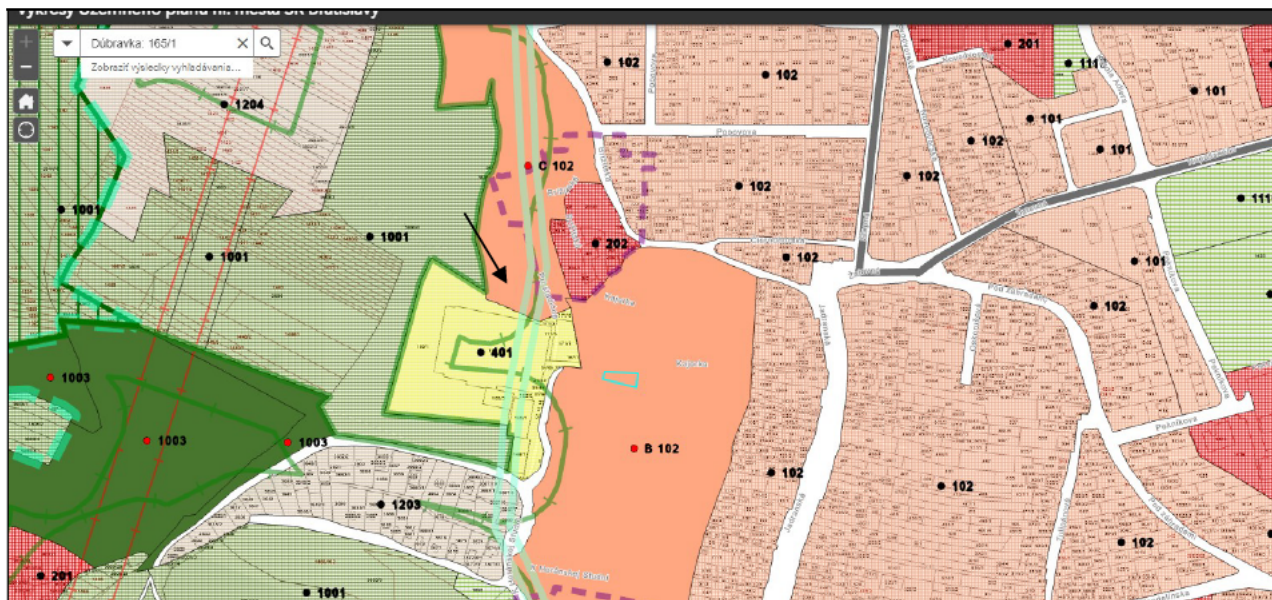
Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami – električkou je bezproblémový prístup do centra mesta bez zdržaní. V mieste predmetu ohodnotenia je možné využiť autobusové spojenie, zastávka na Žatevnej – pešou chôdzou do 10 min. Spojenie s centrom hl. mesta je možné aj diaľničným úsekom D2 s výjazdom napr. po ulici Alexyho alebo Harmincova, doprava do centra trvá autom do 15-20 min v závislosti od dopravnej situácie. Konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí predmetu ohodnotenia v čase obhliadky neboli zaznamenané – tiché, miesto v prírode s rodinnými domami a futbalovým ihriskom. Pripravenosť inžinierskych sietí v mestskej časti je plnohodnotná, v lokalite s predmetom ohodnotenia je v ulici Kajerka pri budove športu a ihrisku je kompletná verejná IS (voda, kanalizácia, plyn, elektrické vedenie), pred pozemkami bolo zaznamenané vedenie EE.

Prístup k nehnuteľnosti je možný po asfaltovej komunikácii, parkovanie je obmedzené, sťažené, úzka ulica s vjazdami do RD, záhrady so svahmi v okolí ulice.

Záujem o kúpu pozemkov v obytnej zóne MČ Dúbravka v Bratislave je v celkovom meradle zvýšený, pozemky na výstavbu IBV sú vyčerpané. Dopyt v tejto lokalite považujem za výrazne zvýšený ako pre IBV tak aj pre rekreačné účely – záhrady alebo aj pre hromadnú bytovú výstavbu (novostavby a výstavba v časti Polianky, Krčace, Agátova, Na Vyhládke).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemky sú v čase obhliadky oplotené, bez využívania, bez zatrávnenia, s dospelými stromami, slúžia ako stavenisko pre okolité domy. Nachádzajú sa podľa údajov v KN mimo zastavaného územia obce. Z hľadiska určeného funkčného využitia ide o územie s kódom využitia 102 – obytné územie rozvojové, určené pre rodinné domy. Územný plán pripúšťa výstavbu RD na pozemku od 480m².



Súčasný využitie je nižšie ako je určené využívanie UP. Iné ako súčasný a UP určený využitie neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z jednosmernej ulice Kajerka, priamy prístup možný pešo aj automobilom. Podľa údajov katastra je pozemok pod cestou vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, verejná komunikácia, čím považujem prístup za neobmedzený.

K pozemkom sa neviaže žiadna ťarcha na LV. Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 POZEMKY

Jedná sa pozemky na ul. Kajerka v pôvodných záhradách, za pôvodnými vidieckymi domami na hlavnej historickej ulici Jadranská. V čase obhliadky nie sú využívané ako záhrada, sú vyčistené, bez zatrávnenia, s dospelými ovocnými stromami. Pozemky sú v k.ú. Dúbravka, mimo zastavaného územia obce MC, Bratislava -Dúbravka, na okraji pôvodnej, vyhladáwanej vidieckej časti, v susedstve nových rodinných domov a mestských víl – zóna Dúbravské záhrady. Pozemky sú v ráze krajiny mierne svahovité, v kopcovitom teréne s panoramatickými výhľadmi. Doprava k predmetu ohodnotenia je možná autobusom, zástavka MHD do 10-15 min pešou chôdzou. Pozemky sú UPI určené s funkčným využitím pre obytné územie, kód 102, rozvojové územie, 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 obytnej zóne na bývanie, ale aj na rekreačné účely v MČ Dúbravka.

Redukujúci faktor je uplatnený najmä z dôvodu tvaru pozemkov, veľkosť pozemkov dosahuje min. veľkosť určenú na bývanie.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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

Podľa LV 847

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
166/7	ostatná plocha	123,00	1/1	123,00
165/1	záhrada	355,00	1/1	355,00
Spolu výmera				478,00

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 pôvodnej vidieckej oblasti MČ Dúbravka, na úpätí Malých Karpát, v hl.m. SR Bratislava s viac ako 100 tis. obyvateľmi, mimo ZUO.</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Súčasný využitie pozemku je pôvodne záhrada - rekreačné účely s minimálnym využívaním.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, MHD dostupný autobus MHD do 10-15 min na</i>	1,00

	<i>Žatevnej a električka na Sch. Trnavského.</i>	
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, rozvojové územie.</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. Kajerka, prístup po úzkej jednosmernej 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, alebo rekreačné účely v mieste. Pozemky majú vyššie využitie ako je súčasné.</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>Tvar skupiny pozemkov je kónický v dotyku s už zrealizovanými stavbami RD.</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,10 * 0,80$	4,280
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,280$	284,19 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 166/7	$123,00 \text{ m}^2 * 284,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 955,37
parcela č. 165/1	$355,00 \text{ m}^2 * 284,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	100 887,45
Spolu		135 842,82

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Otázka zadávateľa:**

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok reg. "C-KN" 165/1 o výmere 355m² a pozemok p.č. 166/7 o výmere 123 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 - **pozemkov reg. "C-KN" 165/1 o výmere 355m² a p.č. 166/7 o výmere 123 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 neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV 847 - parc. č. 166/7 (123 m ²)	34 955,37
Podľa LV 847 - parc. č. 165/1 (355 m ²)	100 887,45
Všeobecná hodnota celkom	135 842,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	136 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťšesťtisíc Eur	

V Bratislave dňa 22.5.2025

rá, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 396/2025 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 – 1xA4
- List vlastníctva č. 847- čiastočný zo dňa 8.5.2025, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, výber strán pre pozemok p.č. 166/7 a p.č. 165/1 – 2xA4
- Charakteristika jednotlivých funkčných plôch, kód územia 102, C.2 – 1xA4.

Spolu:

9xA4

N á j o m n á z m l u v a č. 670/2018

o prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **mestská časť Bratislava – Dúbravka**
sídlo: Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava
zastúpený: **RNDr. Martinom Zat'ovičom, starostom**
IČO: 603 406
Bankové spojenie: VÚB, a.s.,
IBAN: SK 31 0200 0000 0000 1012 8032
SWIFT: SUBASKBX Variabilný symbol: 622 010 6351
(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca: **Denisa Križová, r.**
bytom :
rodné číslo :
kontakt :
(ďalej len nájomca)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je **prenájom pozemku registra „C-KN“ parc. č. 165/1 – záhrada, vo výmere 354 m² a parc. č. 166/7 – orná pôda, vo výmere 123 m², v celkovej výmere 477 m²**, zapísaný na LV č. 847, k. ú. Dúbravka, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu o zverení č. 19/91 zo dňa 01.10.1991, nachádzajúci sa v lokalite – Na Kajarke, tak ako je zakreslené v snímke katastrálnej mapy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na záhradkárske a rekreačné účely.
3. Prenajíateľ dáva uvedený pozemok do prenájmu v takom technickom a agrotechnickom stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že predmet prenájmu osobne pozná, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s prenájomom súhlasí a bude ho užívať s povinnosťami riadneho hospodára tak, ako je uvedené v tejto zmluve.
5. Nájom bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 329/2018 z 25.09.2018.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva **od 01. 11. 2018** na dobu určitú **do 31.10.2027**.

2. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa môže skončiť len niektorým z nasledovných spôsobov :
- a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď dohoda nadobudla účinnosť, alebo
 - b) odstúpením od zmluvy alebo
 - c) výpoveďou podľa § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka v trojmesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - d) smrťou nájomcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak:
- a) nájomca bude v omeškaní s úhradou splatného nájomného viac ako 30 dní alebo
 - b) nájomca využíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou podľa článku IV ods. 1 alebo
 - c) nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo
 - d) nájomca poruší niektorú z povinností podľa článku IV tejto zmluvy alebo
 - e) nájomca vykoná na pozemku bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda alebo
 - f) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo trpí užívanie pozemku takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda alebo
 - g) hlavné mesto SR Bratislavy uzatvorí dohodu o vydaní pozemku podľa zák. č. 229/1991Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
 - h) pozemok, ktorý je predmetom tejto zmluvy je podľa územného plánu určený na výstavbu.
4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva v celom rozsahu zaniká. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté :
- a) právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného za obdobie do zániku zmluvy,
 - b) právo prenajímateľa na zaplatenie úhrady za užívanie predmetu nájmu od zániku nájomnej zmluvy do dňa odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi,
 - c) právo prenajímateľa na zmluvné pokuty dohodnuté v tejto zmluve.,
5. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi predmet nájmu odovzdať v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, a to najneskôr v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť a v prípade ak tak urobí sa táto skutočnosť nebude považovať za predĺženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá súhlas s držbou predmetu nájmu nájomcom ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv, ktoré prenajímateľovi z tejto nájomnej zmluvy alebo platných právnych predpisov vyplývajú.
7. V prípade, že nepríde k splneniu povinnosti zo strany nájomcu podľa prvej vety ods. 6 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť potrebné kroky ktoré budú viesť k prevzatiu predmetu nájmu. Nájomca súhlasí a uznáva, že v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený v akomkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu vstúpiť na predmet nájmu za účelom vykonania potrebných opatrení. Za nesplnenie povinnosti, uvedenej v

odseku 6 tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30 Eur za každý, aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom mal nájomca predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

8. Uhradením zmluvnej pokuty podľa ods. 7 tohto článku sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

Článok III

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán na 1,- EUR/m²/rok t.j. **477,00 EUR ročne**, (slovom štyristosedemdesiatšesť EUR) podľa „Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou“.
2. Alikvotnú časť nájomného za obdobie od 01.11.2018 do 31.12.2018 vo výške **79,50 EUR** (slovom sedemdesiatdeväť EUR a päťdesiat eurocentov) uhradí nájomca na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 15 dní od podpisu zmluvy.
3. Nájomné od roku 2019 v sume **477,00 EUR ročne** (slovom štyristosedemdesiatšesť EUR) uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy s uvedením VS (variabilného symbolu) vždy do 30.6. príslušného kalendárneho roka, bez predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa.
4. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny interných predpisov prenajímateľa. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi písomne. Nájomca sa zaväzuje zvýšené nájomné uhradiť vo výške a v lehote uvedenej v písomnom oznámení a v ďalšom období je povinný uhrádzať zvýšené nájomné v lehote splatnosti nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na záhradkárске a rekreačné účely.
2. V súlade s uvedeným v ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje:
 - a) na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením alebo zneužitím,

- b) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu (pravidelné kosenie, orezávanie drevín a pod.) ako aj znášať náklady spojené s neprimeraným užívaním nájmu,
- c) neprenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- d) investície stavebného charakteru zriaďovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa v súlade so zákonom a na základe stavebného povolenia, alebo písomného oznámenia o drobnej stavbe podľa stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,
- e) platiť daň z nehnuteľnosti podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov ak je vykonaný záznam o užívaní pozemku na Okresný úrad Bratislava - Katastrálny odbor,
- f) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie prenajímateľa o čistote a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Dúbravka,
- g) na prenajatom pozemku ani na príľahlom verejnom priestranstve nezakladať nepovolené skládky – komunálny odpad, vraky, stavebný odpad a pod, v opačnom prípade sa zaväzuje tieto v lehote stanovenej prenajímateľom odstrániť, v prípade, že ich odstráni prenajímateľ zaväzuje sa uhradiť náklady spojené s ich odstránením,
- h) umiestniť na viditeľnom mieste (na bráne, oplotení a pod) prenajatej parcely tabuľku rozmerov 15 x 20 cm a uviesť na nej číslo parcely,
- i) umožniť vstup na prenajatý pozemok pracovníkom organizácií, ktorí zabezpečujú opravu a údržbu inžinierskych sietí, nachádzajúcich sa na tomto pozemku ako aj prenajímateľovi za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu,
- j) najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si u prenajímateľa akékoľvek nároky na náhradu nákladov vložených do zhodnotenia predmetu nájmu jeho úprav a údržby (uloženie inžinierskych sietí, výsadba zelene a pod), tieto sa dňom skončenia nájmu stávajú majetkom prenajímateľa, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak,
- k) oznámiť bez zbytočného odkladu každú zmenu ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (zmena trvalého pobytu a pod.)
- l) nechovať na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne zvieratá. V prípade udelenia súhlasu je nájomca povinný dodržiavať príslušné hygienické predpisy a predpisy veterinárnej služby,
- m) zabezpečovať čistotu, poriadok a údržbu príľahlého pozemku slúžiaceho ako prístup k predmetu nájmu.

Článok V

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručovania nájomcu miesto uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na miesto doručenia podľa tejto zmluvy, alebo na adresu aktuálneho trvalého pobytu uvedeného v registri obyvateľov, považuje sa písomnosť nájomcovi za

doručenú dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VI

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že nie je v úpadku, nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí a nie je vedené voči nemu exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov, okrem ustanovenia čl. III. ods. 7 tejto zmluvy.
1. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými Príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 3 a nájomca 1 vyhotovenie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47 a ods. 1 zák.

č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Bratislava

Prenajímateľ

Bratislava

Nájomca

.....
RNDr. Martin Zat'ovič
starosta

.....
Denisa Križová

