



**MESTSKÁ ČASŤ
BRATISLAVA-DÚBRAVKA**

Materiál na 16. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 10. februára 2026

**Návrh na predaj novovytvorených pozemkov registra „C-KN“
parc. č. 790/3 a 904/22 v k. ú. Dúbravka, spolu vo výmere 124 m² Anastázií
Kolárovej a Viktórií Zemanovej, 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. 166/2026 zo dňa 27.01.2026
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 novovytvoreným pozemkov registra „C-KN“ v k.ú. Dúbravka, (pozemky vznikli Geometrickým plánom č. 42/2025 na základe odčlenenia z pozemku registra „E-KN“ parc. č. 2199/201, vedenom na LV č. 5920)

- **parc. č. 790/3** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **95 m²**,
- **parc. č. 904/22** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **29 m²**,

za cenu 304,49 EUR/m², čo pri celkovej výmere 124 m² predstavuje sumu **37 756,76 EUR** za celý predmet predaja pre kupujúce **Anastáziu Kolárovú a Viktóriu Zemanovú**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradia okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov späťne za dva roky, pričom nájomné je 2,00-€/m²/rok,
- kupujúci uhradia náklady na vyhotovenie znaleckého posudku a geometrického plánu,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Dôvodová správa

Listom zo dňa 13.03.2025 požiadali **Anastázia Kolárová a Viktória Zemanová**, obe trvale bytom Bratislava o kúpu časti pozemku registra „C-KN“ parc. č. 2401/112 evidovanom na LV č. 847 v k. ú. Dúbravka.

Zdôvodnenie žiadateľa:

touto cestou Vás chcem/e požiadať o odkúpenie pozemku parc. 2199/201 a 792/2 výmery neurčenej, k.ú. Dúbravka, vedeného na LV č. 5920 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Predmetný pozemok je oplotený a dotvára súčasť nášho/môjho majetku a nie je verejne využiteľný. Z daného dôvodu, žiadam/e o majetkovo právne vysporiadanie formou odpredaja. Za kladné stanovisko vopred ďakujem. Odôvodnenie žiadosti: Predmetné časti parciel sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti a dotvárajú celistvosť pozemku v našom vlastníctve.

Novovytvorené pozemky „C-KN“ parc. č. 790/3 a 904/22, k.ú. Dúbravka, ktoré majú byť predmetom predaja sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava- Dúbravka na základe protokolu č. 19/91 zo dňa 01.10.1991 v znení dodatku č. 2, nachádzajúce sa na ulici **Koprivnická**.

Cena pozemkov bola určené Znaleckým posudkom č. 42/2025, ktorého predmetom bolo ocenenie časti pozemku registra „E-KN“ parc. č. 2199/201. Pozemok bol ocenený na sumu **304,49 EUR/m²**. Posudok vypracoval súdny znalec Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD. (ev. číslo znalca: 913983).

Primátor Bratislavy listom zo dňa 24. septembra 2025 udelil predchádzajúci súhlas č. 09 01 0059 25 k prevodu pozemkov **za minimálnu cenu 304,49 €/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.

Žiadatelia k predmetným novovytvoreným pozemkom nemajú zabezpečený nájomný vzťah, práve preto je podmienkou pri prípadnom predaji, že kupujúci uhradia okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov spätne za dva roky.

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 v podielovom spoluvlastníctve žiadateľov.

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. **22 654,06 EUR**.

Uznesenie MR č. 166/2026

zo dňa 27.01.2026

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Dúbravka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvorených pozemkov registra „C-KN“ v k. ú. Dúbravka, (pozemky vznikli Geometrickým plánom č. 42/2025 na základe odčlenenia z pozemku registra „E-KN“ parc. č. 2199/201, vedenom na LV č. 5920)

- **parc. č. 790/3** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **95 m²**,
- **parc. č. 904/22** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere **29 m²**,

za cenu 304,49 EUR/m², čo pri celkovej výmere 124 m² predstavuje sumu **37 756,76 EUR** za celý predmet predaja pre kupujúce **Anastáziu Kolárovú a Viktóriu Zemanovú**, ako prípad hodný osobitného zreteľa, s podmienkami:

- kúpna zmluva bude kupujúcimi podpísaná do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia. V prípade, ak kúpna zmluva nebude kupujúcimi v tejto lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť,
- kupujúci uhradia okrem kúpnej ceny aj nájomné za užívanie pozemkov spätne za dva roky, pričom nájomné je 2,00-€/m²/rok,
- kupujúci uhradia náklady na vyhotovenie znaleckého posudku a geometrického plánu,
- kupujúci uhradia celú kúpnu cenu do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

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

Uznesenie bolo prijaté.

- - -

Stanovisko komisie legislatívno-právnej, mandátovej a hospodárenia s majetkom:

Komisia legislatívno-právna, mandátová a hospodárenia s majetkom zo dňa 14. januára 2026 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvorených pozemkov parc. č. 790/3 a 904/22 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 124 m² Anastázií Kolárovej a Viktórií Zemanovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

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

- - -

Stanovisko ekonomickej komisie:

Komisia ekonomickejš zo dňa 19. januára 2026 **odporúča** Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Dúbravka

schváliť

predaj novovytvorených pozemkov parc. č. 790/3 a 904/22 v k. ú. Dúbravka spolu vo výmere 124 m² Anastázií Kolárovej a Viktórií Zemanovej, ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa predloženého návrhu.

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

Miestny úrad mestskej
časti
Bratislava-Dúbravka
Oddelenie
majetkovoprávne a
legislatívne
Žatevná 2
844 02 Bratislava

VEC: Žiadosť o odkúpenie pozemku do súkromného vlastníctva v k.ú. Dúbravka

Meno a priezvisko žiadateľa alebo názov organizácie
ANASTAZIA KOLAROVA
VIKTORIA ZEMANOVÁ

adresa trvalého pobytu

korešpondenčná adresa

telefón

E-mail

Touto cestou Vás chcem/e požiadať o odkúpenie pozemku
parc. č. ^{2199/201}79212 o výmere neurčená, k. u. Dúbravka, vedeného na LV
č. 5920 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený
do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Predmetný pozemok je oplotený a dotvára súčasť
nášho/môjho majetku a nie je verejne využiteľný. Z daného
dôvodu, žiadam/e o majetkovo právne vysporiadanie formou
odpredaja.

Za kladné stanovisko vopred ďakujem.

Odôvodnenie žiadosti:

PREDMETNÉ ČASTI PARCEL SA NACHÁDZAJÚ
V BEZPROSTREDNEJ BLÍZKOSTI

A DOTVÁRAJÚ CELISTVOSŤ POZEMKU V NAŠOM
VLASTNÍCTVE.

Príloha :

V Bratislave dňa 3.9.2024. n
.....



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Bratislava 24. septembra 2025
MAGS OGC 59 852/2025 - 579 506

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 14. 08. 2025 č.j. OMPaL/2077/2025/9642/PP, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverenie do správy mestskej časti Bratislava – Dúbravka, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 09 01 00 59 25

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

- **parc.č. 790/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 95 m²**
- **parc.č. 904/22 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 29 m²**

ktorý vznikol podľa GP č. 42/2025, overený dňa 10.07.2025 pod č. G1 1232/2025 odčlenením od pozemku reg. "E" parc. č. 2199/201, 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. 26/2025, zo dňa 14.04.2025, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **304,49 € / 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 pozemkom registra „C“ parc.č. 790/3 a parc.č. 904/22 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. 401/2025 zo dňa 14.4.2025.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2025

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
novovytvoreného pozemku (na základe GP č. 139/2024) reg. "C-KN" 904/20
o výmere 75m², 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: 28 z toho príloh:

15

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:

- **Novovytvorený pozemok (na základe GP č. 139/2024) reg. "C-KN" 904/20 o výmere 75m2, 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 k pozemku, ktorý je súčasťou dvora a tvorí prístup a predzáhradku k RD na Chrobákovej 20 v Bratislave

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. písomná č. 401/2025 zo dňa 14.4.2025.
2. Geometrický plán č. 139/2024 na oddelenie pozemku p.č. 904/20 C KN, vypracovala Ing. Bronislava Bachratá, IČO: 41632338, zo dňa 18.1.2025, úradne overený Ing. Monika Vlčková dňa 25.2.2025 pod č. G1- 241/2025
3. 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. 790/3 reg C KN
2. Mapa určeného operátu zo dňa 8.5.2025, na p.č. EKN 2199/201 a 2497/100
3. List vlastníctva č. 5920- čiastočný zo dňa 8.5.2025, vytvorený cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č.2199/201 a p.č. 2497/100
4. Záznam z obhliadky pozemku a prístupu k pozemku zo dňa 9.5.2025 – fotodokumentácia skutkového stavu pozemku ku dňu obhliadky.
5. Informácie o určení využívania pozemku podľa regulatív Územného plánu hl.m. SR Bratislava <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>
6. 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 v zmysle platnej legislatívy.

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

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

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

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

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

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode 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 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.

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

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)

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

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

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

Pri záväzkoch viazaných na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädu.

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

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

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: vyplývajú z podstaty ohodnotenia – predmetom ohodnotenia je novovytvorený pozemok, na ktorom je situovaný vjazd a vstup do rodinného domu – spevnená plocha, oploenie rodinného domu a susediaceho pozemku so záhradou na Koprivníckej 20 v Bratislave - bez zohľadnenia stavieb na pozemku alebo pod úrovňou terénu. Iné neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
 d) 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.).

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 alebo podľa osobného zreteľa. Ide o pozemky podobného využitia - prístup k nehnuteľnostiam, pozemky pod časťami stavieb, pričlenené k záhradám a pod. Pozemky s identickým využitím a porovnateľnou výmerou majú odlišne dohodnuté jednotkové kúpne ceny. Rozdiel v ekonomických faktoroch porovnávania 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 diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku a lokality IS, možnosti prístupu a určené využitie.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 5920 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

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

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiest. pozemku
2199/201	1536	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
2497/100	57	Ostatná plocha		1	1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

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

Kód spoločnej nehnuteľnosti: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

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

Poznámky: bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 6 pre parcely reg. C KN 4088/3 1796/2 1795/1 1584 1571/2 904/6 20/3 19/3 12/3 12/1 reg. E KN 1/1 41 42 157/1 162/100 162/200 162/300 163 217 1040 1217/1 1217/2 1232/100 1232/200 1232/300 1460/102 1460/202 1460/302 1460/402 1460/502 1460/602 1460/702 1461/2 1533 1748 1781 1782 1788/101 1788/201 2066 2199/101 2199/201 2199/301 2199/401 2199/501 2199/601 2212 2217/1 2217/102 2217/202 2270 2272/2 2292 2293/100 2293/200 2494/2 2663/100 2663/200 2690/1 2954/100 2954/200 2955/100 2955/200 2955/300 3188/200 3188/300 3189 3353 9-2199/32 9-2199/33;

Časť C: Ľarchy

Vid' list vlastníctva: Netýkajú sa predmetu ohodnotenia.

Iné zápisy k predmetu ohodnotenia neboli zistené.

Geometrický plán č. 139/2024 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia

Predmet ohodnotenia je vymedzený geometrickým plánom č. 139/2024 na oddelenie pozemku p.č. 904/20 C KN, vypracovala Ing. Bronislava Bachratá, IČO: 41632338, zo dňa 18.1.2025, úradne overený Ing. Monika Vlčková dňa 25.2.2025 pod č. G1- 241/2025.

Doterajší stav:

LV: 5920 parcela: KN – E, 2199/201 výmera: 1536m2 druh pozemku: zastavaná plocha
LV: 5920 parcela: KN – E, 2497/100 výmera: 57m2 druh pozemku: ostatná plocha

Stav právny:

LV: ----- parcela: KN – C, 904/20 (diel 1 z 2199/201) výmera: 29m2
parcela: KN – C, 904/20 (diel 2 z 2497/100) výmera: 46m2

Stav podľa registra C KN

LV: ----- parcela: KN – C, 904/20 výmera: 75m2 druh pozemku: zastavaná plocha
kód druhu pozemku: 22

Legenda:

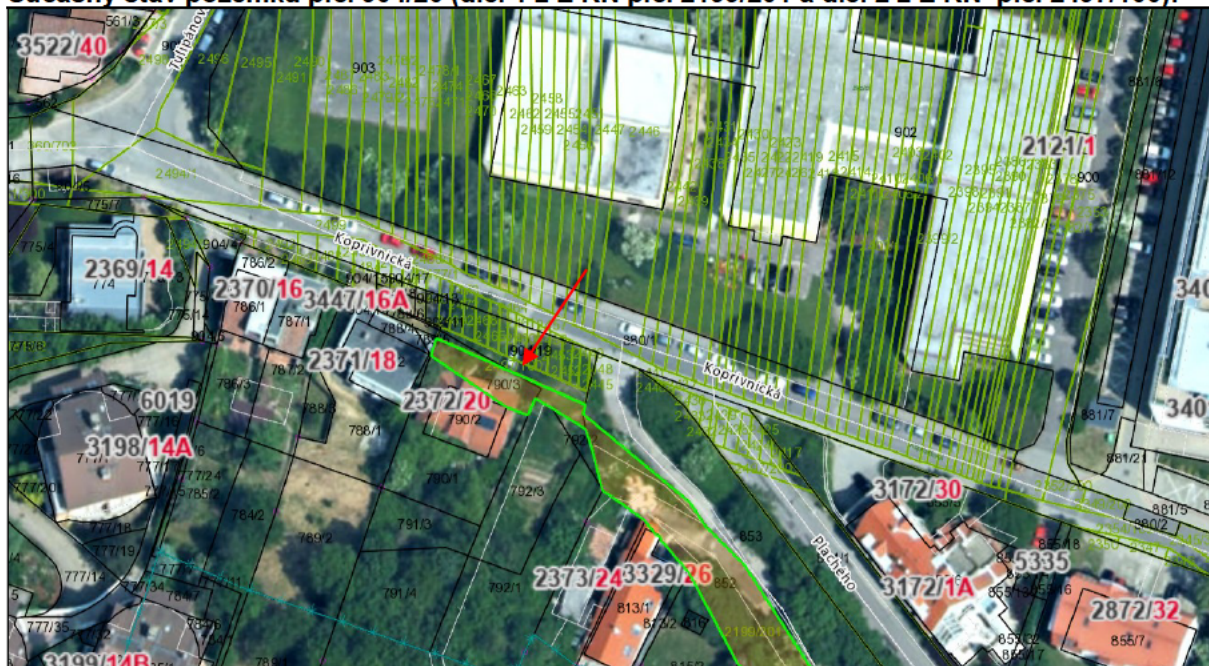
Kód spôsobu využitia: 16 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia...

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.5.2025. Pozemok je pričlenený k predzáhradke rodinného domu s.č. 2372, využívaný ako oplotenie, sadové úpravy a vjazd do garáže

rodinného domu, s prístupom z verejnej komunikácie na ul. Koprivnícka. Obhliadka bola vykonaná bez prítomnosti zadávateľa a užívateľa, bez prítomnosti vlastníka pozemku. 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 na ulici). Zisťované boli možnosti prístupu k nehnuteľnosti (verejná asfaltová komunikácia na ul. Koprivnícka), tvar pozemku a skutočné využívanie pozemku, prípadné vedenie ochranných pásiem. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou tohto posudku.

Súčasný stav pozemku p.č. 904/20 (diel 1 z E KN p.č. 2199/201 a diel 2 z E KN p.č. 2497/100):



Pozemok za oplotením – predzáhradka, vjazd a vstup, IS v komunikácii.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Zadovážená znalcom bola dokumentácia k určenému funkčnému využitiu pozemku – verejne dostupné mapové podklady UP hl.m. SR Bratislava, zadávateľ poskytol výňatok z územnoplánovacej informácie. Zadávatel poskytol tiež geometrický plán, ktorým je identifikovaná veľkosť novovzniknutej a odčlenenej parcely č. 904/20, ktorá vznikla z pôvodnej p.č. 2199/201 a 2497/100 v registri E KN. Na novovzniknutej parcele je podľa záznamu z obhliadky a mapových podkladov www.zgbis.sk situované oplotenie a za oplotením predzáhradka k rodinnému domu na Koprivníckej 20 a tiež časť záhrady pričlenená oplotením k p.č. 792/3. Hranica novovzniknutej parcely podľa GP kopíruje oplotenie predzáhradky a záhrady pri dome. 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, mapa určeného operátu, list vlastníctva k pôvodným pozemkom na p.č. 2199/201 a 249/100 registra E KN. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností a dohľadateľné na www.zbgis.sk.

Predmet ohodnotenia je identifikovaný geometrickým plánom č. 139/2024, ktorý je overený v katastri nehnuteľností. Údaje z geometrického plánu nie sú evidované v katastrálnej mape, novovzniknutý, odčlenený pozemok p.č. 904/20 nemá založený list vlastníctva. Práva k užívaniu časti pozemku, práva stavby (oplozenia, IS...) nie sú evidované vo vzťahu k pôvodným pozemkom na liste vlastníctva.

Geometrický plán je najvyšším dokladom pre identifikáciu parciel, ohodnotenie pozemku vykonám podľa stavu a údajov uvedených v GP 139/2024.

Na LV 5920 sa k pôvodným pozemkom nenachádzajú zápisy v časti Ťarchy.

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

- Novovytvorený pozemok (na základe GP č. 139/2024) reg. "C-KN" 904/20 o výmere 75m², k.ú. Dúbravka, obec Bratislava – MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavby na pozemku nie sú predmetom ohodnotenia (oplozenie, prípadné IS, plochy prístupu).**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).**

Predmetom ohodnotenia je pozemok, v ZÚO, pred rodinným domom na Koprivníckej 20 a pred záhradou na p.č. 792/3, v sídlisku s obytnými a rodinnými domami v MČ Dúbravka. Využitie pozemku vrátane základných regulatív je zverejnené :

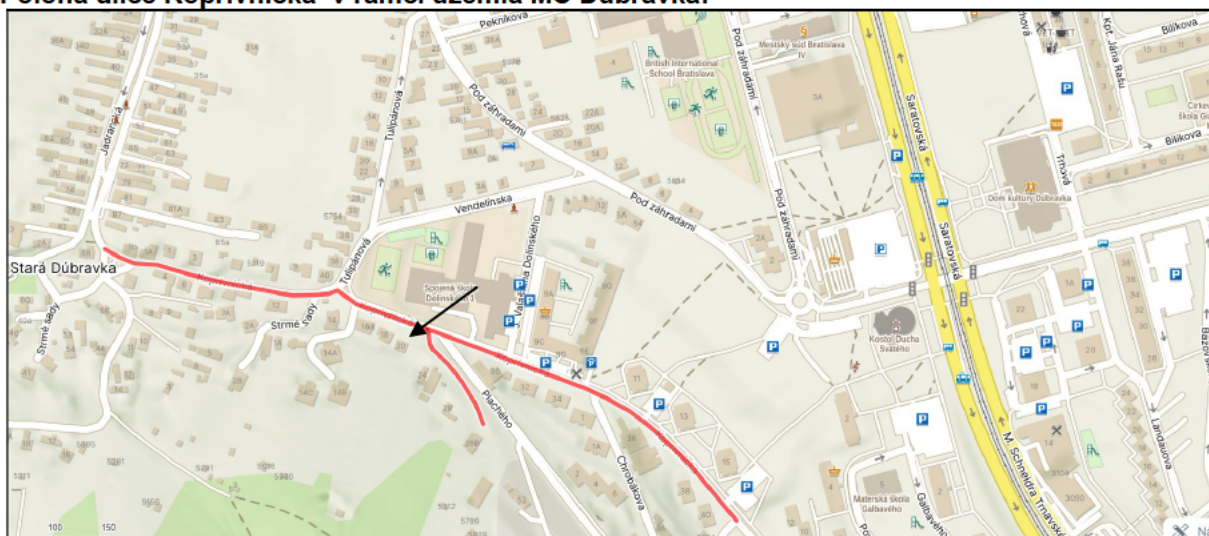
- <https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>

K dispozícii bola aj UPI, podľa ktorej je novovzniknutý pozemok p.č. 904/20 súčasťou územia s reguláciou funkcie využitia:

- málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, stabilizované územie

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

Nehnuteľnosť, novovzniknutý pozemok pred rodinným domom na ul. Koprivnícka 20 je situovaný na území Bratislavy v katastrálnom území Dúbravka v lokalite s rodinnými domami, na okraji pôvodnej vidieckej časti Starej Dúbravky, v bežnom sídlisku s obytnými domami zo 70. tich rokov minulého storočia a školským zariadením v mieste.

Poloha ulice Koprivnícka v rámci územia MČ Dúbravka:

MČ Dúbravka je súčasťou hl.m. SR Bratislavy, s bežným sídliskom s obchodmi a službami, s vybudovaným zázemím. V súčasnosti je sídlisko zastavané obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou, ale aj

novou modernou súčasnou výstavbou bytových domov – rozširujúca sa obytná zóna Dúbrava, Na Peknej vyhládke, Villa Rustica, Krčace, Zelené Záluhy.... V mestskej časti sa nachádza viacero obchodných reťazcov, na ulici Saratovská je obchodné centrum Saratov, na konečnej električiek je OC Dúbrava, kde sú situované potraviny, služby, obchodné prevádzky, najbližšie k predmetu ohodnotenia je Liedl, dom kultúry, kostol na ul. Sch. Trnavského. 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, dostupná je škola na Pekníkovej s vyučovaním cudzích jazykov. 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.

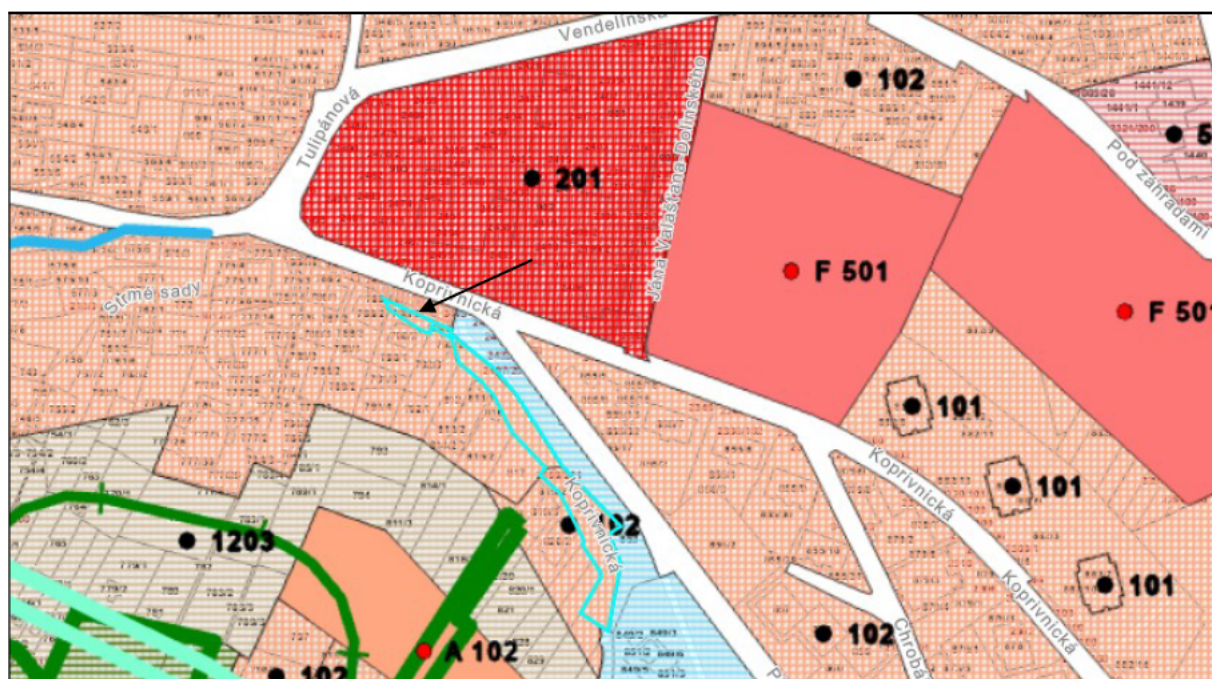
Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami na hlavnej radiále – električkou je bezproblémový prístup do centra mesta bez zdržaní. V mieste predmetu ohodnotenia je možné využiť električkové spojenie alebo autobusové spojenie – zastávka v mieste Alexyho – do 7 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, vnútroblok sídliska pri škole, 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 príľahlých pozemkov k zastavanému pozemku rodinným domom na Koprivníckej 20 - IBV) je v k.ú. Dúbravka všeobecne dlhodobo zvýšený, ako pre IBV, alebo aj pre hromadnú bytovú výstavbu (novostavby a výstavba v časti Polianky, Záluhy, Agátova, Na Vyhládke).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť – pozemok C KN na p.č. 904/20, ktorý vznikol odčlenením z pôvodných parciel E KN č. 2199/201 a 2497/100 sa nachádza podľa údajov v KN v zastavanom území obce, využívaný v čase obhliadky ako súčasť záhrady pri dome so stavbou oplotenia domu a príľahlej záhrady na ul. Koprivnícka 20 v Bratislave. Iné využitie nie je možné, samostatne alebo osobitne treťou osobou.

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



102 – Viacpodlažná zástavba obytného územia

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Prístup k predmetu ohodnotenia je z verejnej komunikácie po ulici Koprivnícká. Nebolo zistené riziko z prístupu, možnosť prístupu k hranici parcely aj motorovým vozidlom. K pôvodnej nehnuteľnosti sa na liste vlastníctva neviažu žiadne ťarchy. Stavby oplotenia, terénne úpravy, spevnené plochy alebo prípadné podzemné vedenia IS na pozemku nepovažujem vzhľadom k účelu posudku – vyporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku formou prevodu vlastníckych práv - za riziká spojené s užívaním. Iné riziká s využívaním novovzniknutého pozemku neboli zistené.

2.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Novovzniknutý pozemok C KN p.č.940/20 podľa GP č. 139/2024 (diel 1 z p.č. E KN 2199/201, výmera: 29m² a diel 2 z p.č. E KN 2497/100 výmera: 46m²) je v ZÚO, UP určený s funkčným využitím 102 na bývanie, v stabilizovanom území, ktoré je súčasťou IBV – obytná zóna. Skutočné využitie je totožné – pozemok slúžiaci ako súčasť príľahlých pozemkov k rodinnému domu – predzáhradka, záhrada. Pozemok má možnosť napojenia na IS v kompletnom rozsahu z ulice, je v rovinnom teréne, dostupný z verejnej komunikácie.

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

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

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

Podľa GP-139/2024 - kód 102

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
904/20 (diel 1 z p.č. E KN 2199/201 a diel 2 z p.č. E KN 2497/100)	zastavaná plocha a nádvorie	75,00	1/1	75,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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, v ZÚO.</i>	1,50
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 ako súčasť príľahlých pozemkov k RD na Koprivníckej 20 v BA - predzáhradka s odstavnou plochou a záhrada pri dome s oplotením.</i>	1,00
k _D	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej	1,00

koeficient dopravných vzťahov	dopravy	
	Územie mesta, MHD dostupný autobus a električka na Sch. Trnavského, zastávka na ul. Alexyho.	
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	Obytné územie s IBV, kód využitia 102, malopodlažná zástavba.	
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
	Všetky možnosti napojenia na základný rozsah IS na ul. Koprivnícka pred pozemkom, prístup po asfaltovej komunikácii.	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,10
	Zvýšený záujem o kúpu pozemku na bývanie, odstavenie vozidiel alebo rekreačné účely v mieste.	
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.)	0,80
	Veľkosť a tvar pozemku je samostatne nevhodný pre výstavbu s určeným využitím kódom 102. Stavby na pozemku pre účely vysporiadania medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby neuvažujem ako záťaž na pozemku pre uplatnenie redukujúcich faktorov.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,10 * 0,80$	4,5864
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5864$	304,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 904/20 (diel 1 z p.č. E KN 2199/201 a diel 2 z p.č. E KN 2497/100)	$75,00 \text{ m}^2 * 304,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22 836,75
Spolu		22 836,75

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **Novovytvorený pozemok (na základe GP č. 139/2024) reg. "C-KN" 904/20 o výmere 75m², 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 - **Novovytvoreného pozemku (na základe GP č. 139/2024) reg. "C-KN" 904/20 o výmere 75m², 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 GP 139/2024 - parc. č. 904/20 (diel 1 z p.č. E KN 2199/201 a diel 2 z p.č. E KN 2497/100) (75 m ²)	22 836,75
Všeobecná hodnota celkom	22 836,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	22 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťdvatisícosemsto Eur	

V Bratislave dňa 17.5.2025

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. písomná č. 401/2025 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. 790/3 reg C KN – 1xA4
- Mapa určeného operátu zo dňa 8.5.2025, na p.č. EKN 2199/201 a 2497/100 – 1xA4
- List vlastníctva č. 5920- čiastočný zo dňa 8.5.2025, dohľadateľný cez www.zbgis.sk informatívny, pre pozemok p.č.2199/201 a p.č. 2497/100 – vybrané časti – 9xA4
- Geometrický plán č. 139/2024 na oddelenie pozemku p.č. 904/20 C KN, vypracovala Ing. Bronislava Bachratá, IČO: 41632338, zo dňa 18.1.2025, úradne overený Ing. Monika Vlčková dňa 25.2.2025 pod č. G1- 241/2025 – 2xA4
- Územnoplánovacia informácia na parcely číslo **KN 904/20**, 1536/51, 18/6 a 18/7 registra C, katastrálne územie Dúbravka – 1xA4.

Spolu:

15xA4

Spoplatenie podľa zmyslu
zákona č. 143/1995 Z.z.

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

Vyhotovitel Ing. Bronislava Bachratá Janotova 10 Bratislava 84104 IČO: 41632338		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Dúbravka	
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 42/2025	Mapový list č. VKM	
		GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv na p.č. 790/3, 790/4 a 904/21, 904/22			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Marián Drusko	
Dňa: 13.6.2025	Meno: Ing. Bronislava Bachratá	Dňa: 13.6.2025	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: 13.6.2025	Číslo: 61-1232/2025
Nové hranice boli v prírode označené drev. kolíkom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9, zákona NR SR č. 215/1995	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7116					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny															
5920	2199/201			1536	zast.pl.	1	790/3	95			(2199/201	1412	zast.pl.)	Doterajší	
						2	904/22	29							
5920	2497/100			57	ost.pl.	3	790/4	9			(2497/100	2	ost.pl.)	detto	
						4	904/21	46							
						1		2199/201	95	790/3		95	zast.pl. 22	detto	
						3		2497/100	9	790/4		9	zast.pl. 22	detto	
						4		2497/100	46	904/21		46	zast.pl. 22	detto	
						2		2199/201	29	904/22		29	zast.pl. 22	detto	

Spolu:				1593				179		179		1593			
Stav podľa registra C KN															
		790/3		104	zast.pl.					790/3		95	zast.pl. 22	ako v stave právnom	
										790/4		9	zast.pl. 22	detto	
		904/19		262	zast.pl.					904/19		187	zast.pl. 22	Doterajší	
										904/21		46	zast.pl. 22	ako v stave právnom	
										904/22		29	zast.pl. 22	detto	
Spolu:				366								366			
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															

d
903

880/1

904/19

790/3

904/22

852

812

Q
792/3

Q
792/1

Q
791/3

d
790/1

790/2

d
788/1

788/2

d
788/4

d
788/6

d
788/5

904/11

904/16

904/13

904/17

904/18

904/15

904/14

-1.52- 7052-1

7052-2

7052-3

7052-4

7052-5

7052-6

7052-7

7052-8

7052-9

7052-10

7052-11

7052-12

7052-13

7052-15

792/2

(2497/100)

(2199/201)

904/21

3

1

4

2

2

1

Q

#

852

#

#

#

#

#

#

#

