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.: 16

Návrh
na schválenie súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4048/1 k. ú. Záhorská Bystrica

---

Predkladateľ:
Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodové správa
3. Návrh podmienok OVS
4. Kópia katastrálnej mapy
5. LV
6. Predchádzajúci súhlas
7. Znalecký posudok

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

September 2026

1.

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

Názov bodu programu
Návrh na schválenie súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemku reg. „C" KN parc. č. 4048/1 k. ú. Záhorská Bystrica.

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

A/ s c h v a ľ u j e

- podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **podmienky na** vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže **v termíne od 5. 10. 2026 do 27. 11. 2026** na predaj pozemku reg. „C" KN parc. č. 4048/1, záhrada o výmere 431 m^2, odčleneného geometrickým plánom č. 29/2025 zo dňa 30. 5. 2025, overeným dňa 18. 6. 2025 pod č. G1- 1076/2025 od pozemku reg. „C" KN parc. č. 4048/1, k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1 za **minimálnu cenu 150,- €/m^2, čo predstavuje celkovú kúpnu cenu minimálne vo výške 64650,- €,**

B/ žiada
starostu mestskej časti, Ing. Jozefa Krúpu:

1. vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž v zmysle schválených súťažných podmienok. ktoré sú neoddeliteľnou prílohou tohto uznesenia,
2. po vyhodnotení súťaže predložiť na najbližšie rokovanie miestneho zastupiteľstva návrh na schválenie predaja nehnuteľnosti na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže víťazovi súťaže,
3. menovať komisiu v zložení: Mgr. Dagmar Krajčírová, Mgr. Martin Besedič, PhD., Mgr. Boris Hurbanič, Peter Florek, Ing.arch Joana Pokšivová Holčíková, Ing. Jaroslava Liďáková.- zapisovateľka

II.
Dôvodová správa

Predmet predaja: pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4048/1, záhrada o výmere 431 m^2 k. ú. Záhorská Bystrica odčlenený geometrickým plánom č. 29/2025 zo dňa 30. 5. 2025, overeným dňa 18. 6. 2025 pod č. G1- 1076/2025 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4048/1,záhrada o výmere 1462 m^2 k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1

Špecifikácia nehnuteľností:

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera
Záhorská Bystrica	4048/1	záhrad	431 m^2
Spolu			**431 m^2**

V zmysle § 9a ods. 1 zákona NR SR 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 prijatých uznesením č. 32/2019 zo dňa 3. 4. 2019 sa upravujú spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí **na základe obchodnej verejnej súťaže**, dobrovoľnou dražbou, priamym predajom.

Následne v ods. 2 až 7 zákonodarca podrobnejšie upravuje postupy pri nakladaní s majetkom, pričom v zmysle § 9a ods. 8 sa ustanovenia 1 - 7 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 3 500 eur, v dôvodoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

V zmysle schváleného územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, platného od 01.09.2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, podľa záväznej časti, **sa pozemok parc. č. 4048/1 nachádza v území určenom pre funkciu záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality kód 1203**

Pozemok reg. „C“ KN parc. č. 4048/1, záhrada o výmere 431 m^2 k. ú. Záhorská Bystrica bol odčlenený geometrickým plánom č. 29/2025 od pozemku reg. „C“ KN parc. č. 4048/1,záhrada o výmere 1462 m^2 k. ú. Záhorská Bystrica a nachádza sa v záhradkársko-rekreačnej lokalite Devínske jazero.

Vzhľadom na skutočnosť, že o jeho odkúpenie prejavilo záujem viacero záujemcov mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica pristúpila k vyhláseniu verejnej obchodnej súťaže na jeho odpredaj.

Na pozemok bol znalkyňou Ing. Magdalénou Podluckou vypracovaný nový znalecký posudok č. 95/2026, ktorým bola stanovená aktuálna všeobecná hodnota nehnuteľností 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)".**

Hlavným kritériom hodnotenia súťažných návrhov bude najvyššia ponúknutá kúpna cena za 1 m^2 predávaného pozemku.

Tlačivo záväznej ponuky na súťažný návrh bude zverejnené na web stránke mestskej časti spolu s podmienkami obchodnej verejnej súťaže trvajúcej **od 5. 10. 2026 do 27. 11. 2026**.

Po predložení súťažných návrhov s termínom do piatku 27. 11. 2026 do 12.00 hod v pondelok 30. 11. 2026 o 16.00 hod zasadne navrhnutá komisia pre vyhodnotenie návrhov uchádzačov. Po vybratí jedného úspešného uchádzača bude na najbližšie rokovanie miestneho zastupiteľstva predložený návrh na schválenie predaja nehnuteľnosti na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže.

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava,
Zastúpená Ing. Jozefom Krúpom, starostom
podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb.
Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica prijatými uznesením č. ..... zo dňa 29. 9. 2026

vyhlasuje

obchodnú verejnú súťaž

---

na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy na prevod vlastníctva pozemku reg. „C" KN parc. č. 4048/1, záhrada o výmere 431 m^2 k. ú. Záhorská Bystrica odčlenený geometrickým plánom č. 29/2025 zo dňa 30. 5. 2025, overeným dňa 18. 6. 2025 pod č. G1- 1076/2025 od pozemku reg. „C" KN parc. č. 4048/1,záhrada o výmere 1462 m^2 k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1
v termíne **od 5. 10. 2026 do 27. 11. 2026**

---

1. Vyhlasovateľ
Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1
843 57 Bratislava
Zastúpená Ing. Jozefom Krúpom, starostom mestskej časti
IČO: 00604887
DIČ: 2020919230
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0122 9042

2. Predmet verejnej obchodnej súťaže
Prevod nehnuteľnosti – pozemku reg. „C" KN parc. č. 4048/1, záhrada o výmere 431 m^2 k. ú. Záhorská Bystrica odčlenený geometrickým plánom č. 29/2025 zo dňa 30. 5. 2025, overeným dňa 18. 6. 2025 pod č. G1- 1076/2025 od pozemku reg. „C" KN parc. č. 4048/1,záhrada o výmere 1462 m^2 k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1

Súťažiaci je povinný v súťažnom návrhu ponúknuť kúpnu cenu minimálne 150,- €/m^2 čo predstavuje celkovú kúpnu cenu min. vo výške 64 650,-€.

3. Termín a miesto prevzatia súťažných podmienok
Súťažné podklady –je možné získať na webovom sídle vyhlasovateľa www.zahorskabystrica.sk alebo osobne prevziať, v termíne **od 6. 10. 2026 do 27. 11. 2026** v budove Miestneho úradu MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava, v kancelárii č. 6 na základe dohody v čase:
pondelok a streda od 08,00 hod. - do 17,00 hod.
piatok od 08,00 hod. - do 12,00 hod.

4. Miesto a čas obhliadky

Obhliadku predmetu obchodnej súťaže je možné vykonať **od 6. 10. 2026 do 27. 11. 2026** vo vopred dohodnutom termíne, kontaktná osoba: Ing. Jaroslava Liďáková, tel. 0911 213 270

5. Podmienky účasti v súťaži

5.1. Ponúknutá minimálna cena za pozemky uvedená v bode 1.

5.3. Účastníci, ktorí sú fyzickými osobami, musia najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovŕšiť vek 18 rokov.

5.4. Účastníci sú povinní predložiť čestné prehlásenie o tom, že nemajú záväzky voči Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako predávajúcim a voči príslušnému daňovému úradu, sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zdravotnej poisťovni, nie sú v likvidácii, v konkurze ani v reštrukturalizácii a nie je voči nim vedené žiadne exekučné konanie.

5.5. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

5.6. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný v lehote na podávanie návrhov neskôr tým istým účastníkom súťaže, ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a doplňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

5.7. Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, budú odmietnuté.

5.8. Vybraný účastník obchodnej verejnej súťaže podlieha schváleniu Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica. Vybraný účastník súťaže, ktorému bude pridelené poradie č. 1, bude na základe uznesenia zastupiteľstva bezodkladne vyrozumený, že jeho súťažný návrh bol vyhodnotený ako víťazný a vyzvaný k podpísaniu kúpnej zmluvy.

5.9 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.

5.10 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.

5.11 Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

6. Náležitosti súťažného návrhu

Súťažný návrh musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Musí obsahovať najmä:

6.1. Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko štatutára, označenie bankového spojenia.

6.2. Identifikačné údaje účastníka súťaže (ďalej aj „kupujúci"), ak ide o:

1. právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, email,
2. fyzickú osobu - podnikateľa: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, email,

3. fyzickú osobu: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu trvalého pobytu, rodné číslo, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, e-mail.

6.3. Predmet obchodnej verejnej súťaže.
6.4. Návrh kúpnej ceny za pozemky.
6.5. Spôsob a lehotu úhrady kúpnej ceny.
6.6. V prípade, ak víťaz súťaže neuhradí v lehote do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami celú kúpnu cenu, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy, ktorá sa v tom prípade od počiatku zrušuje.
6.7. Vyhlásenie účastníka súťaže (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6.8. Záväzok kupujúceho uhradiť predávajúcemu náklady spojené s úhradou správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ako aj náklady za vyhotovenie znaleckého posudku. Správny poplatok za podanie návrhu do katastra nehnuteľností vybraný účastník súťaže úhrad do konca lehoty stanovenej na zaplatenie kúpnej ceny kontaktnej osobe vyhlasovateľa.

7. Kritériá vyhodnocovania súťaže

7.1. Kritériom hodnotenia predložených návrhov je najvyššia ponúknutá kúpna cena za 1 m^2 výmery pozemku.
7.2. Víťazom obchodnej verejnej súťaže bude navrhovateľ najvýhodnejšieho návrhu. V prípade, že s víťazom obchodnej verejnej súťaže nebude z akýchkoľvek dôvodov zo strany budúceho kupujúceho uzatvorená kúpna zmluva, vyhlasovateľ uzatvorí kúpnu zmluvu s nasledujúcim záujemcom, ktorý ponúkol druhú najvýhodnejšiu ponuku; takto vyhlasovateľ postupuje, pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. V prípade zhody vo výške kúpnej ceny bude rozhodovať skorší dátum podania. V prípade zhody oboch hodnôt rozhoduje žreb.
8.3. Účastníkom súťaže, ktorí v obchodnej verejnej súťaži neuspeli, mestská časť elektronickou poštou alebo písomne túto skutočnosť oznámi.

Kontaktná osoba
Meno a priezvisko: Ing. Jaroslava Liďáková
Telefónne číslo: 0911 213 270
e-mail: lidakova@zahorskabystrica.sk

8. Spôsob podávania ponúk

Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzné ponuky v zalepenej obálke, na adresu mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava poštou alebo osobne.

Návrh v zalepenej obálke musí byť označený:

„OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ - predaj pozemku - NEOTVÁRAŤ."

Súťažné návrhy je možné podať len na tlačive záväznej ponuky, ktorá je prílohou týchto podmienok. Na iné návrhy nebude vyhlasovateľ prihliadať.

9. **Lehota na predkladanie ponúk**

9.1Záväzné ponuky je možné predkladať v lehote do 27. 11. 2026 do 12.00 hod. Pri záväzných ponukách doručených vyhlasovateľovi poštou je **rozhodujúci dátum a hodina prijatia zásielky podateľňou** Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica.

9.2Predloženú ponuku nie je možné meniť ani odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

9.3Do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. Takéto návrhy komisia odmietne.

10. Vyhlásenie výsledkov súťaže – lehota na uzatvorenie zmluvy

10.1Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať 30. 11. 2026 o 16.00 hod. Otváranie obálok je neverejné.

10.2Vybraný uchádzač obchodnej verejnej súťaže, ktorému bolo určenou vyhodnocovacou komisiou pridelené poradové číslo 1 bude do 7 pracovných dní upovedomený o výsledku, že jeho súťažný návrh bol vyhodnotený ako víťazný. Následne na najbližšom zasadnutí miestneho zastupiteľstva bude prerokované schválenie prevodu vlastníctva pozemku na víťazného uchádzača.

10.3Výsledky súťaže budú zverejnené na úradnej tabuli Miestneho úradu, na webovej stránke vyhlasovateľa súťaže na www.záhorskábystrica.sk najneskôr do 15 dní od vyhodnotenia súťažných návrhov.

11. Záverečné ustanovenia

11.1 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:

a) kedykoľvek, až do uzatvorenia zmluvy s úspešným navrhovateľom, bez uvedenia dôvodu zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž, prípadne zmeniť podmienky obchodnej verejnej súťaže. O zrušení a zmene podmienok budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, informovaní písomne. Zrušenie, ako aj zmeny podmienok súťaže budú uverejnené na internetovej stránke vyhlasovateľa www.zahorskabystrica.sk.
b) predĺžiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho súťažného návrhu.
c) v prípade zistenia neúplnosti alebo rozporu súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže.
d) odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.

11.2Vyhlásenie súťaže formou obchodnej verejnej súťaže bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica č. ..... zo dňa 29. 9. 2026

Ing. Jozef Krúpa
starosta MČ
Bratislava – Záhorská Bystrica

Parcela registra C, 4048/1

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.

Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor 12

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
ArtGeo s.r.o. Donská 9 Bratislava 84106 IČO: 35882417	Bratislavský	Bratislava IV	Bratislava–Záhorská Bystrica
	Kat. územie Záhorská Bystrica	Číslo plánu 29/2025	Mapový list č VKM

GEOMETRICKÝ PLÁN

na oddelenie pozemkov p.č. 4048/7-9

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková	
Dňa: 30.5.2025	Meno: Ing. Ivan Mišík	Dňa: 30.5.2025	Meno: Ing. Ivan Mišík	Dňa: 18-06-2025	Číslo: G1-1076/2025
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi, plotom		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9065					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

Ing. Ivan MIŠÍK * 1402 * Autorizovaný geodet a kartograf č. 215/1995 podľa § 6 zákona NR SR

Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor 8

t.č. 6.50 – 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo PK vložky	Číslo parcely		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)
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	
					Stav právny je totožný s registrom C KN										
1		4048/1		1462	záhrada						4048/1		431	záhrada 4	Doterajší
											4048/7		220	záhrada 4	detto
											4048/8		392	záhrada 4	detto
											4048/9		419	záhrada 4	detto
Spolu:				1462									1462		

Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie...


4040
4041
4042/2
4042/3
4043
4051
4048/6
4070
4050
4042/1
4048/8
4048/4
4048/3
4049
4048/5
4048/2
4044/2
4048/7
4048/9
4052/4
4052/2
4048/1
4047/3
4052/1
4047/1
4056
4047/2
-12.47-
-20.13-
-23.93-
-2.70-
-16.95-
-15.50-
-22.84-
-23.85-
-14.37-
-3.90-
-15.55-
1
2
3
4
5

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	22.9.2026
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	12:16:10
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. 1 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m^2	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4048/1	**1462**	**Záhrada**	**4**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C" nevyžiadané.

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

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

PARCELY registra „E" nevyžiadané.

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**

Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD Bratislava
Záhorská Bystrica
Dátum: 3803/2026
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 priemyselné 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