MESTSKÁ ČASŤ
Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 24. 6. 2025

K bodu č.: 11

Návrh
na schválenie predaja pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1968, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa – Viliam Osuský a Jana Osuská

Predkladateľ:
Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Stanoviská komisií
4. Žiadosť
5. Katastrálna mapa
6. LV
7. Predchádzajúci súhlas
8. Znalecký posudok

Spracovateľ:
Ing. Jaroslava Liďáková
referát pozemkov a prideľovania
súpisných čísel

Jún 2025

I.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2025
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 24. 6. 2025

Názov bodu programu:
Návrh na schválenie predaja pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1968, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa – Viliam Osuský a Jana Osuská.

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

a)
predaj pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1968 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m^2, k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1779, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou **pre žiadateľa – Viliam Osuský a Jana Osuská**, bytom Markova 9, 851 01 Bratislava za cenu 210,- €/m^2. **Celková kúpna cena predstavuje sumu vo výške 3570 €,**

s podmienkou

uzatvorenia kúpnej zmluvy v zmysle schválených podmienok do 90 dní odo dňa schválenia uznesenia Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica. V prípade, že do tohto termínu nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy, toto uznesenie stráca platnosť.

II.
Dôvodová správa

Predmet predaja: pozemok reg. „C“ KN parc. č. 1968 – zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 17 m^2, k. ú. Záhorská Bystrica, vedený Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1779, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy v správe mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

Kupujúci : **Viliam Osuský a Jana Osuská**
Markova 3, 851 01 Bratislava

Špecifikácia nehnuteľnosti:

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera celková	výmera predávaná
Záhorská Bystrica	1968	zast. plochy a nádvoria	17 m^2	17 m^2

Kúpna cena: **210,- €/m^2**

celková kúpna cena: **3 570,- €**

V zmysle čl. 91 ods. 1 písm. h) Štatútu hl. mesta SR Bratislavy, výnos z predaja nehnuteľného majetku Hlavného mesta SR Bratislavy zvereného do správy mestskej časti s počtom obyvateľov do 40 000 sa rozdelí v pomere 40 % pre rozpočet Bratislavy a 60 % pre rozpočet mestskej časti.

Kúpna cena pripadajúca MČ **2 142 ,- €**

Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica bola doručená žiadosť Viliama Osuského s manželkou bytom Markova 3, 851 01 Bratislava o odkúpenie vyššie uvedenej nehnuteľnosti. Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica medzi pro bytovom dome na Hargašovej ulici č.2

V zmysle § 9a ods. 1 zákona NR SR č. 258/2009 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica sa upravujú spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou a priamym predajom.

Následne v ods. 2 - 14 zákonodarca podrobnejšie upravuje postupy pri nakladaní s majetkom, pričom v zmysle § 9a ods. 15 sa ustanovenia 1 - 14 nepoužívajú pri prevode majetku obce a to: podľa osobitného predpisu, **pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**, podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5000 eur,

nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci, v dôvodoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Žiadatelia o kúpu nehnuteľnosti sú vlastníkmi stavby garáže postavenej na predmetnom pozemku vedenej Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5138 pod súpisným číslom 3338.

Na predmetnú nehnuteľnosť bol znalkyňou Ing. Magdalénou Podluckou vypracovaný znalecký posudok č. 33/2024, ktorým bola stanovená jednotková hodnota pozemku vo výške 207/98 €/m^2.

Podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy bol k odpredaju predmetnej nehnuteľností udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy Ing. arch. Matúša Valla č. 13 01 00 23 25 pod č. j. MAGS OGC 50027/2025 zo dňa 24. 3. 2025 za cenu najmenej vo výške 210,- €/m^2.

Tento zámer je predložený na schválenie v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odporúčame vyhovieť žiadosti a schváliť predmetný odpredaj.

III.
Stanoviská komisií

Žiadosť o odkúpenie bola predložená na rokovanie Komisie pozemkovej a lesného hospodárstva a Komisie finančnej, pre podporu investícií a rozvoj podnikania

- **Komisia pozemková a lesného hospodárstva**

  na svojom rokovaní dňa 29. 5. 2025 odporučila žiadosti vyhovieť a schváliť odpredaj pozemku žiadateľom v zmysle predchádzajúceho súhlasu.

.

- **Komisie finančná, pre podporu investícií a rozvoj podnikania**

  na svojom rokovaní dňa 3. 6. 2025 odporučila pozemok odpredať žiadateľom v zmysle predchádzajúceho súhlasu.

MIESTNY ÚRAD Bratislava
Záhorská Bystrica ①
Dátum: 22-01-2024
Číslo záznamu: 268/2024
Číslo spisu:
Prílohy:
Vybavuje:

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie rodiny 1
841 57 Bratislava

Žiadosť o odkúpenie pozemku

Žiadateľ (identifikačné údaje žiadateľa):

Meno, priezvisko / obchodný názov: VILIAM OSUSKÝ

Dátum narodenia / IČO: 3.2.1964

Adresa trvalého pobytu / sídlo spoločnosti: MARKOVA 9 BRATISLAVA 851 01

Číslo telefónneho kontaktu žiadateľa: 0911 978 789

e-mailová adresa: viloosusky@gmail.com

(ak sú navrhovatelia viacerí, uveďte v prílohe vyššie uvedené údaje za všetkých navrhovateľov)

Týmto žiadam o odkúpenie pozemku v katastrálnom území: ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Lokalita (ulica a pod.) HARGAŠOVA ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Číslo parcely: 1968

Výmera v m^2 : 14

Účel žiadosti: ODKÚPENIE POZEMKU POD GARÁŽOU, KTORÚ MÁM V OSOBNOM VLASTNÍCTVE.

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

V Bratislave dňa 22.1.2024

podpis žiadateľa

Príloha:

- grafické znázornenie umiestnenia pozemku

Parcela registra C, 1968

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica



Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Google 2 Hargašova

Bratislava, Bratislavský kraj

Google Street View

sep 2022 Zobraziť ďalšie dátumy



Vytvorenie snímky: sep 2022 © 2024 Google

MUDr Marcel Kusin

ZÁHORSKÁ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	: 5.2.2024	
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	: 16:49:35	
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	: 2.2.2024 18:00:00	

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1779
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1968	**17**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**17**		**1**	**1**	**5**
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3338 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1968 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5138.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C" nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481**	1/1
	Titul nadobudnutia	
	II.etapa PK vl.3682 -253/85 Žiadosť č. OSMM/2173/96/ON zo dňa 20.06.1996 - Vz 255/96 Žiadosť č. MAG/2003/13788/Ku zo dňa 10.3.2003 o zápis parc. č. 13 - Vz 302/03 Zámenná zmluva V-23138/2021 zo dňa 30.12.2021	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	**Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie rodiny 1, Bratislava, PSČ 843 57, SR, IČO: 604887**	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č.1 je správa k nehnuteľnostiam pozemkom registra C KN parc.č.1966/6, 1967, 1968,1969; Zverovací protokol č.14/96 z 10.9.1996 -370/96 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc. č. 1920/42, Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 11 88 0914 19 00, Z-11414/2020. K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na pozemku registra C KN parc.č. 1920/2, Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku Hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. 118804462000 z 26.10.2020, Z-24208/2020 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č.13, Protokol o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy č.11 88 0445 20 00 zo dňa 5.2.2021, Z-2913/2021. K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnostiam pozemky reg. CKN p.č. 3252, 3253/3, 3253/10, 3253/11, 3253/12, 3253/13, 3253/14, 3253/19, 3253/22, 3253/26, 3253/38, 3253/213, 3253/214 a stavby s.č. 784 na pozemkoch p.č. 3253/10, 3253/11, 3252, 3253/12 podľa protokolu o zverení správy č. 11 88 00225 22 00, Z-13456/22	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	17.6.2025
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	11:56:50
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	16.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5138

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3338	**1968**	**7**	**garáž**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1968 pod stavbou s.č. 3338 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1779.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Osuský Viliam r. Osuský a Jana Osuská r. Cáriková, Markova 9, Bratislava, PSČ 851 01, SR, Dátum narodenia: 03.02.1964, Dátum narodenia: 20.12.1964, BSM**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3436/06 z 15.08.2006	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD Bratislava
Záhorská Bystrica ①
Dátum: 1778/2025
22-04-2025
Číslo záznamu: Číslo spisu:
Prílohy: Vybavuje

Bratislava 24. marca 2025
MAGS OGC 50 027/2025

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 17.02.2025 č.j. 179/318/2024 vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 13 01 00 23 25

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

- **parc.č. 1968 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m²**

vedený na liste vlastníctva č. 1779

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **210 € / m²** a s podmienkami:

- **v kúpnej zmluve bude uvedené, že kupujúci berie na vedomie, že k pozemku je uplatnený reštitučný nárok v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. a v prípade právoplatného rozhodnutia Okresným úradom Bratislava odbor pozemkový a lesný, o vydaní pozemku reštituentovi, berie všetky prípadné nároky kupujúceho na seba Mestská časť Záhorská Bystrica**

- 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. b)

- v prípade dohodnutého predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu

- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplatenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Z dôvodu výšky kúpnej ceny a s ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčame mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica prehodnotiť výšku ceny na Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C" parc. č. 1968 v k. ú. Záhorská Bystrica, 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
Ing. Jozef Krúpa
starosta mestskej časti
Bratislava – Záhorská Bystrica

Meno, adresa znalca:
Ing. Magdaléna Podlucká, Škultétyho 6, 831 03 Bratislava
znalec z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov MS SR v Bratislave, tel. 0905935480

Zadávateľ : Miestny úrad Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny č.1
841 06 BA - Záhorská Bystrica

Číslo spisu (objednávky) : 82/2024 zo dňa 4.3.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2024

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1968 o výmere 17 m^2, ul. Hargašova, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet strán /z toho príloh: 20 / 12

Počet vyhotovení: 3 + 1 v archíve znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1968 o výmere 17 m^2, ul. Hargašova, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

2. Účel znaleckého posudku: zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 4.3.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 7.3.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.1 Dodané zadávateľom :
- UPI č.p.1968, vydaná 4.3.2024
- Situácia

5.2 Získané znalcom :
- List vlastníctva č.1779, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 29.2.2024
- Kópia katastrálnej mapy reg."C", obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačená cez Katasterportál dňa 7.3.2024
- List vlastníctva č.5138, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 7.3.2024
- Získanie informácií o pozemku, oblasti a okolí, ponuky realít
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení noviel
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:
Všeobecná hodnota (VŠH)
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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a pozemok je súčasťou stavby.
Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],
kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Podľa Listu vlastníctva č. 1779, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 4.3.2024
A. Majetková podstata:
PARCELY registra „C“

Parcelné č.	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiestnenie poz.	Druh práv.vzť.
1968	17	Zastavaná plocha a nádvorie	17	1	5

Právny vzťah k stavbe súp.č. 3338 evidovanej na pozemku parc.č. 1968 je evid. na LV č. 5138.
Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez ozn. súp.č.
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Druh právneho vzťahu:
5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

---

B. Vlastníci:
Vlastník:
1 Hl.mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia: Podľa LV
Správca:
2 Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, Nám.rodiny 1, Bratislava, PSČ 843 57, SR,
IČO: 604887
Titul nadobudnutia: Podľa LV

C. Ťarchy:
Podľa LV - netýkajú sa ohodnocovaného pozemku
Iné údaje:
Podľa LV - - netýkajú sa ohodnocovaného pozemku
Poznámka:
Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.3.2024.
Zameranie vykonané dňa 4.3.2024.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 4.3.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :
Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol preverený meraním a nachádza sa v prílohe znaleckého posudku. Obhliadkou bol zistený stav nehnuteľnosti - fotodokumentácia v prílohe.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:
V čase obhliadky bola právna dokumentácia v súlade so skutkovým stavom.
Ohodnocovaný pozemok p.č.1968 je evidovaný v registri "C" Katastra nehnuteľností, na LV č.1779, vlastníkom je Hl.mesto SR Bratislava, správcom je Mestská časť BA - Záhorská Bystrica.
Pozemok p.č.1968 v celku je riadne zakreslený na katastrálnej mape pre k.ú. Záhorská Bystrica.
Pozemok je ohodnotený ako stavebný pozemok v stabilizovanom území určenom pre funkciu málopodlažnej zástavby, umiestnenie je v zastavanom území obce.
Prístup k ohodnocovanému pozemku je z verejného pozemku p.č. 1966/6, ktorý je evidovaný na LV 1779 pre k.ú. Záhorská Bystrica a tesne nadväzuje na verejnú komunikáciu - Hargašovu ul. Pozemok má zabezpečený prístup z verejnej komunikácie.
V zmysle priložených dokladov, UPI a územného plánu, sa jedná o stavebný pozemok určený pre málopodlažnú zástavbu.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- pozemok parc.č. 1968 o výmere 17 m², ul. Hargašova, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/uzemny-plan-zony-zahorska-bystrica-krce

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok

POPIS POZEMKU:
Pozemok parc.č. 1968 o výmere 17 m² sa nachádza na Hargašovej ul., obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.
Jedná sa o pozemok, ktorý je zastavaný stavbou garáže súp.č. 3338 (evid. na LV 5138), sa nachádza v centre Mestskej časti Záhorská Bystrica, neďaleko sídla Miestneho úradu BA - Záhorská Bystrica.
Pozemok:

- je rovinatý, pravidelného tvaru
- podľa Katastra nehnuteľností je umiestnený v zastavanom území obce
- na pozemku je z inž. sietí možné pripojenie na elektrinu, vodu, plyn a kanalizáciu.
- je zastavaný stavbou garáže súp.č. 3338 (evid. na LV 5138)
- má prístup z verejnej komunikácie - po parc.č. 1966/6, evid. na LV 1779, vl. Hl.Mesto SR BA

Pozemok je ohodnotený ako stavebný pozemok, vhodný a určený pre zástavbu - v zmysle aktuálnej situácie zistenej pri obhliadke a UPI:
Jedná sa o stabilizované územie funkčne určené pre funkciu málopodlažnej bytovej výstavby. Na pozemku je stavba garáže súp.č. 3338 (evid. na LV 5138 - nachádza sa v prílohách ZP).
Okolité pozemky sú zastavané zástavbou rodinných domov, rôznej kvality, prevažne nadštandardné.
Na pozemok je prístup z verejnej komunikácie.
V zmysle priložených dokladov, UPI a územného plánu, sa jedná o pozemok s možnosťou výstavby.
Analýza polohy nehnuteľnosti :
Pozemok parc.č. 1968 o výmere 17 m² sa nachádza v obci Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., na ul.Hargašova.
Pozemok tesne nadväzuje na zastavané pozemky: p.č. 1969 a 1967. Na oboch pozemkoch sú stavby garáží.
Pozemok je evidovaný na LV v reg."C", na LV 1779. Pozemok sa nachádza v centre Záhorskej Bystrice.
Dostupnosť MHD je do 5 min. pešej chôdze, rovnaká vzdialenosť je aj od centra Mestskej časti Záhorská Bystrica, kde sídli aj Miestny úrad BA - Záhorská Bystrica.
Analýza využitia nehnuteľnosti :
Pozemok nie je využiteľný pre stavebné účely (obmedzenie v dôsledku už existujúcej stavby garáže); predpokladám využitie ako príslušenstvo garáže, resp. príslušenstvo garáže. Nepredpokladám iné využitie pozemku, vzhľadom na existujúcu stavbu.
Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
Vzhľadom na polohu pozemku a predložené právne doklady vidím riziko v tom, že pozemok už je zastavaný stavbou garáže a nie je možné ho využiť na iný účel.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
1968	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	17,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami *Oblasť neďaleko centra Záhorskej Bystrice, v zastavanom území obce*	1,70
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 *V oblasti sú zastavané pozemky*	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy *Oblasť je v dosahu hromadnej dopravy*	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) *Centrum Záhorskej Bystrice, obytná zóna*	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) *V oblasti je možné napojenie na elektrinu, plyn, kanalizáciu a vodu*	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) *Povyšujúci faktor nie je*	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) *Pozemok zastavaný stavbou cudzieho vlastníka*	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,70 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,30 * 1,00 * 0,90	3,1327
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 Eur/m² * 3,1327	**207,98 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1968	17,00 m² * 207,98 Eur/m² * 1/1	3 535,66
Spolu		**3 535,66**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úlohou znalca bolo: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1968 o výmere 17 m², ul. Hargašova, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	1968	17,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca v zmysle objednávky zadávateľa bolo: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 1968 o výmere 17 m², ul. Hargašova, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1968 (17 m²)	3 535,66
Všeobecná hodnota celkom	**3 535,66**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**3 540,00**
Všeobecná hodnota slovom: Tritisícpäťstoštyridsať Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziko nie je.

Ing. Magdaléna PODLUCKÁ ZNALEC odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností

V Bratislave, dňa 07.03.2024

Podlucká

Ing. Magdaléna Podlucká