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

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 29. 9. 2026

K bodu č.: 14

Návrh
na schválenie predaja pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 4048/2. 4048/3, 4048/4, 4048/5, 4048/6 a 4049, k. ú. Záhorská Bystrica žiadateľovi – Iveta Zemanová a Jozef Bozsenyik

---

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

September 2026

I.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2026
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 29. 9. 2026

Názov bodu programu:
Návrh na schválenie predaja pozemkov reg. „C" KN parc. č. 4048/2. 4048/3, 4048/4, 4048/5, 4048/6 a 4049, k. ú. Záhorská Bystrica žiadateľovi – Iveta Zemanová a Jozef Bozsenyik

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

a)
predaj pozemkov reg. „C" KN

parc. č. 4048/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m^2,
parc. č. 4048/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m^2,
parc. č. 4048/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m^2,
parc. č. 4048/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m^2,
parc. č. 4048/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m2,
parc. č. 4049, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m^2,

vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1 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 **pre žiadateľa – Jozef Bozsenyik, bytom Karola Adlera 34, 841 02 Bratislava a Iveta Zemanová, bytom Devínske jazero 8, 841 06 Bratislava** za cenu 150,- €/m^2. **Celková kúpna cena pozemkov pod stavbami predstavuje sumu vo výške 21 900 €,**

s p o d m i e n k o u

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: pozemky reg. „C" KN parc. č. 4048/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m^2, 4048/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 22 m^2, 4048/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m^2, 4048/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m^2, 4049, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m^2, 4048/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m2, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1.

Kupujúci : Jozef Bozsenyik, Karola Adlera 34, 841 02 Bratislava
a
Iveta Zemanová, Devínske jazero 8, 841 06 Bratislava

Špecifikácia nehnuteľnosti:

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera
Záhorská Bystrica	4048/2	zastavaná plocha a nádvorie	29 m^2
	4048/3	zastavaná plocha a nádvorie	22 m^2,
	4048/4	zastavaná plocha a nádvorie	22 m^2
	4048/5	zastavaná plocha a nádvorie	15 m^2
	4048/6	zastavaná plocha a nádvorie	20 m2
	4049	zastavaná plocha a nádvorie	38 m^2

Spolu: **146 m^2**

Kúpna cena: **150,- €/m^2**

Celková kúpna cena: **21 900,- €**

Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica bola doručená žiadosť Jozefa Bozsenyika a Ivety Zemanovej o odkúpenie vyššie uvedených nehnuteľností. Pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v rekreačno-záhradkárskej lokalite Devínske jazero.

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 stavieb postavených na vyššie špecifikovaných pozemkoch vedených Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1421.Ide o nasledovné stavby – záhradná chata so súpisným číslom, záhradný, domček, terasa, prístrešok, zimná záhrada a prístrešok pre saunu a vírivku. Tieto stavby boli budované jednotlivo avšak v súčasnosti tvoria jednu stavbu. Preto z dôvodu majetkovoprávneho usporiadania pozemkov pod stavbou a tiež z dôvodu nutnosti uviesť do právneho stavu aj samotnú stavbu požiadali p. Bozsenyik a pani Zemanová o odkúpenie predmetných pozemkov.

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

Na predmetné nehnuteľnosti bol znalkyňou Ing. Magdalénou Podluckou vypracovaný **znalecký posudok č. 95//2026**, ktorým bola stanovená jednotková hodnota pozemkov pod stavbami vo výške **120,46 €/m^2.**

Podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy bol k odpredaju predmetných nehnuteľností udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy Ing. arch. Matúša Valla č. 13 01 00 09 26 pod č. j. MAGS OGC 52657/2026 zo dňa 31. 8. 2026 za cenu najmenej vo výške 150,- €/m^2.

Zároveň boli v predchádzajúcom súhlase okrem iného stanovené nasledujúce podmienky:

- **Finančné prostriedky získané z predaja uvedených pozemkov Hlavné mesto SR Bratislava použije na výkup pozemkov pre cyklotrasu:"R12 Lamačská radiála, Hodonínska, Na barine, Záhorská Bystrica)"**

- **Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica finančné prostriedky získané z predaja uvedených pozemkov v rovnakej výške ako Hlavné mesto SR Bratislava vyčlení na výkup pozemkov v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy pre cyklotrasu:"R12 Lamačská radiála, Hodonínska, Na barine, Záhorská Bystrica)"**

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.

Celková kúpna cena:	**21900,- €**
Kúpna cena pripadajúca MČ	**13140,- €**
Kúpna cena pripadajúca hl. mestu	**8760,- €**

V súlade s podmienkami uvedenými v predchádzajúcom súhlase mestská časť z kúpnej ceny 13140,-€ vyčlení sumu 8760,- € na výkup pozemkov v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy pre cyklotrasu.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odporúčame vyhovieť žiadosti a schváliť predmetný odpredaj 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 za cenu **150,- €/m^2. Celková kúpna cena pozemkov pod stavbami tak bude predstavovať sumu vo výške 21 900 €,**

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 per rollam IX/2026 odporučila žiadosti vyhovieť a schváliť odpredaj pozemkov žiadateľom v zmysle predchádzajúceho súhlasu.

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie rodiny 1
843 57 Bratislava

Žiadosť o odkúpenie pozemku

Žiadateľ :

Meno, priezvisko : Iveta Zemanová
Dátum narodenia : 08.10.1970
Adresa trvalého pobytu : Devínske jazero 2747/8 , Bratislava – Záhorská Bystrica 841 06
Korešpondenčná adresa : Devínske jazero 2747/8 Bratislava 841 07
Číslo telefónneho kontaktu žiadateľa: 0948 756 091
e-mailová adresa: iveta.zemanova@azet.sk

Týmto žiadam o odkúpenie pozemku v katastrálnom území: Záhorská Bystrica

Lokalita : Devínske jazero

Číslo parcely: 4049, 4048, 4048/2, 4048/3, 4048/4, 4048/5

Výmera v m^2 : 122 m2 – zastavaná plocha + 103m2 – záhrady , spolu 225 m2

Účel žiadosti: Odkúpenie pozemku pod stavbou a jej časti - záhrady

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.

Príloha : nákres

V Bratislave dňa 5.1.2024

Iveta Zemanová

Účastník právneho vzťahu

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



Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne úkony. (1/3)

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.

Účastník právneho vzťahu

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.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	21.9.2026
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	18:43:38
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	18.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1421

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby Počet stavieb: 6

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2747	**4049**	**19**	**záhradná chata**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4049 pod stavbou s.č. 2747 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	4048/6	**19**	**záhradný domček**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4048/6 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	4048/5	**19**	**terasa**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4048/5 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	4048/2	**19**	**prístrešok**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4048/2 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	4048/3	**19**	**zimná záhrada**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4048/3 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					
	4048/4	**19**	**prístrešok pre saunu a vírivku**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4048/4 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
19 Budova pre šport a na rekreačné účely

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Bozsenyik Jozef r. Bozsenyik, Karola Adlera 34, Bratislava, PSČ 841 02, SR, Dátum narodenia: 21.02.1963**	**1/2**

	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-28868/15 zo dňa 26.11.2015 Určenie súpisného čísla č. 426/477/2016/LIJ zo dňa 18.03.2016, Z-6422/16. Ohlásenie drobnej stavby č. 712/920/2016/LIJ zo dňa 30.05.2016, Ohlásenie drobnej stavby č. 429/488/2016/LIJ zo dňa 20.03.2016, Ohlásenie drobnej stavby č. 1361/1832/2016/LIJ zo dňa 27.09.2016, Ohlásenie drobnej stavby č. 712/920/2016/LIJ zo dňa 30.05.2016, Listina MČ-Záhorská Bystrica č. 3375/1773/2019/LIJ o upresnení a umiestnení drobných stavieb zo dňa 23.01.2019, Rozhodnutie č. OU-BA-PLO-2018/143844/MPI o zmene druhu pozemkov zo dňa 18.07.2018, Z-17789/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	**Zemanová Iveta r. Hrčková, Devínske jazero 8, Bratislava, PSČ 841 06, SR, Dátum narodenia: 08.10.1970**	**1/2**
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-28868/15 zo dňa 26.11.2015 Určenie súpisného čísla č. 426/477/2016/LIJ zo dňa 18.03.2016, Z-6422/16. Ohlásenie drobnej stavby č. 712/920/2016/LIJ zo dňa 30.05.2016, Ohlásenie drobnej stavby č. 429/488/2016/LIJ zo dňa 20.03.2016, Ohlásenie drobnej stavby č. 1361/1832/2016/LIJ zo dňa 27.09.2016, Ohlásenie drobnej stavby č. 712/920/2016/LIJ zo dňa 30.05.2016, Listina MČ-Záhorská Bystrica č. 3375/1773/2019/LIJ o upresnení a umiestnení drobných stavieb zo dňa 23.01.2019, Rozhodnutie č. OU-BA-PLO-2018/143844/MPI o zmene druhu pozemkov zo dňa 18.07.2018, Z-17789/2017	
	Iné údaje: Zmena adresy trvalého pobytu, R-5676/17	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Na pozemkoch registra C KN parc.č. 4048/2,4048/3, 4048/4,4048/5, 4048/6 sa nachádzajú drobné stavby.

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD Bratislava
Záhorská Bystrica
Číslo: 3805/2026
Dátum: 10 -09- 2026
Číslo záznamu
Číslo spisu
Prílohy

Bratislava 31. augusta 2026
MAGS OGC 52657/2026

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 13.03.2026 č.j. 122/2024-26, 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 09 26

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

- **parc.č. 4048/4 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 22 m²**
- **parc.č. 4048/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 22 m²**
- **parc.č. 4048/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 29 m²**
- **parc.č. 4048/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 15 m²**
- **parc.č. 4049 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 38 m²**
- **parc.č. 4047/2 – záhrada vo výmere 30 m²**
- **parc.č. 4048/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 20 m²**

vedené na liste vlastníctva č. 1

a pozemky vytvorené podľa GP overenom pod č. G1-1076/2025 dňa 18.06.2026 z parcely registra „C" 4048/1 záhrada s výmerou 1462 m² vedenej na LV č. 1 ako pozemky registra „C"

- **parc.č. 4048/8 – záhrada vo výmere 392 m²**
- **parc.č. 4048/7 – záhrada vo výmere 220 m²**
- **parc.č. 4048/9 – záhrada vo výmere 419 m²**
- **parc.č. 4048/1 – záhrada vo výmere 431 m²**

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **150,00 € / m²** a pri parc.č. 4048/7 **70,00 € / 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. b) parc.č. 4049 a parc.č. 4048/2-6 a podľa § 9a ods.15 písm. f) pri parc.č. 4048/7-9 a formou obchodnej verejnej súťaže pri pozemkoch parc.č. 4048/1 a parc.č. 4047/2.

- **Finančné prostriedky získané z predaja uvedených pozemkov Hlavné mesto SR Bratislava použije na výkup pozemkov pre cyklotrasu „R12 Lamačská radiála, Hodonínska (Na barine, Záhorská Bystrica)"**

- **Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, finančné prostriedky získané z predaja uvedených pozemkov v rovnakej výške ako Hlavné mesto SR Bratislava, vyčlení na výkup pozemkov v prospech Hlavné mesto SR Bratislava pre cyklotrasu „R12 Lamačská radiála, Hodonínska (Na barine, Záhorská Bystrica)"**

- 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 pozemkom registra „C" parc. č. 4047/2, parc.č. 4048/1-8 a parc.č. 4049 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
IČO: 00604887

Číslo spisu (objednávky) : 295/2026 zo dňa 26.8.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 95/2026

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 4047/2, 4048/2,3,4,5,6, 4049 a parc.č. 4048/1,7,8,9 v zmysle GP 29/2025, v oblasti Devínske jazero, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet strán /z toho príloh: 24 / 13

Počet vyhotovení: 3 + 1 v archíve znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 4047/2, 4048/2,3,4,5,6, 4049 a parc.č. 4048/1,7,8,9 v zmysle GP 29/2025, v oblasti Devínske jazero, 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): 27.8.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.8.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.1 Dodané zadávateľom :
- Územno-plánovacia informácia k funkčnému využitiu pozemku parc.č. 4048/1,2,3,4,5,6,4049 a 4047/2 v k.ú.Záhorská Bystrica, vydaná Mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, dňa 29.8 2026
- Geometrický plán č.29/2025, vypracovaný ArtGeo s.r.o., dňa 30.5.2025 na oddelenie pozemkov p.č. 4048/7-9, overený katastrom dňa 18.6.2025, pod č.: G1-1076/2025.
- Objednávka č. 295/2026 z 26.8.2026

5.2 Získané znalcom :
- List vlastníctva č. 1, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 29.8.2026 - len aktuálne strany
- Kópia katastrálnej mapy reg."C", obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačená cez Katasterportál dňa 29.8.2026
- 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.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- 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:
1/ ohodnotenie vykonať v zmysle predloženého GP 29/2025
2/ v Závere znaleckého posudku v rekapitulácii uviesť VŠH na m^2 jednotlivých druhov pozemku

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 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Podľa Listu vlastníctva č. 1, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 29.8.2026
A. Majetková podstata:
PARCELY registra „C"

Parcelné č.	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využ.poz.	Um. poz.	Druh práv.vzť.	
4047/2	30	Záhrada	4	2		
Iné údaje: Bez zápisu.						
4048/1	1462	Záhrada	4	2		
Iné údaje: Bez zápisu.						
4048/2	29	Zastavaná plocha a nádvorie	17	2		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. 4048/2 je evidovaný na LV č.1421.						
Iné údaje: Bez zápisu.						
4048/3	22	Zastavaná plocha a nádvorie	17	2		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. 4048/3 je evidovaný na LV č.1421.						
Iné údaje: Bez zápisu.						
4048/4	22	Zastavaná plocha a nádvorie	17	2		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. 4048/4 je evidovaný na LV č.1421.						
Iné údaje: Bez zápisu.						
4048/5	15	Zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. 4048/5 je evidovaný na LV č.1421.						
Iné údaje: Bez zápisu.						
4048/6	20	Zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č. 4048/6 je evidovaný na LV č.1421.						
Iné údaje: Bez zápisu.						
4049	38	Zastavaná plocha a nádvorie	17	2		5
Právny vzťah k stavbe s.č. 2747 evidovanej na pozemku parc.č. 4049 je evidovaný na LV č.1421.						
Iné údaje: Bez zápisu.						

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
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
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súp.č.
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
Umiestnenie pozemku:
2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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

C. Ťarchy:
Podľa LV

c) **Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.8.2026.
Zameranie vykonané dňa 27.8.2026.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.8.2026.

d) **Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :**
Technická dokumentácia bola poskytnutá vo forme náčrtu, 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 nebola právna dokumentácia v súlade so skutkovým stavom. Ohodnocované pozemky boli prerozdelené Geom.plánom č.29/2025, ktorý bol predložený a nachádza sa v prílohách ZP. Osobitnou požiadavkou zadávateľa bolo, ohodnotenie pozemkov vykonať v zmysle Geo.plánu č.29/2025. Pozemky parc. č. 4047/2,4048/1,2,3,,4,5,6 a 4049 sú evidované v registri "C" Katastra nehnuteľnosti, na LV č.1, vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava. Pozemky sú riadne zakreslené na Katastrálnej mape. GP nie je evidovaný v katastri nehnuteľností.
Pozemky boli pre ohodnotenie rozdelené do 2 skupín (podľa využitia):
1/ pozemky - parc.č. 4048/1,2,3,4,5,6,8,9 a 4049 - stavebný pozemok, vhodný a určený na zriadenie záhrady a zo stavieb sú povolené stavby individuálnej rekreácie, nakoľko vlastník predložil aktuálnu Územno-plánovaciu informáciu k funkčnému využitiu pozemku
2/ pozemky - parc.č. 4047/2 a 4048/7 - prístupové cesty k pozemkom
Prístup k ohodnocovaným pozemkom je po parc.č. 4016, ktorý nie je evidovaný na LV v registri "C" a po parc.č. 4070 evid. na LV 850 - vlastník: SR + podieloví spoluvlastníci, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV. Jedná sa o poľné, nespevnené cesty. V zmysle priložených dokladov a územného plánu, sa jedná o stavebné pozemky s obmedzeným druhom výstavby, rozdelenie pozemkov v zmysle GP 29/2025 nie je evidované na katastri.

f) **Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**
- pozemky parc.č. 4047/2, 4048/2,3,4,5,6, 4049 a parc.č. 4048/1,7,8,9 v zmysle GP 29/2025, v oblasti Devínske jazero, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

g) **Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**
- ostatné pozemky z LV 1.

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/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 - cesta

POPIS SA NACHÁDZA PRI POPISE POZEMKOV.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
4047/2	záhrada	30,00	1/1	30,00
4048/7	záhrada	220,00	1/1	220,00
Spolu výmera				250,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou *Oblasť na okraji Záhorskej Bystrice je zóna záhradkárskej oblasti , mimo zastavaného územia obce*	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydlí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva *V oblasti sú záhrady, drobné stavby, RD a chaty, bez spevnených komunikácií*	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy *Oblasť je vzdialená od hromadnej dopravy, ale je tu možnosť využitia MHD*	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) *Okraj Záhorskej Bystrice, rekreačná zóna na hranici*	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) *V oblasti je možné len napojenie na elektrinu a vodu, kanalizácia je značne vzdialená*	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote *Povyšujúci faktor vyjadruje záujem o rekreačné nehnuteľnosti*	1,50
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.) *Obmedzujúcim faktorom je možná výstavba - len rekreačné využitie, stavby pre individuálnu rekreáciu*	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,50 * 0,80	1,0483
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 Eur/m² * 1,0483	**69,60 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 4047/2	30,00 m² * 69,60 Eur/m² * 1/1	2 088,00
parcela č. 4048/7	220,00 m² * 69,60 Eur/m² * 1/1	15 312,00
Spolu		**17 400,00**

2.1.1.2 Pozemok

POPIS POZEMKOV: Ohodnocované pozemky boli prerozdelené Geom.plánom č.29/2025, ktorý bol predložený a nachádza sa v prílohách ZP. Osobitnou požiadavkou zadávateľa bolo, ohodnotenie pozemkov vykonať v zmysle Geo.plánu č.29/2025. Pozemky parc. č. 4047/2, 4048/1,2,3,,4,5,6 a 4049 sú evidované v registri "C" Katastra nehnuteľností, na LV č.1, vlastník: Hlavné mesto SR Bratislava. Pozemky sú riadne zakreslené na Katastrálnej mape. Pozemky sa nachádzajú v oblasti Devínske jazero, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Pozemky boli pre ohodnotenie rozdelené do 2 skupín (podľa využitia):

1/ pozemky - parc.č. 4048/1,2,3,4,5,6,8,9 a 4049 - stavebný pozemok, vhodný a určený na zriadenie záhrady a zo stavieb sú povolené stavby individuálnej rekreácie, nakoľko vlastník predložil aktuálnu Územno-plánovaciu informáciu k funkčnému využitiu pozemku

2/ pozemky - parc.č. 4047/2 a 4048/7 - prístupové cesty k pozemkom

Prístup k ohodnocovaným pozemkom je po parc.č. 4016, ktorý nie je evidovaný na LV v registri "C" a po parc.č. 4070 evid. na LV 850 - vlastník: SR + podieloví spoluvlastníci, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV. Jedná sa o poľné, nespevnené cesty. V zmysle priložených dokladov a územného plánu, sa jedná o stavebné pozemky s obmedzeným druhom výstavby, rozdelenie pozemkov v zmysle GP 29/2025 nie je evidované na katastri.

K pozemku boli predložené doklady:

- Územno-plánovacia informácia k funkčnému využitiu pozemku parc.č. 4048/1,2,3,4,5,6,4049 a 4047/2 v k.ú.Záhorská Bystrica, vydaná Mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, dňa 26.8 2026
- Geometrický plán č.29/2025, vypracovaný ArtGeo s.r.o., dňa 30.5.2025 na oddelenie pozemkov p.č. 4048/7-9, overený katastrom dňa 18.6.2025, pod č.: G1-1076/2025.

Pozemky p.č. 4048/7 a 4047/2 (cesty):

- sú rovinaté, pravidelného tvaru, tvoria prístupový pozemok k ostatným pozemkom p.č. 4048/1,8,9 ktoré sú ohodnotené v druhej skupine
- sú umiestnené mimo zastavaného územia obce
- na pozemku je z inž. sietí možné pripojenie len na elektrinu a vodu
- prístup je po nespevnenej miestnej komunikácii, ktorá nie je zaradená do siete komunikácií, v lokalite sa nachádzajú len poľné cesty
- p.č.4048/7 bol oddelený geom.plánom a nie je evidovaný v Katastri nehnuteľností, parc.č. 4047/2 je evidovaný v Katastri nehnuteľností v reg. "C".

Pozemky p.č. 4048/1,2,3,4,5,6,7,8,9 ako celok:

- sú rovinaté, pravidelného tvaru, tvoria záhradu a niektoré sú zastavané (4048/2,3,4,5,4049)
- sú umiestnené mimo zastavaného územia obce
- na pozemku je z inž. sietí možné pripojenie len na elektrinu a vodu
- poz. p.č. 4048/2,3,4,5,6 a 4049 sú evidované v Katastri nehnuteľností evidovaný v reg. "C".

Pozemok p.č. 4048/1 je v katastri nehnuteľností evidovaný s výmerou 1462 m^2, na LV č.1. Geometrickým plánom budú z pozemku odčlenené pozemky p.č. 4048/8,9,7

Jedná sa o územie záhradkárskej osady Devínske jazero.

V zmysle priložených dokladov, ÚPI a územného plánu, sa jedná o pozemky so značne obmedzenou možnosťou využitia, mimo zastavaného územia obce.

V okolí sa nachádzajú pozemky buď so zriadenými a oplotenými záhradami a záhradnými chatami, RD alebo les.

Analýza polohy nehnuteľnosti :

Pozemky sa nachádzajú v záhradkárskej osade Devínske jazero, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Poloha je na okraji Záhorskej Bystrice, pozemok sa nachádza na hranici katastrálnych území Záhorská Bystrica a Devínska Nová Ves. Dostupnosť MHD je obmedzená. Doprava je možná len osobným vozidlom.

Analýza využitia nehnuteľnosti :

U pozemkov p.č. 4047/2 a 4048/7 je predpokladané využitie - prístupová cesta. Ostatné pozemky (okrem už zastavaných) je možné využiť v zmysle UPI na záhradu a iné rekreačné využitie.

Iné využitie nie je možné predpokladať.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou :

Vzhľadom na polohu pozemkov a predložené právne doklady vidím riziko v tom, že na pozemku nie je možná výstavba, okrem príp. záhradnej chatky a zároveň v prístupe po nespevnenej komunikácii bez údržby. Mimoriadne riziko je v tom, že GP 29/2025 nie je evidovaný v Katastri nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
4048/1	záhrada	431,00	1/1	431,00
4048/2	zastavaná plocha a nádvorie	29,00	1/1	29,00
4048/3	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
4048/4	zastavaná plocha a nádvorie	22,00	1/1	22,00
4048/5	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
4048/6	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00
4049	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
4048/8	zastavaná plocha a nádvorie	392,00	1/1	392,00
4048/9	zastavaná plocha a nádvorie	419,00	1/1	419,00
Spolu výmera				**1 388,00**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyselové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov *Oblasť na okraji Záhorskej Bystrice je zóna záhradkárskej oblasti , mimo zastavaného územia obce*	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydlí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva *V oblasti sú záhrady, drobné stavby, RD a chaty, bez spevnených komunikácií*	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy *Oblasť je vzdialená od hromadnej dopravy, ale je tu možnosť využitia MHD*	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) *Okraj Záhorskej Bystrice, rekreačná zóna na hranici*	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) *V oblasti je možné len napojenie na elektrinu a vodu, kanalizácia je značne vzdialená*	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote *Povyšujúci faktor vyjadruje záujem o rekreačné nehnuteľnosti a možnosť ic výstavby*	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 1,00	1,8144
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 Eur/m² * 1,8144	**120,46 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 4048/1	431,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	51 918,26
parcela č. 4048/2	29,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	3 493,34
parcela č. 4048/3	22,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	2 650,12
parcela č. 4048/4	22,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	2 650,12
parcela č. 4048/5	15,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	1 806,90
parcela č. 4048/6	20,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	2 409,20
parcela č. 4049	38,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	4 577,48
parcela č. 4048/8	392,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	47 220,32
parcela č. 4048/9	419,00 m² * 120,46 Eur/m² * 1/1	50 472,74
Spolu		**167 198,48**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úlohou znalca bolo: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 4047/2, 4048/2,3,4,5,6, 4049 a parc.č. 4048/1,7,8,9 v zmysle GP 29/2025, v oblasti Devínske jazero, 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 - cesta	4047/2	30,00
Pozemok - cesta	4048/7	220,00
Pozemok	4048/1	431,00
Pozemok	4048/2	29,00
Pozemok	4048/3	22,00
Pozemok	4048/4	22,00
Pozemok	4048/5	15,00
Pozemok	4048/6	20,00
Pozemok	4049	38,00
Pozemok	4048/8	392,00
Pozemok	4048/9	419,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca v zmysle objednávky zadávateľa bolo: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 4047/2, 4048/2,3,4,5,6, 4049 a parc.č. 4048/1,7,8,9 v zmysle GP 29/2025, v oblasti Devínske jazero, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

Všeobecná hodnota na m² - cesty (p.č. 4047/2 a 4048/7): 69,60 €/ m²
Všeobecná hodnota na m² - pozemky (p.č. 4048/1-6,8,9 a 4049): 120,46 €/ m²

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok - cesta - parc. č. 4047/2 (30 m²)	2 088,00
Pozemok - cesta - parc. č. 4048/7 (220 m²)	15 312,00
Pozemok - parc. č. 4048/1 (431 m²)	51 918,26
Pozemok - parc. č. 4048/2 (29 m²)	3 493,34
Pozemok - parc. č. 4048/3 (22 m²)	2 650,12
Pozemok - parc. č. 4048/4 (22 m²)	2 650,12
Pozemok - parc. č. 4048/5 (15 m²)	1 806,90
Pozemok - parc. č. 4048/6 (20 m²)	2 409,20
Pozemok - parc. č. 4049 (38 m²)	4 577,48
Pozemok - parc. č. 4048/8 (392 m²)	47 220,32
Pozemok - parc. č. 4048/9 (419 m²)	50 472,74
Spolu pozemky (1 638,00 m²)	**184 598,48**
Všeobecná hodnota celkom	**184 598,48**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**185 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemdesiatpäťtisíc Eur	

Všeobecná hodnota na m² - cesty (p.č. 4047/2 a 4048/7): 69,60 €/ m²
Všeobecná hodnota na m² - pozemky (p.č. 4048/1-6,8,9 a 4049): 120,46 €/ m²

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziko predstavuje fakt, že GP 29/2025 nie je evidovaný v katastri nehnuteľností.

Ing. Magdaléna Podlucká ZNALEC odbor: Odhad hodnoty

V Bratislave, dňa 29.08.2026

Podlucká

Ing. Magdaléna Podlucká