

**Dohoda o urovnaní č. CRZ: 02875/2025-PODU0003/25-00**  
uzavretá podľa § 51 a § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov  
(ďalej len ako „Dohoda“)

medzi:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

v zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

(ďalej len ako „HM BA“)

a

**Slovenská republika – zastúpená Slovenským pozemkovým fondom**

štatutárny orgán: generálny riaditeľ a námestník generálneho riaditeľa podľa výpisu  
z obchodného registra

sídlo: Búdková 36, 817 15 Bratislava

IČO: 17 335 345

DIČ: 2021007021

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu IBAN: SK35 8180 0000 0070 0000 1638

zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: PO, vložka 35/B

(ďalej len ako „SPF“)

(HM BA a SPF, ďalej spoločne tiež ako „strany tejto dohody“)

**Článok I.**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Zmluvou o prevode správy národného majetku č. Pôd.15/64/Mih zo dňa 15.01.1964, uzatvorenou medzi právnym predchodcom HM BA - Obvodným Národným Výborom III Bratislava - Vinohrady a právnym predchodcom SPF - Poľnohospodárskou investičnou správou Bratislava (ďalej len ako „Hospodárska zmluva“), bola prevedená správa nehnuteľností uvedených v Článku II. ods. 1. tejto Dohody: Uvedené právne nástupníctvo preukazuje SPF nasledovnými listinami:
  - Rozhodnutie Min. poľnohospodárstva a výživy SSR č. 201/1969-PL z 13.1.1969,
  - Rozhodnutie o zriadení Štátnej melioračnej správy v Bratislave č. j. II/4-1333/68 z 13.12.1968,
  - Rozhodnutie MPV SSR č. 2630/1975 zo dňa 23.12.1975,
  - Rozhodnutie MPV SSR č. 13 287/1976-leg zo dňa 29.12.1976,
  - Rozhodnutie Min. poľnohospodárstva a výživy SR z 14.12.1991 č. 7675/9I-OPR,
  - Protokol o delimitácii hospodárskych prostriedkov zo dňa 20.01.1992.
2. Vzhľadom na historické krivdy pri následnom majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov, nebolo zohľadnené toto uzavretie Hospodárskej zmluvy, v dôsledku čoho súčasný stav a usporiadanie vlastníckych a užívacích práv k pozemkom nezodpovedá obsahu Hospodárskej zmluvy.
3. Na základe uzatvoreného Memoranda o spolupráci č. 24 88 0730 22 00 zo dňa 22.11.2022 (ďalej len ako „Memorandum“), ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Dohody (Príloha písm. d.), v Článku III. ods. 1. tohto Memoranda si strany posk

prísľub v prvej fáze spolupráce majetkovoprávne usporiadať vlastnícke a užívacie vzťahy k nehnuteľnostiam uvedeným v Prílohe č. 1 a v Prílohe č. 2 Memoranda.

4. Strany tejto dohody sa na základe skutočností uvedených vyššie a v tejto Dohode dohodli na uzatvorení tejto Dohody o uznaní vlastníckeho a užívacieho práva SPF k nehnuteľnostiam podľa Článku II. ods. 1. tejto Dohody, na základe ktorej dôjde k zápisu zmeny vlastníctva k dotknutým nehnuteľnostiam v rámci obsahu tejto Dohody na SPF (ďalej len „*Vydanie nehnuteľností*“).
5. Strany tejto dohody sa zároveň dohodli, že zosúladia aj skutočné a právne užívanie pozemkov v rámci areálov v k. ú. Staré Mesto na Búdkovej ulici a areálu v k. ú. Trnávka a majetkovoprávne ich navzájom usporiadajú tak ako je to bližšie popísané v Článku III. tejto Dohody (ďalej len „*Zámena pozemkov*“).
6. Strany tejto dohody sa dohodli na delimitácii pozemkov pod stavbami z majetku Slovenskej republiky zastúpenej SPF do vlastníctva HM BA podľa ustanovení § 2d ods. 1, 2 a § 14d ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako je to bližšie popísané v čl. IV tejto Dohody (ďalej len „*Delimitácia pozemkov*“).
7. HM BA a SPF sa na základe vyššie uvedeného zaväzujú v zmysle Dohody o urovnaní usporiadať ich vlastnícke vzťahy a vzájomné práva ako je to uvedené nasledovne.

## Článok II.

### Vydanie nehnuteľností

1. Predmetom tejto Dohody je vydanie nasledovných nehnuteľností z HM BA na SPF, nachádzajúcich sa v k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 1656, a to pozemkov registra „C“ KN:
  - parc. č. 4263/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 202 m<sup>2</sup> a
  - parc. č. 4263/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 541 m<sup>2</sup>,  
ako aj pozemkov, ktoré boli vytvorené z pozemkov zapísaných na LV č. 1656 pre k. ú. Staré Mesto podľa geometrického plánu č. 5/2012 vyhotoviteľa GKK - geodetická služba s.r.o., Vlčie hrdlo 1, 821 07 Bratislava, IČO 35976942, úradne overenom Správou katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu pod č. 527/2012 (ďalej aj len „*GP č. 5/2012*“), a to nasledovných pozemkov registra C KN:
    - parc. č. 4262/7 – záhrada vo výmere 33 m<sup>2</sup>, ktorá bola vytvorená z parc. č. 4262/1 – záhrada vo výmere 1021 m<sup>2</sup>,
    - parc. č. 4263/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 560 m<sup>2</sup>, ktorá bola vytvorená z parc. č. 4263/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 645 m<sup>2</sup>,
    - parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 454 m<sup>2</sup>, ktorá bola vytvorená z parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 065 m<sup>2</sup>,
    - parc. č. 4263/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 62 m<sup>2</sup>, ktorá bola vytvorená z parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 065 m<sup>2</sup>,
    - parc. č. 4263/11 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 107 m<sup>2</sup>, ktorá bola vytvorená z parc. č. 4263/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 553 m<sup>2</sup>.(ďalej spolu aj len „*vydávané nehnuteľnosti*“)
2. Vydanie nehnuteľností schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov na svojom zasadnutí konanom dňa 19.06.2025 uznesením č. 911/2025.
3. HM BA sa zaväzuje, že v deň podpisu Dohody o urovnaní vydáva SPF vyššie uvedené nehnuteľnosti.
4. Strany tejto dohody sa zaväzujú najneskôr do 10 pracovných dní od účinnosti Dohody vyhotoviť a podpísať protokol o odovzdaní a prevzatí vydávaných nehnuteľností.

5. SPF preberá od HM BA nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vydania podľa tejto Dohody do svojho vlastníctva.
6. Strany tejto dohody sa dohodli na vydaní nehnuteľností uvedených v Článku II. ods. 1. tejto Dohody bezodplatne za splnenia podmienok tejto Dohody, pričom strany tejto dohody vyhlasujú, že týmto všetky svoje nároky vyplývajúce z Hospodárskej zmluvy považujú za urovnané a iné dodatočné plnenia v súvislosti s Hospodárskou zmluvou si nebudú nárokovať.
7. SPF bola zo strany HM BA riadne oboznámená o právnom a skutkovom stave nehnuteľností špecifikovaných v Článku II. ods. 1. tejto Dohody.
8. SPF nadobudnú vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaných v Článku II. ods. 1. tejto Dohody po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Do tejto doby sú strany dohody svojimi prejavmi viazané.
9. HM BA vyhlasuje, že odo dňa podpísania tejto Dohody až do vydania rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedených v tomto Článku Dohody v prospech SPF do katastra nehnuteľností, neurobí žiaden právny úkon, ktorý by viedol k zriadeniu práv alebo záväzkov k predmetným nehnuteľnostiam v prospech tretích osôb.
10. HM BA vyhlasuje, že na vydávaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a ani iné obdobné právo tretej osoby, okrem tých tiarch, ktoré sú evidované na príslušnom liste vlastníctva v časti „C“: Ľarchy.

### Článok III. Zámena pozemkov

1. Predmetom tejto Dohody je aj zámena pozemkov špecifikovaných v ods. 2. a ods. 4. tohto Článku.
2. HM BA je výlučným vlastníkom nehnuteľností, podiel 1/1, k. ú. Staré Mesto, a to:
- pozemok registra „C“ KN k. ú. Staré Mesto, parc. č. 4263/9 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 12 m<sup>2</sup>, vytvorený GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 065 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1656,
  - pozemok registra „C“ KN k. ú. Staré Mesto, parc. č. 4263/10 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 537 m<sup>2</sup>, vytvorený GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1 065 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1656,
  - pozemok registra „C“ KN k. ú. Staré Mesto, parc. č. 4263/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 85 m<sup>2</sup>, vytvorený GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 645 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1656,
  - pozemok registra „C“ KN k. ú. Staré Mesto, parc. č. 4263/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 446 m<sup>2</sup>, vytvorený GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 553 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1656
- (ďalej spolu aj ako „*pozemky HM BA*“).
3. Hodnota pozemkov HM BA bola určená na základe znaleckého posudku č. 22/2025 (ďalej aj len „*ZP pozemkov HM BA*“), ktorý vypracovala znalkyňa [REDACTED], znalkyňa v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov nasledovne:
- Všeobecná hodnota pozemkov HM BA spolu 292 885,20 eur;  
Jednotková hodnota pozemkov HM BA:
- pozemok parc. č. 4263/9 ..... 3 254,28 eur,
  - pozemok parc. č. 4263/10 ..... 145 629,03 eur,



- pozemok parc. č. 4263/7 ..... 23 051,15 eur,
- pozemok parc. č. 4263/5 ..... 120 950,74 eur.
- 4. Slovenská republika – zastúpená Slovenským pozemkovým fondom je výlučným vlastníkom nehnuteľností, podiel 1/1, k. ú. Trnávka, a to:
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. **16843/200** – orná pôda vo výmere 2206 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 5124,
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. **16860** – orná pôda vo výmere 92 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 5124,
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. **16859** – orná pôda vo výmere 93 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 5124,
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. **16849** – orná pôda vo výmere 233 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 5124,(ďalej spolu aj len „*pozemky SPF*“).
- 5. Hodnota pozemkov SPF bola určená na základe znaleckého posudku č. 21/2025 (ďalej aj len „*ZP pozemkov SPF*“), ktorý vypracovala znalkyňa [REDAKOVANÉ], znalkyňa v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, ktorá bola vybraná na základe elektronického náhodného výberu znalcov nasledovne:  
Všeobecná hodnota pozemkov SPF spolu 293 494,40 eur;  
Jednotková hodnota pozemkov SPF:
  - pozemok parc. č. 16843/200 ..... 246 741,10 eur,
  - pozemok parc. č. 16860 ..... 10 290,20 eur,
  - pozemok parc. č. 16859 ..... 10 402,05 eur,
  - pozemok parc. č. 16849 ..... 26 061,05 eur.
- 6. Strany Dohody sa dohodli na vzájomnej zámene pozemkov na základe ktorej:
  - a) SPF prijíma a stáva sa výlučným vlastníkom pozemkov HM BA v hodnote 292 885,20 eur, slovom: dvestodeväťdesiatdvatisíc osemstoosemdesiatpäť eur a dvadsať centov.
  - b) HM BA prijíma a stáva sa výlučným vlastníkom pozemku SPF v hodnote 293 494,40 eur, slovom: dvestodeväťdesiattritisíc štyristodeväťdesiatštyri eur a štyridsať centov.
- 7. Zámenu pozemkov schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov na svojom zasadnutí konanom dňa 19.06.2025 uznesením č. 911/2025.
- 8. Zámena pozemkov sa uskutočňuje v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „*zákon o majetku obcí*“), v spojení s § 9 ods. 3 písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu majetkovoprávneho usporiadania pozemkov a zosúladenia skutkového a právneho stavu užívania areálov v k. ú. Staré Mesto na Búdkovej ulici a areálu v k. ú. Trnávka.
- 9. Strany tejto dohody sa dohodli, že žiadna zo strán nie je povinná zaplatiť druhej strane dohody cenový rozdiel zamieňaných pozemkov.
- 10. SPF zamieňa pozemky s HM BA podľa § 19 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. a podľa Nariadenia vlády č. 238/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenájmania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom, za účelom zabezpečenie prístupu k nehnuteľnostiam.
- 11. Strany vyhlasujú, že im je známy stav zamieňaných pozemkov a tie zamieňajú v stave, v akom stoja a ležia.

12. Strany t  
tejto D  
predme  
13. HM B  
predko  
tiarch  
14. SPF  
práv  
evic  
15. SPI  
pré  
k:  
vi  
16. K  
I  
17.

12. Strany tejto dohody vyhlasujú, že nemajú vedomosť o tom, že by bol ku dňu uzavretia tejto Dohody uplatnený nárok na navrátenie vlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom zámeny podľa tohto článku Dohody.
13. HM BA vyhlasuje, že na pozemkoch HM BA neviaznu žiadne dlhy, záložné právo, predkupné právo, vecné bremeno alebo iné obdobné právo tretej osoby, okrem tých tiarch, ktoré sú evidované na príslušnom liste vlastníctva v časti „C“: Ľarchy.
14. SPF vyhlasuje, že na pozemkoch SPF neviaznu žiadne dlhy, záložné právo, predkupné právo, vecné bremeno alebo iné obdobné právo tretej osoby, okrem tých tiarch, ktoré sú evidované na príslušnom liste vlastníctva v časti „C“: Ľarchy.
15. SPF a HM BA nadobudnú vlastnícke právo k zamieňaným pozemkom po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k zamieňaným pozemkom. Do tejto doby sú strany tejto Dohody svojimi prejavmi viazané.
16. Každá zo strán Dohody sa zaväzuje poskytnúť druhej strane Dohody pri plnení jej povinností vyplývajúcich z tejto časti Dohody potrebnú súčinnosť v rozsahu podľa tejto Dohody tak aby sa dosiahol úmysel strán v okamihu uzavretia Dohody.
17. Strany tejto dohody sa zaväzujú najneskôr do 10 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva vyplývajúceho zo Zámeny pozemkov v zmysle Dohody vyhotoviť a podpísať protokol o odovzdaní a prevzatí zamieňaných nehnuteľností.

#### **Článok IV. Delimitácia pozemkov**

1. Predmetom tejto Dohody je aj delimitácia pozemkov špecifikovaných v ods. 3. a ods. 4. tohto Článku.
2. Úkony a podmienky podľa tejto Dohody v Článku IV. Dohody boli schválené dňa 19.06.2025 mestským zastupiteľstvom HM BA uznesením č. 911/2025.
3. Strany tejto dohody sa zaväzujú najneskôr do 12 mesiacov odo dňa schválenia uznesenia podľa ods. 2. tohto Článku uzatvoriť protokoly o odovzdaní pozemkov (delimitačné protokoly) špecifikovaných v prílohe písm. i. tejto Dohody v súlade s § 2d ods. 1, 2 a § 14 ods. 1 zákona o majetku obcí ak sa strany tejto dohody nedohodnú na inom spôsobe majetkovoprávneho usporiadania uvedených pozemkov v prílohe písm. i. tejto Dohody.
4. Podľa ustanovení § 2d ods. 1, 2 a § 14d ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon“) odovzdávajúci Slovenský pozemkový fond odovzdáva HM BA najneskôr ku dňu podpísania tejto Dohody vlastníctvo k nasledovným pozemkom, pričom strany tejto dohody najneskôr ku dňu podpísania tejto Dohody aj uzatvoria protokol o ich odovzdaní, a to:
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 22238/400 – ostatná plocha vo výmere 971 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 22238/600 – ostatná plocha vo výmere 252 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16843/100 – orná pôda vo výmere 568 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16843/300 – orná pôda vo výmere 977 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16868/601 – orná pôda vo výmere 177 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
  - pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16856 – orná pôda vo výmere 114 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,

- pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16855 – orná pôda vo výmere 130 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16852 – orná pôda vo výmere 1073 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16851 – orná pôda vo výmere 113 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16847 – orná pôda vo výmere 172 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16846 – orná pôda vo výmere 269 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 16844 – orná pôda vo výmere 291 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN k. ú. Trnávka, parc. č. 22237/100 – ostatná plocha vo výmere 441 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,

a

- podiel na pozemku vo veľkosti 10564/12115, k. ú. Trnávka, registra „C“ KN, parc. č. 16537/4 – záhrada vo výmere 1460 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 6038 (ďalej spolu aj len „*pozemky v k. ú. Trnávka*“).

5. Protokol o odovzdaní pozemkov v k. ú. Trnávka tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Dohody.
6. Predmetom odovzdania sú pozemky pod stavbami – komplex budov, skleníkov spolu s podzemnými rozvodmi ich vykurovacieho systému a fóliovníkov, ktoré sa nachádzajú v oplotenom areáli bývalého Záhradníctva Trnávka. Predmetné stavby v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. a zákona SNR č. 306/1992 Zb. boli delimitované z majetku ZARES-u š.p. v likvidácii na Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu Odovzdávajúcim protokolom zo dňa 23.9.1992.
7. SPF vyhlasuje, že na pozemkoch v k. ú. Trnávka neviaznu žiadne dlhy, záložné právo, predkupné právo, vecné bremeno alebo iné obdobné právo tretej osoby, okrem tých tiarch, ktoré sú evidované na príslušnom liste vlastníctva v časti „C“: Ľarchy.
8. Ak by bolo potrebné vykonať akékoľvek právne alebo iné úkony (popri tých úkonoch, ktoré sú uvedené v tejto Dohode) alebo inak poskytnúť súčinnosť za účelom dosiahnutie účelu tejto časti Dohody, každá strana sa zaväzuje, že vykoná potrebné úkony a poskytne druhej strane dohody alebo príslušnému orgánu všetku požadovanú súčinnosť potrebnú na dosiahnutie účelu tejto Dohody.

#### Článok V.

#### Odstúpenie od Dohody

1. Strany tejto dohody sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k vydaniu právoplatného rozhodnutia Okresného úradu, katastrálneho odboru o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto Dohody alebo bude návrh na vklad vlastníckeho práva právoplatne zamietnutý týkajúceho sa len časti plnenia z Dohody, ktoré je podľa povahy deliteľné, a to aj napriek tomu, že si strany tejto dohody navzájom vynaložia všetku potrebnú súčinnosť k zabezpečeniu povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa obsahu Dohody, je oprávnená strana odstúpiť od Dohody len v rozsahu tohto dotknutého plnenia (ďalej len „*čiastočné odstúpenie*“).
2. Za deliteľné plnenie sa na účely tejto Dohody považuje najmä (Vydanie nehnuteľnosti podľa Článku II., Zámena pozemkov podľa Článku III. a Delimitácia pozemkov podľa Článku IV.).



- 130 m<sup>2</sup>,  
73 m<sup>2</sup>,  
13 m<sup>2</sup>,  
2 m<sup>2</sup>,  
m<sup>2</sup>,  
m<sup>2</sup>,  
re
3. Odstúpenie od Dohody ktoroukoľvek stranou tejto dohody musí byť písomné a zaslané doporučené na adresu druhej strany tejto dohody. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia. Strany tejto dohody vyhlasujú, že účinným dôvodom odstúpenia môžu byť len dôvody odstúpenia uvedené v príslušných ustanoveniach právnych predpisov Slovenskej republiky alebo dohodnuté v tejto Dohode. Na odstúpenie od Dohody z iných dôvodov ako je uvedené v predchádzajúcej vete tohto odseku sa neprihliada a nemá voči druhej strane tejto dohody žiadne účinky.
  4. Čiastočné odstúpenie od Dohody nadobúda účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej strane tejto dohody, pričom v tomto oznámení musí byť presne špecifikované deliteľné plnenie, ktorého sa odstúpenie týka, ako aj dôvod odstúpenia.
  5. Ostatné časti Dohody, ktorých sa odstúpenie netýka, zostávajú naďalej v platnosti a účinnosti, pokiaľ sa strany tejto dohody nedohodnú inak.
  6. V prípade doručenia odstúpenia od Dohody sú si strany Dohody povinné vrátiť už poskytnuté plnenia.
  7. Pokiaľ ktorýkoľvek so záväzkov uvedených v Článku IV. tejto Dohody nebude splnený v určenej lehote, vzniká HM BA právo na odstúpenie od Dohody, pokiaľ sa strany tejto dohody nedohodnú inak.
  8. Pokiaľ ktorýkoľvek so záväzkov uvedených v Článku II. tejto Dohody nebude splnený v určenej lehote, vzniká SPF právo na odstúpenie od Dohody, pokiaľ sa strany tejto dohody nedohodnú inak.

#### **Článok VI. Osobitné ustanovenia**

1. HM BA sa zaväzuje a SPF ju týmto poveruje na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k vydaným nehnuteľnostiam podľa Článku II., k zamieňaným pozemkom podľa Článku III. tejto Dohody najneskôr do 5 dní od účinnosti tejto Dohody do príslušného katastra nehnuteľností.
2. SPF splnomocňuje HM BA k podaniu návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a taktiež pri prerušení konania o návrhu na vklad k podaniu žiadosti o predĺženie lehoty v zmysle § 31a písm. d) zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. HM BA toto splnomocnenie prijíma.
3. HM BA sa zaväzuje a SPF ju týmto poveruje na podanie návrhu na zápis práv vyplývajúcich z protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku v k. ú. Trnávka v zmysle Článku IV. ods. 4. do príslušného katastra nehnuteľností.
4. Do doby povolenia vkladu vlastníckeho práva ako to vyplýva z tejto Dohody sú strany tejto dohody viazané dohodnutými podmienkami Dohody.
5. Do doby oznámenia vykonania zápisu do katastra záznamom, ako to vyplýva z tejto Dohody sú strany tejto dohody viazané dohodnutými podmienkami Dohody.
6. HM BA sa zaväzuje uhradiť správny poplatok spojený s vkladovým konaním vyplývajúcim zo zámeny pozemkov podľa Článku III., ako aj z úkonu bezodplatného vydania nehnuteľností podľa Článku II. tejto Dohody.
7. V prípade, ak by príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor rozhodol o:
  - a) prerušení vkladového konania o návrhu na vklad z dôvodu nedostatkov návrhu na vklad, resp. jeho príloh, sú strany Dohody povinné vzájomne uskutočniť všetky nevyhnutné úkony (faktické aj právne) na odstránenie takýchto nedostatkov

- v primeranej lehote, aby mohlo dôjsť k riadnemu povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto Dohody,
- b) zamietnutí alebo zastavení konania o návrhu na vklad, sú strany Dohody povinné vykonať všetky úkony, vrátane podpísania dodatkov k tejto Dohode alebo iných písomností, a to všetko v nevyhnutnom rozsahu tak, aby bol naplnený obsah a účel tejto Dohody a rovnaké podmienky, ako sú dojednané v tejto Dohode.
8. Strany tejto dohody sa zaväzujú poskytnúť druhej strane Dohody pri plnení jej povinností vyplývajúcich z tejto časti Dohody potrebnú súčinnosť v rozsahu podľa tejto Dohody tak aby sa dosiahol úmysel strán Dohody v okamihu uzavretia Dohody.
9. Strany tejto dohody berú na vedomie, že stavby, zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy nezapísané na LV umiestnené na pozemkoch, ktoré sú predmetom tejto Dohody sú vo vlastníctve tej zo strán tejto Dohody, ktorá tieto pozemky v súlade s obsahom Dohody nadobudne do vlastníctva.

#### **Článok VII. Doručovanie písomností**

1. Doručovanie písomností na základe tejto Dohody alebo v súvislosti s touto Dohodou sa vykonáva písomne poštou na adresu uvedenú v záhlaví tejto Dohody. Akákoľvek písomnosť vrátane odstúpenia od Dohody sa považuje za doručенú, ak bola adresátom prevzatá alebo bola vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná a adresát svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti; v takomto prípade sa písomnosť vrátane odstúpenia od Dohody považuje za doručенú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania.
2. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti vrátane odstúpenia od Dohody odmietol.

#### **Článok VIII. Súhlas so zverejnením**

3. Strany tejto dohody súhlasia s jej zverejnením v Centrálnom registri zmlúv a na ich webových sídlach s tým, že Dohoda bude zverejnená v súlade s právnymi predpismi ukladajúcimi povinnosť ju zverejniť.
4. HM BA súhlasí so zverejnením návrhu Dohody v rozsahu uvedenom v predchádzajúcom odseku na internetovej stránke SPF v priebehu schvaľovacieho procesu, a to 14 dní pred plánovaným zasadnutím Rady fondu SPF do dňa zasadnutia Rady fondu SPF vrátane.

#### **Článok IX. Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Strany tejto dohody ďalej vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a ich právna spôsobilosť nie je obmedzená.
2. Strany tejto dohody o urovnaní vyhlasujú, že práva, povinnosti a nároky, ktorých urovnanie je predmetom tejto Dohody, a ani prípadné ďalšie vzájomné práva, povinnosti a nároky vyplývajúce z Dohody alebo z akéhokoľvek iného právneho vzťahu, ku dňu podpisu tejto Dohody nepostúpili alebo inak nepreviedli na tretie osoby, a že majú právo s týmito slobodne, bez akéhokoľvek obmedzenia nakladať. Strana tejto Dohody zodpovedá druhej strane tejto dohody za škodu vzniknutú v dôsledku nepravdivosti jeho vyhlásení v zmysle tohto odseku Článku IX. tejto Dohody.



3. Zmena alebo doplnenie Dohody je možné len formou písomného dodatku podpísaného oboma stranami tejto dohody.
4. Vo veciach neupravených Dohodou sa zmluvný vzťah spravuje § 585 a nasl. a § 51 Občianskeho zákonníka, ako aj príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky.
5. Ak sa z dôvodu zmeny právnych predpisov stane niektoré ustanovenie tejto Dohody neplatné, nevymáhateľné alebo neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Dohody.
6. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť nadobúda podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
7. Účinky prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa Dohody nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech HM BA a SPF do katastra nehnuteľností, tak ako to vyplýva z právnych úkonov obsiahnutých v tejto Dohode.
8. Táto Dohoda je vyhotovená v desiatich rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia budú predložené Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru k návrhu na vklad vlastníckeho práva v súlade s obsahom Dohody, štyri rovnopisy obdrží HM BA a štyri rovnopisy obdrží SPF.
9. Strany tejto dohody vyhlasujú, že ich zmluvná vôľa nie je nijako obmedzená, že si Dohodu riadne prečítali a potvrdzujú, že Dohoda je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
10. Neoddeliteľnými prílohami tejto Dohody sú:
- a. Hospodárska zmluva - kópia;
  - b. Geometrický plán č. 5/2012 - kópia
  - c. Doklady preukazujúce právne nástupníctvo SPF (kópie):
    - Rozhodnutie Min. poľnohospodárstva a výživy SSR č. 201/1969-PL z 13.1.1969
    - Rozhodnutie o zriadení Štátnej melioračnej správy v Bratislave č. j. II/4-1333/68 z 13.12.1968
    - Rozhodnutie MPV SSR č. 2630/1975 zo dňa 23.12.1975
    - Rozhodnutie MPV SSR č. 13 287/1976-leg zo dňa 29.12.1976
    - Rozhodnutie Min. poľnohospodárstva a výživy SR z 14.12.1991 č. 7675/91-OPR
    - Protokol o delimitácii hospodárskych prostriedkov zo dňa 20.01.1992.
  - d. Memorandum spolu s Prílohami
  - e. Protokol CRZ č. 02357/2025-OV-0250099/25.00 o odovzdaní pozemkov v k. ú. Trnávka
  - f. Uznesenie MsZ č. 911/2025
  - g. Znalecký posudok č. 21/2025
  - h. Znalecký posudok č. 22/2025
  - i. Prehľad MPU vzťahov k nehnuteľnostiam vo vlastníctve SPF.

V Bratislave, dňa. 24 JUN 2025

Za SPF

JUDr. Richard Šmída  
generálny riaditeľ

Ing. Rastislav Juhár  
námestník generálneho riaditeľa

V Bratislave, dňa. 23. 06. 2025

Za HM BA

Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor

Dohoda (§ 15 ods. 1 vl. nar. č. 81/1958 Zb.)

Zmluva (§ 15 ods. 2 vl. nar. č. 81/1958 Zb.)

o prevode správy národného majetku

|       |                |
|-------|----------------|
| Číslo | Pôd. 15/64/Mln |
|-------|----------------|

|        |                                |                       |
|--------|--------------------------------|-----------------------|
| Názov  | Odovzdávajúca organizácia      | Jej nadriadený orgán: |
| Adresa | ObNV-III. Bratislava-Vinohrady | MsNV Bratislava       |

|        |                               |                       |
|--------|-------------------------------|-----------------------|
| Názov  | Preberajúca organizácia       | Jej nadriadený orgán: |
| Adresa | Poln. inv. správa, Bratislava | SNR                   |

1. Prevádza sa správa tohto národného majetku:

| Pol.  | Základné prostriedky (názov — druh, opis, inventárne číslo a pod.)                                 | Obstarávacia hodnota | Oprávky ku dňu prevodu | Zostatková hodnota |
|-------|--|----------------------|------------------------|--------------------|
| a     | b  | c                    | d                      | e                  |
| 1.    | Parcela č.4263 -vl.14263<br>kultúra: dom čp.359, múr.<br>a dvor s hospod. stav.<br>Výmera: 2245 m2 | 4.490                |                        | 4.490              |
|       |  |                      | Spolu:                 |                    |
| Spolu |  |                      |                        | 4.490              |
| Pol.  | Iný majetok (názov — druh a pod.)  | Hodnota              | Poznámka               |                    |
|       |  |                      |                        |                    |
| Spolu |  |                      |                        |                    |

2. Odôvodnenie prevodu správy:

Na predmetnej nehnuteľnosti má byť podľa územného rozhodnutia  
Útvoru hlavného architekta mesta Bratislavy č.2517/63 vybudovaná  
edmin. budova .



Správa sa prevádza s účinnosťou odo dňa: 1.1.1964

2. Zloženie nároky a povinnosti súvisiace so správou prevádzaného majetku ku dňu prevodu

a) sa začítajú do dňa \_\_\_\_\_

b) sú uvedené na prílohu č. \_\_\_\_\_

c) neprichádzajú do úvahy: \_\_\_\_\_

3. Preberajúca organizácia preberá s majetkom tieto:

a) nároky (vychádzajúce bremená): žiadne

b) pohľadávky: \_\_\_\_\_

c) záväzky: \_\_\_\_\_

6. Preberajúca organizácia uhradí do dňa \_\_\_\_\_ 196\_\_ odovzdávajúcej organizácii za odplatu prevádzaný majetok sumu \_\_\_\_\_ Kčs (podľa priloženej špecifikácie)

6. Dôsledky pre plán a rozpočet u

a) odovzdávajúcej organizácie \_\_\_\_\_

b) preberajúcej organizácie \_\_\_\_\_

7. Počet a označenie príloh, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť dohody \_\_\_\_\_

8. Osobitné podmienky prevodu \_\_\_\_\_

9. Vo vložke č. 14623 pozemkovej (železničnej) knihy katastrálneho územia Bratislava, parcela č. 4263 nech je zapísané: \_\_\_\_\_

Podľa tejto listiny vyznačuje sa pri vlastníckom práve zapísanom pre československý štát správa \_\_\_\_\_

**ObNV-III. Bratislava-Vinohrady**

10. Odovzdávajúca organizácia \_\_\_\_\_ Preberajúca organizácia \_\_\_\_\_

V Bratislave dňa 15.1.1964 V Bratislave dňa 15.1.1964

(Podpis a pečiatka) (Podpis a pečiatka)

11. Schvaľovacie doložky príslušných nadriadených orgánov

**Účtovací predpis**

a) Číslo: Fin. odbor ObNV-III

túto dohodu / zmluvu schvaľuje.

V Bratislave dňa 15.1.1964

(Podpis a pečiatka)

b) Schválenie odpadá z dôvodov:

a) Číslo: 52 286/64

túto dohodu / zmluvu schvaľuje.

V Bratislave dňa 15.1.1964

(Podpis a pečiatka)

b) Schválenie odpadá z dôvodov:

Dňa \_\_\_\_\_

Poznámka: Čo sa nehodí, prečiarknite!

Poznámka, o zaúčtovaní:

Meno (šifra): \_\_\_\_\_

1 ex. prevzatá dňa 27.1.1964

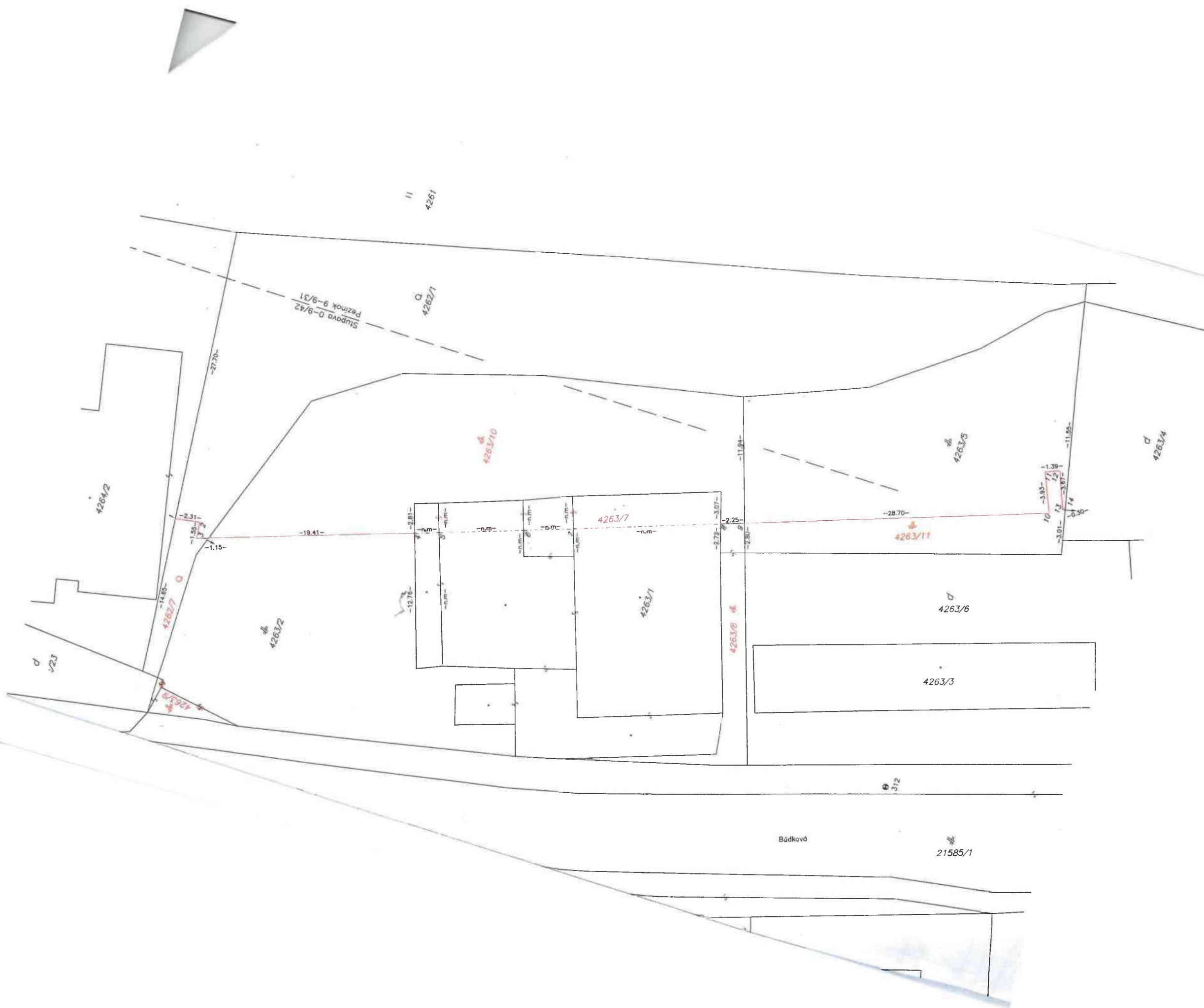
| Text  | Účet   |     | Suma |
|---|--------|-----|------|
|   | Má dať | Dal |      |
| Tento odpis - fotokópia doslovné súhlasi s predloženou listinou alebo osvedčeným odpisom - fotokópiou. Počet osvedčených kópií: <u>2</u> Pod číslom <u>338/196</u> v správe org. kniha <u>31. mája 1996</u> Bratislava I. Dňa _____ Správny poplatok vo výške S. _____ zaplatený. |        |     |      |
| Ex offio v zmysle § 4 Zák. č. 145/95 Zb.  |        |     |      |



Spečiatnené v zmysle  
zákona č. 232/93 Z. z.

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

|   |                  |  |                                 |  |
|---|------------------|--|---------------------------------|--|
| Vyhotovitel<br><br><b>GKK-geodetická služba s.r.o.</b><br><b>Poludníkova 9</b><br><b>821 02 Bratislava</b><br><b>IČO:35976942</b> |                  | Kraj<br><b>Bratislavský</b>                  | Okres<br><b>Bratislava I</b>    | Obec<br><b>Bratislava m.č. Staré mesto</b>                                   |
|   |                  | Kat.<br>územie<br><b>Staré mesto</b>         | Číslo<br>plánu<br><b>5/2012</b> | Mapový<br>list č.<br><b>Stupava 0-9/42</b><br><b>Pezinok 9-9/31</b>          |
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemkov p.č.4263/7,<br>p.č. 4263/8, 4263/9, 4263/10, 4263/11 a p.č. 4262/7                  |                  |  |                                 |  |
| Vyhotovil   |                  | Autorizačne overil:                          |                                 | Úradne overil  |
| Dňa: <b>13.03.2012</b>  | Meno: [redacted] | Dňa: <b>13.03.2012</b>                       | Meno: [redacted]                | Meno: [redacted]   |
| Nové hranice boli v prírode označené<br><b>nast.klincami,fareb.značkou</b>  |                  | Náležitostami presnosťou zodpovedá predpisom |                                 | Úradne overil podľa zákona NR SR č.215/1995 Z.z.<br>o geodézii a kartografii |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.<br><b>E 7969</b>  |                  | [redacted]                                   |                                 | [redacted]   |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské<br>údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii                              |                  | [redacted]                                   |                                 | [redacted]   |



# VÝKAZ VÝMER

| Doterajší stav  |         |        |        |                | Zmeny        |      |                 |                |                  | Nový stav      |               |        |                |                      |  |
|---|---------|--------|--------|----------------|--------------|------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|--------|----------------|----------------------|--|
| Číslo   |         |        | Výmera |                | Druh pozemku | Diel | k parcele číslo | m <sup>2</sup> | od parcely číslo | m <sup>2</sup> | Číslo parcely | Výmera |                | Druh pozemku         | Vlastník<br>(iná oprávnená osoba)<br>adresa (sídlo)                    |
| PK vložky   | parcely |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                |               | ha     | m <sup>2</sup> |                      |  |
| LV  | PK      | KN     | ha     | m <sup>2</sup> |              |      |                 |                |                  |                |               | ha     | m <sup>2</sup> | kód                  |  |
| Stav právny je totožný s registrom C KN   |         |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                |               |        |                |                      |  |
| 1656  |         | 4262/1 |        | 1021           | záhrada      |      |                 |                |                  |                | 4262/1        |        | 988            | záhrada<br>4         | doterajší<br><br>Hlavné mesto SR<br>Bratislava<br>Primaciálne nám. č.1 |
|   |         |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                | 4262/7        |        | 33             | záhrada<br>4         |  |
| 1656  |         | 4263/1 |        | 645            | zast.pl.     |      |                 |                |                  |                | 4263/1        |        | 560            | zast.pl.<br>16<br>15 | doterajší<br><br>Hlavné mesto SR<br>Bratislava<br>Primaciálne nám. č.1 |
|   |         |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                | 4263/7        |        | 85             | zast.pl.<br>16<br>15 |  |
| 1656  |         | 4263/2 |        | 1065           | zast.pl.     |      |                 |                |                  |                | 4263/2        |        | 454            | zast.pl.<br>22       | doterajší<br><br>Hlavné mesto SR<br>Bratislava<br>Primaciálne nám. č.1 |
|   |         |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                | 4263/8        |        | 62             | zast.pl.<br>22       |  |
|   |         |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                | 4263/9        |        | 12             | zast.pl.<br>22       | detto  |
|   |         |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                | 4263/10       |        | 537            | zast.pl.<br>22       | detto  |
| 1656  |         | 4263/5 |        | 553            | zast.pl.     |      |                 |                |                  |                | 4263/5        |        | 446            | zast.pl.<br>22       | doterajší<br><br>Hlavné mesto SR<br>Bratislava<br>Primaciálne nám. č.1 |
|   |         |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                | 4263/11       |        | 107            | zast.pl.<br>22       |  |
| spolu :   |         |        |        | 3284           |              |      |                 |                |                  |                |               |        | 3284           |                      |  |
| <b>Legenda :</b><br>kód spôsobu využívania pozemku :<br>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<br>16 – pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom<br>22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.<br>kód druhu stavby:<br>15-administratívna budova |         |        |        |                |              |      |                 |                |                  |                |               |        |                |                      |  |

## Legenda :

kód spôsobu 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

16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti.

kód druhu stavby:

15-administratívna budova



6. 11/69 - 201.

MINISTERSTVO POĽNOHOSPODÁRSTVA A VÝŽIVY SLOVENSKEJ SOCIALISTIC-  
KEJ REPUBLIKY V BRATISLAVE

---

Bratislava 13. januára 1969  
Číslo: 201/1969-PL

R o z h o d n u t i e

Podľa ust. § 48 zák. č. 109/64 Zb. vykonávam ku dňu  
1. januára 1969 tieto organizačné opatrenia

I,

Vyčleňujem zo štátnej hospodárskej organizácie Pôdo-  
hospodárskeho projektového ústavu v Bratislave jeho závod

" Poľnohospodársku inžiniersku  
správu v Bratislave ",

ktorú

zrušujem ku dňu 31. decembra 1968.

II.

Majetkovú podstatu vrátane práv a záväzkov zrušenej or-  
ganizácie, k uvedenému dňu začleňujem do rozpočtovej organizá-  
cie zriadenej Ministerstvom poľnohospodárstva a výživy v Prahe  
č. k. II/4-1333/68 zo dňa 13. decembra 1968.

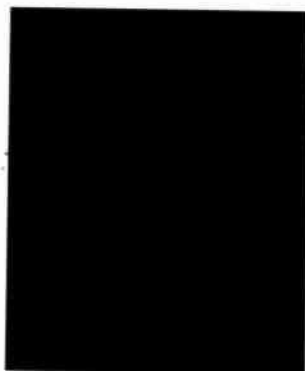
Štátnej melioračnej správe  
v Bratislave.

Likvidáciu bežných záväzkov zrušenej hospodárskej orga-  
nizácie k 31. decembru 1968 vykoná Štátna melioračná správa  
v Bratislave vrátane usporiadania pracovnoprávných pomerov  
pracovníkov zrušenej organizácie.

- 2 -

III.

Deň, ku ktorému má byť zapísaná zmena vyplývajúca z tohto rozhodnutia v podnikovom registri, je 1. január 1969.



Minister  
poľnohospodárstva a výživy



11

(1) 1

Ministerstvo zemědělství  
a výživy

Č.j.: II/4-1333/68

V Praze dne 13.12.1968

R o z h o d n u t í

Podle ustanovení § 20 zák. č. 11/1955 Sb. o vodním hospodářství, ve znění zákona č. 12/1955 Sb. a v souladu s usnesením vlády č. 434 ze dne 5.12. 1968 zřizují ke dni 1. ledna 1969 rozpočtovou organizaci

" Státní meliorační správu v Bratislavě "

Organizace je podřízena ministerstvu zemědělství a výživy Slovenské socialistické republiky. Její působnost se vztahuje na území této republiky.

Státní meliorační správa zodpovídá ministerstvu zemědělství a výživy Slovenské socialistické republiky za hospodářné využívání prostředků vynakládaných za spoluúčasti státu k optimálnímu rozvoji úrodnosti půdy opatřeními vykonávanými na úseku meliorací, zúrodnování půdy a úprav zemědělských vodních toků ( vodních toků v působnosti resortu ), za efektivní přípravu a výstavbu meliorací a zúrodnování půdy včetně pozemkových úprav.

Státní meliorační správa je správcem zemědělských vodních toků a hlavních melioračních zařízení. Vykonává funkci hlavního investora státních investic a sdružených investic státu a zemědělských podniků ( jejich sdružení ) v meliorační výstavbě a zúrodnování půdy , pokud tuto funkci nepřevzme sama sdružení zemědělských podniků.

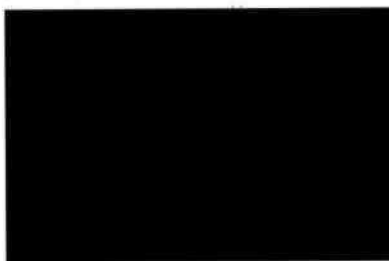
Státní meliorační správa vykonává dohlédací a kontrolní činnost při přípravě, budování a využívání melioračních zařízení a opatření k ochraně a zúrodnování zemědělského půdního fondu, spolupracuje při řešení technických otázek s orgány ochrany zemědělského půdního fondu a řeší otázky technického



rozvoje meliorační výstavby, zúrodnění půdy a pozemkových úprav.

Další podrobnosti, zejména o vnitřním organizačním uspořádání a vztazích státní meliorační správy k orgánům ministerstva v krajích a okresech, k zemědělským podnikům a jejich sdružením ( zájmovým seskupením ) stanoví organizační řád, který schvaluje ministerstvo zemědělství a výživy Slovenské socialistické republiky.

Náměstek ministra



**Ministerstvo poľnohospodárstva a výživy**

Č.j. . . . .

V Prahe dňa . . . . .

**Vec: Zriadenie Štátnej melioračnej správy  
v Bratislave-----**

**R o z h o d n u t i e**

V súvislosti so zriadením Štátnej melioračnej správy v Bratislave k 1. januáru 1969 a zabezpečenia jej činnosti stanovujem, že do tejto organizácie sa k 1. januáru 1969 začleňujú:

Poľnohospodárska inžinierska správa v Bratislave vrátane majetku a záväzkov vykázaných touto organizáciou v účtovnej uzavierke za rok 1968, vrátane pohľadávok, záväzkov a úloh, ktoré prípadne vyplynú z jej činnosti do konca roku 1968.

Príslušný podiel podnikových fondov Poľnohospodárskej inžinierskej správy v Bratislave bude prevedený za obdobie od 1. januára 1967 do 31.12.1968 do Štátneho rozpočtu, s výnimkou fondu kultúrnych a sociálnych potrieb a fondu pracujúcich, ktoré budú prevedené do Štátnej melioračnej správy v Bratislave priamo.

Kolektívy pracovníkov/ resp. ich plánované stavy / z okresných poľnohospodárskych združení /vyrobných poľnohospodárskych správ/, poľnohospodárskych stavebných správ /bývalých okresných stredísk poľnohospodárskych investícií / a OSPPI Bratislava, v ktorých náplni sú

úlohy na úseku meliorácií, pozemkových úprav a zúrodňovania pôdy a správy poľnohospodárskych vodných tokov a hlavných melioračných zariadení v rozsahu zodpovedajúcom financovaniu ich činnosti z rozpočtových prostriedkov v roku 1968 a investorská a inžinierska činnosť na úseku meliorácií, pozemkových úprav a zúrodňovania pôdy, vykonávaných na základe dodávateľsko - odberateľských vzťahov, vrátane zodpovedajúceho podielu vybavenia základnými prostriedkami a predmetov krátkodobej spotreby nutnými k výkonu ich doterajšej práce a priestorov ich umiestnenia.

Pohľadávky a záväzky s výniskou rozpracovaných úloh, ktoré vyplývajú z činnosti začlenených pracovníkov do konca roku 1968 sa na Štátnu melioračnú správu v Bratislave neprevádzajú. Majetkové prevody vrátane prevodov hodnoty národného majetku / upravené poľnohospodárske vodné toky a hlavné melioračné zariadenia / budú uskutočnené hospodárskou zmluvou o bezplatnom prevode.

V súlade s vyčlenením pracovníkov a zodpovedajúceho objemu činnosti budú do Štátnej melioračnej správy v Bratislave prevedené príslušné časti nevyčerpaného pobádacieho fondu, resp. fondu kultúrnych a sociálnych potrieb a fondu pracujúcich.

M i n i s t e r



Bratislava, 23. decembra 1975.  
Číslo: 2630/1975 - sekr.

### R o z l o d n u t i e

Podľa prísl. ustanovení Hospodárskeho zákonníka a ust.  
§ 7 ods. 1 zák. 134/1970 Zb. v spojitosti s uzn. vlády SSR č.  
422/1972 a 17/1975

#### p o v e r ť u j e m

rozpočtovú organizáciu Štátnu melioračnú správu v Bratislave  
zabezpečovaním úloh investičnej účelovej výstavby v poľnohospo-  
dárstve a v súvislosti s tým rozširujem jej predmet činnosti  
takto :

-poskytuje ústrednému investorovi technické služby a inži-  
niersku činnosť na zabezpečenie úloh štátneho plánu v oblasti  
poľnohospodárskej účelovej investičnej výstavby v rozsahu  
prislúchajúcim ústrednému investorovi a to : pri výberovom  
konaní, zabezpečovaní dodávateľsko-odberateľských vzťahov, po-  
voľovacích konaní a registrácii stavieb, spracúvaní ich režimov,  
kontrole a dozore, hodnotení a odovzdávaní stavieb do trvalej  
prevádzky,

-zabezpečuje technicko-organizačnú pomoc družstevným a  
štátnym poľnohospodárskym organizáciám pri plánovaní, prípra-  
ve, realizácii a vyhodnocovaní stavieb a vykonáva na tomto úseku  
kontrolnú a dohliadaciu činnosť.

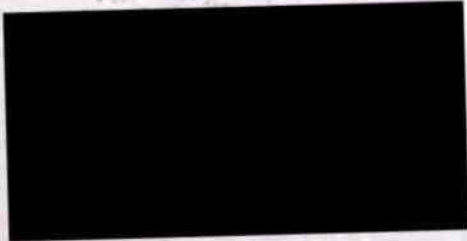
Ukladám riaditeľovi Štátnej melioračnej správy zriadiť  
pre výkon uvedených činností pri ústredí a krajských pobočkách

Štátnej melioračnej správy investorské útvary.

Podrobnosti o činnosti investorských útvarov a vnútorné organizačné usporiadanie, vrátane vzťahov Štátnej melioračnej správy k ministerstvu poľnohospodárstva a výživy SSR a k ostatným účastníkom poľnohospodárskej investičnej účelovej výstavby treba zakotviť do organizačného poriadku, ktorý po schválení ministra poľnohospodárstva a výživy SSR vydá riaditeľ Štátnej melioračnej správy.

Rozhodnutie nadobúda účinnosť dňom 1. januára 1976.

M i n i s t e r :



Ministerstvo poľnohospodárstva  
a výživy

Slovenskej socialistickej republiky

Bratislava, 29. 12. 1976

Číslo: 13 287/1976-leg-

Zriaďovacia listina

Štátnej melioračnej správy v Bratislave

- úprava

### R o z h o d n u t i e

Vláda SSR dňa 12. mája 1976 uznesením č. 124 schválila Koncepciu ochrany, zúrodňovania a využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu do r. 1980 s výhľadom do r. 1990 i opatrenia prijaté na jej realizáciu. Pod bodom 16 týchto opatrení sa uložilo poveriť Štátnu melioračnú správu gesciou za neinvestičné zúrodňovanie pôdy.

Úlohy a predmet činnosti Štátnej melioračnej správy v Bratislave /ďalej len "ŠMS"/ sú určené Zriaďovacou listinou ŠMS, vydanou unitárnym Ministerstvom poľnohospodárstva a výživy č.j. II/4-1333/68 zo dňa 13. 12. 1968 takto :

" ŠMS zodpovedá Ministerstvu poľnohospodárstva a výživy SSR za hospodárne využívanie prostriedkov vynakladaných za spoluúčasti štátu na optimálny rozvoj úrodnosti pôdy, za opatrenia vykonávané na úseku meliorácií, zúrodňovania pôdy a úprav poľnohospodárskych vodných tokov /vodných tokov v pôsobnosti MPVŽ SSR/, za efektívnu prípravu a výstavbu meliorácií a zúrodňovania pôdy vrátane pozemkových úprav.

ŠMS je správcom poľnohospodárskych vodných tokov a hlavných melioračných zariadení. Vykonáva funkciu hlavného investora štátnych investícií a združených investícií štátu a poľnohospodárskych podnikov /ich združení/ v melioračnej výstavbe a

zúrodňovaní pôdy, ak túto funkciu neprevezmú samotné združenia poľnohospodárskych podnikov.

ŠMS vykonáva dozornú a kontrolnú činnosť pri príprave, budovaní a využívaní melioračných zariadení a opatrení na ochranu a zúrodňovanie poľnohospodárskeho pôdneho fondu, spolupracuje pri riešení technických otázok s orgánmi ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a rieši otázky technického rozvoja melioračnej výstavby, zúrodnenia pôdy a pozemkových úprav.."

Pôsobnosť ŠMS so zreteľom na ustanovenia § 2 písm. i) bodu 3 nar. vl. SSR č. 169/73 Zb. na úseku neinvestičného zúrodňovania pôdy dopĺňam takto:

" ŠMS na úseku neinvestičného zúrodňovania pôdy spolupracuje s KPS a OPS pri zostavovaní návrhov dlhodobých výhľadov, návrhov strednodobých /päťročných/ a návrhov ročných plánov a zabezpečuje prípravu výberových konaní.

ŠMS v oblasti svojej pôsobnosti predkladá ministerstvu návrhy na vyhodnotenie plnenia úloh uvedených v Konceptii ochrany, zúrodňovania a využitia PPF SSR do r. 1980 s výhľadom do roku 1990 a zabezpečuje vypracúvanie podkladov a návrhov metodických materiálov a smerníc. "

#### U k l a d á m

IX. odboru o túto pôsobnosť na úseku neinvestičného zúrodňovania pôdy upraviť organizačný poriadok ŠMS.  
V dôsledku zrušenia zák. č. 11/1955 Zb. v znení zák. č. 12/1959 Zb. upraviť zriaďovaciu listinu ŠMS.

\_\_\_\_\_

m i n i s t e r:

\_\_\_\_\_

námestník ministra



Bratislava, 14. 12. 1991

Číslo: 7 675/91-OPR

### Rozhodnutie

Ministerstvo poľnohospodárstva a výživy SR podľa ustanovenia § 60 Hospodárskeho zákonníka v spojitosti s ustanovením § 28 zák. SNR č. 592/90 Zb. v spojitosti s ustanovením § 15 vyhl. MF SR č. 126/91 Zb. vykonáva toto organizačné opatrenie:

z r u š u j e dňom 31. 12. 1991

štátnu rozpočtovú organizáciu

Štátnu melioračnú správu

sídlo: Bratislava

založenú rozhodnutím ministra poľnohospodárstva a výživy Praha č. II/4-1333/1968 z 13.12.1968 v súlade s ust. § 20 zákona č. 11/1955 Zb. v znení zákona č. 12/1955 Zb. a v spojitosti s uznesením vlády ČSR č. 434 z 5.12.1968 a zároveň podriadená MPVŽ SR.

### II.

#### Nariaďuje

likvidáciu štátnej rozpočtovej organizácie Štátna melioračná správa, Bratislava.

Za likvidátora menuje Ing. Milana Koreca.

Práva a povinnosti likvidátora sú uvedené v ust. § 27 písm. a)-e) Hospodárskeho zákonníka (ktorý sa analogicky používa na likvidáciu štátnej rozpočtovej organizácie).

#### Ukladá likvidátorovi zabezpečiť:

- vykonanie likvidácie majetku, práv a záväzkov, vrátane záväzkov z pracovno-právnych vzťahov zrušenej štát. rozpočtovej

organizácie tak, aby táto bola v súlade s platnými právnymi predpismi, ako aj ďalšími všeobecne záväznými predpismi;

- účtovnú uzávierku ku dňu ukončenia likvidácie s konečnou správou o priebehu likvidácie predloží likvidátor Ministerstvu poľnohospodárstva a výživy SR najneskôr do 30.6.1992.

### III.

Zároveň určuje

nástupnícke organizácie, ktoré prevezmú majetok, práva a záväzky zrušenej štátnej rozpočtovej organizácie a to v tomto rozsahu:

- Slovenský pozemkový fond, Bratislava, prevezme základné prostriedky zrušenej štátnej melioračnej správy financované z fondu pre zúrodnenie pôdy v rozsahu 11,5 miliardy Kčs a majetok vlastnej organizácie vo výške 52,400 mil.Kčs a k tomu prislúchajúce práva a záväzky, vrátane pracovno-právnych vzťahov.
- Slovenské pozemkové úrady prevezmú majetok v hodnote 15,4 mil. Kčs (ako sú budovy, výrobné objekty a zariadenia ŠMS) a k tomu prislúchajúce práva a záväzky, vrátane pracovno-právnych vzťahov.

Podrobnosti o prevode majetku, práv a záväzkov vrátane záväzkov z pracovno-právnych vzťahov budú uvedené v delimitačnom protokole, ktorý bude tvoriť súčasť tohto rozhodnutia.

### IV.

Toto rozhodnutie nadobúda účinnosť dňom 31. decembra 1991.

Minister

Zoznam výpisov č.: II - 21/93

V Ý P I S

z obchodného registra Obvodného súdu Bratislava I v Bratislave

Oddiel : Po

Vložka číslo : 106/B

Obchodné meno: Slovenský pozemkový fond

Sídlo: Bratislava, Búdkova 36

IČO: 17 335 345

Deň vzniku: 19.08.1991

Právna forma: Oddiel Po

Predmet činnosti:

- Pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom, a dočasne spravuje pozemky nedoložené vlastníckym právom.
- Podľa zákona č.229/1991 Zb.o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku prevádza bezplatne do vlastníctva oprávnených osôb pozemky, ak nemožno vydať ich pôvodné pozemky. Uzatvára zmluvy o výmene pozemkov s vlastníckymi, na pozemkoch ktorých je zriadená záhradková alebo chatová osada.Poskytuje ďalšiu súčinnosť pri uplatňovaní vlastníckych práv oprávnených osôb v zmysle citovaného zákona.
- Do schválenia privatizačného projektu,či v súlade s ním, prípadne ak ide o pozemky podľa zásad schválených vládou SR, prenajíma pozemky a iné poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu na poľnohospodárske využitie.
- Pozemkový fond prenajíma poľnohospodárske nehnuteľnosti, ktorých vlastníck nie je známy.
- Je účastníkom pozemkových úprav.

Štatutárny orgán: Správna rada Slovenského pozemkového fondu

Zastupovanie:

Za Slovenský pozemkový fond podpisuje pred-  
seda Správnej rady alebo riaditeľ Doc. Ing.  
Ladislav Klinko, CSc., bytom Račianska 95,  
Bratislava

Ďalšie právne skutočnosti:

Slovenský pozemkový fond bol zriadený  
v zmysle § 34 zákona č. 330/1991 Zb. o pozem-  
kových úpravách, usporiadaní pozemkového  
vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom  
fonde a pozemkových spoločenstvách.

Správnosť tohto výpisu sa potvrdzuje.

V Bratislave dňa 22.03.1993.

Za správnosť :



## Pr o t o k o l

o delimitácii hospodárskych prostriedkov zo Štátnej melioračnej správy, Búdková ul.36, Bratislava na Slovenský pozemkový fond, Búdková ul.36, Bratislava.

Delimitácia sa vykonáva na základe rozhodnutia ministra MPVŽ SR zo dňa 14.12.1991 č.j. 7675/91-OPR.

Na základe tohoto rozhodnutia sa vykonala fyzická inventarizácia hospodárskych prostriedkov k 31.12.1991 v zmysle príkazného listu riaditeľa ŠMS č. 4/91 zo dňa 30.12.1991 č.j. 468/91-sekr.

Predmetom tohoto delimitačného protokolu sú hospodárske prostriedky, týkajúce sa ústredia ŠMS v Bratislave. Členenie delimitovaných hospodárskych prostriedkov je nasledovné:

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| 1. Základné prostriedky v sume | 12 072 389,00   |
| 2. DKP v sume                  | 2 454 786,00    |
| 3. DKP - CO v sume             | 32 240,00       |
| spolu:                         | 14 559 415, Kčs |

Súčasťou Protokolu o delimitácii sú inventarizačné súpisy hospodárskych prostriedkov zostavené na základe vykonanej inventarizácie k 31.12.1991 a dokumentácia administratívnej budovy v Bratislave a rekreačné zariadenia.

Slovenský pozemkový fond ako nástupnícka organizácia, ktorej ŠMS delimituje hospodárske prostriedky, zabezpečí a vytvorí podmienky pre činnosť cca 35 pracovníkov likvidačnej skupiny ŠMS až do jej zániku, tzn. poskytne bezplatne potrebné priestory, DKP, ZP a dopravné prostriedky.

Prílohy: Inventarizácia hospodárskych prostriedkov k 31.12.1991

Dokumentácia administratívnej budovy (1 zväzok)

Dokumentácia rekreačného zariadenia - Buková (1 zväzok)

Dokumentácia rekreačného zariadenia - Rohožník (1 zväzok)

Za odovzdávajúcu organizáciu:

likvidátor ŠMS

, vedúci HS

Za preberajúcu organizáciu:

riaditeľ SPF

V Bratislave, 20.1.1992

V LIKVIDACII

Prehľad delimitovaného majetku vlastnej správy na jednotlivé regióny S P F

| pobočka ŠMS              | Budovy     | Autá      | Prístroje  | DKP 8<br>DEK CO       | PPS a odevy       | S p o l u             |
|--------------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| ústredie<br>FKSP         | 4,375 613  | 1,051 055 | 6,612 600  | 2,410 461<br>64.144   | 131.716           | 14,581.445<br>64.144  |
| pob. B. Bystrica<br>FKSP | 4,767.185  | 5,572.810 | 2,819.996  | 3,873.124<br>17.664   | 334.033           | 17,367.149<br>17.664  |
| pob. B. Bystrica<br>FKSP | 7,936.053  | 1,103.720 | 2,151.705  | 2,805.884<br>261.714  | 270.491<br>94.408 | 14,267.853<br>356.122 |
| pob. Košice<br>FKSP      | 2,183.760  | 1,570.343 | 2,570.365  | 3,198.955<br>37.690   | 143.893           | 9,667.316<br>37.690   |
| ŠMS celkom               | 19,262.611 | 9,297.928 | 14,154.666 | 12,288.424<br>325.858 | 880.133<br>94.408 | 55,883.763<br>475.620 |

5102

| NAZOV-ZARIADENIA         | TECH.<br>JED. | TECHN.<br>UDAJ 1 | HODNOTA<br>KCS | ROK<br>ZAR. |
|--------------------------|---------------|------------------|----------------|-------------|
| 176001 RUPOVA SIET       | 16            | 6.300            | 1 750,801      | 64          |
| 176002 SKLADY            | 00            | 0.000            | 172,736        | 64          |
| 176003 STUONE            | 00            | 0.000            | 165,247        | 64          |
| 176004 CS STAVEBNA CAST  | 00            | 0.000            | 518,222        | 64          |
| 176005 CS TECHNOLOG CAST | 00            | 0.000            | 133,256        | 64          |
| 176007 TRAFOSTANICA      | 00            | 0.000            | 61,393         | 64          |
| 176010 PRIPOJKA I-IV     | 16            | 1.498            | 778,775        | 83          |
| ST-176 PD = 441,168      |               | SPOLU            | 4 022,098      |             |

SPOLU ZA OKRES Y

4 022,098

POTVRDZUJEME, ZE INVENTARNA ZOSTAVA ZP RMZ ZOHLEDNUJE STAV ZP ZISTENY PRI FYZICKEJ INVENTARIZACII ZP K 31.12.1991. OBSTARAVACIE HODNOTY ZP BOLI ODSUHLASENE S UIS. SPRAVNOST UDAJOV POTVRDZUJU CLENOVIA INVENTARIZACNEJ KOMISIE.

MENO

PODPIS

VEDUCI : .....

CLENOVIA :

ZA UIS :

## **MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI**

**č. 24 88 0730 22 00**

uzavreté medzi stranami:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

v zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

IČO: 00 603 481

(ďalej len „hlavné mesto“)

**a**

**Slovenský pozemkový fond**

v zastúpení: Mgr. Ján Marosz, generálny riaditeľ

JUDr. Adriana Muráňová, námestníčka generálneho riaditeľa

sídlo: Búdková 36, 817 15 Bratislava

IČO: 17 335 345

(ďalej len „SPF“)

(hlavné mesto a SPF ďalej spolu len „strany“)

(ďalej len „memorandum“)

### **Preambula**

1. Uzatvorením tohto memoranda obidve strany preukazujú svoju slobodnú vôľu poskytnúť si vzájomne potrebnú súčinnosť pri splnení cieľov tohto memoranda.
2. Cieľom tohto memoranda je majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k nehnuteľnostiam vo vlastníctve alebo v správe strán tohto memoranda, v prvom rade k tým, ktoré nie sú toho času majetkovoprávne usporiadané, a to najmä, nie však výlučne k areálu na Búdkovej ulici v Bratislave.
3. Strany vyjadrujú svoju ochotu spolupracovať v rámci majetkovoprávneho usporiadania vzťahov k nehnuteľnostiam v súlade s vyššie uvedeným so zohľadnením dostupných a akceptovateľných možností oboch strán.
4. Obe strany sa zaväzujú, že si poskytnú vzájomnú súčinnosť a vynaložia potrebné úsilie preto, aby bola ich spolupráca v rámci majetkovoprávneho usporiadania vzťahov k nehnuteľnostiam úspešná.

### **Článok I.**

#### **Účel memoranda**

1. Účelom tohto memoranda je zmieriť nepriaznivé následky krívd minulej doby, počas ktorej došlo k nevhodnému usporiadaniu majetkovoprávných vzťahov k nehnuteľnostiam vo vlastníctve alebo v správe strán tohto memoranda.
2. K naplneniu uvedeného účelu strany memoranda vyhlasujú, že majú v záujme dobrovoľne vyvíjať činnosť, ktorej výsledkom bude uzavretie potrebných foriem zmluvných vzťahov prípadne vykonanie iných potrebných



úkonov regulujúcich organizačné, finančné, právne, technické a iné zabezpečenie dosiahnutia účelu tohto memoranda.

3. Zmluvné strany vyjadrujú svoju ochotu spolupracovať pri majetkovoprávnom usporiadaní vzťahov ku všetkým nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta, ktoré sú z majetkovoprávneho hľadiska nesprávne usporiadané, najmä, nie však výlučne k tým, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta a tretích osôb, vrátane spoluvlastníctva aj nezistených vlastníkov a nezistených spoluvlastníkov.
4. Zmluvné strany zároveň vyjadrujú svoju ochotu spolupracovať aj pri majetkovoprávnom usporiadaní vzťahov k všetkým nehnuteľnostiam vo vlastníctve a spoluvlastníctve Slovenskej republiky, ktoré v súčasnosti spravuje SPF.

## **Článok II.**

### **Organizačné zabezpečenie spolupráce**

1. Počas celej dĺžky trvania spolupráce na základe tohto memoranda sa každá strana zaväzuje poskytnúť druhej strane dostatočnú súčinnosť nevyhnutnú na riadne plnenie tejto spolupráce – jedná sa najmä o riadnu obojstrannú komunikáciu pri poskytovaní informácií.
2. Obe strany sa zaväzujú, že neposkytnú tretej strane, ani inak nezneužijú žiadne informácie, ktoré sa dozvedeli počas trvania spolupráce na základe tohto memoranda. Na tieto informácie sa vzťahuje režim utajenia dôverných informácií.
3. Vzájomná spolupráca sa bude uskutočňovať na zásadách demokracie, plného rešpektovania inštitucionálnej suverenity, dodržiavania právneho poriadku Slovenskej republiky a interných predpisov strán memoranda.
4. Strany memoranda sa dohodli, že v záujme napĺňania účelu daného týmto memorandom budú mechanizmom výkonu memoranda najmä:
  - a) písomné dodatky k memorandu a osobitné zmluvné vzťahy, ktorými strany memoranda určia jednotlivé ciele a oblasti spolupráce v konkrétnych bodoch z hľadiska vecného, časového a záväzkového;
  - b) zabezpečenia maximálnej miery transparentnosti, efektívnosti a profesionálneho prístupu pri uplatňovaní tohto memoranda;
  - c) ostatné mechanizmy, ktoré budú strany v záujme napĺňania účelu memoranda vzájomne považovať za prospešné.
5. Hlavné mesto poveruje organizačným zabezpečením úloh vyplývajúcich z tohto memoranda Sekciu správy nehnuteľností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.
6. SPF poveruje organizačným zabezpečením úloh vyplývajúcich z tohto memoranda pre nehnuteľnosti uvedené v Tabuľke č. 1 Prílohy č. 1 tohto memoranda právny odbor a pre nehnuteľnosti uvedené v Tabuľke č. 2 Prílohy č. 1 tohto memoranda príslušný organizačný útvar SPF.

## **Článok III.**

### **Predmet prvého usporiadania**

1. Strany memoranda deklarujú spoločnú vôľu a dávajú prísľub v rámci vzájomnej spolupráce v prvej fáze, na ktorú budú postupne nadväzovať ďalšie fázy majetkovoprávneho usporiadania vzťahov k nehnuteľnostiam, majetkovoprávne usporiadať nehnuteľnosti špecifikované v prílohe tohto memoranda, ktorá tvorí jeho neoddeliteľnú súčasť. Bližšia špecifikácia nehnuteľností zahrnutých v prvej fáze majetkovoprávneho usporiadania vzťahov je uvedená za SPF v Prílohe č. 1 tohto memoranda, v Tabuľke č. 1 a špecifikácia nehnuteľností zahrnutých v prvej fáze majetkovoprávneho usporiadania vzťahov je uvedená za hlavné mesto v Prílohe č. 1 tohto memoranda v Tabuľke č. 2.
2. Strany memoranda deklarujú spoločnú vôľu a dávajú prísľub súčasne s majetkovoprávnym usporiadaním vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam vymedzeným v Tabuľke č. 1 v Prílohe č. 1 tohto memoranda vykonať úsilie vo veci majetkovoprávneho usporiadania vlastníckych vzťahov aj k nehnuteľnostiam vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe SPF, a to najmä k nehnuteľnostiam špecifikovaným v Tabuľke č. 2 v Prílohe č. 1 tohto memoranda.

3. Súpis nehnuteľností uvedený v Prílohe č. 1 tohto memoranda predstavuje ucelený zoznam nehnuteľností prvej fázy majetkovoprávneho usporiadania vzťahov k nehnuteľnostiam formou dohody o urovnaní k nehnuteľnostiam uvedeným v Tabuľke č. 1 Prílohy č. 1 tohto memoranda a formou delimitačných protokolov k nehnuteľnostiam uvedeným v Tabuľke č. 2 Prílohy č. 1 tohto memoranda, pričom strany memoranda považujú za potrebné z majetkovoprávneho hľadiska usporiadať aj iné nehnuteľnosti, ktoré budú predmetom ďalších fáz majetkovoprávneho usporiadania vzťahov v budúcnosti, a preto potvrdzujú svoj záujem o budúce vysporiadanie aj ďalších nehnuteľností.

#### Článok IV.

##### Záverečné ustanovenia

1. Toto memorandum sa uzatvára na dobu neurčitú. Každá zo strán môže toto memorandum písomne vypovedať, pričom výpovedná lehota sú 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane aj bez udania dôvodu.
2. Toto memorandum nemá žiadny vplyv na práva a povinnosti oboch strán, vyplývajúce z dohôd s tretími stranami.
3. Ustanovenia tohto memoranda možno dopĺňať alebo meniť iba po vzájomnej dohode strán formou písomne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma stranami.
4. Toto memorandum nadobúda platnosť dňom jeho podpisania oprávnenými zástupcami oboch strán.
5. Toto memorandum je povinne zverejňovaným zmluvným dokumentom podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia na webovom sídle hlavného mesta a v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom Vlády SR, podľa toho, ktoré zverejnenie nastane skôr, pričom za jeho zverejnenie zodpovedá každá strana memoranda samostatne.
6. Strany tohto memoranda vyhlasujú, že si toto memorandum riadne a dôsledne prečítali, porozumeli jeho obsahu v celom rozsahu, ich prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné, podpisujúce osoby sú oprávnené k podpisu tohto memoranda a na znak súhlasu ho podpisujú.
7. Toto memorandum sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo strán obdrží jeden rovnopis.

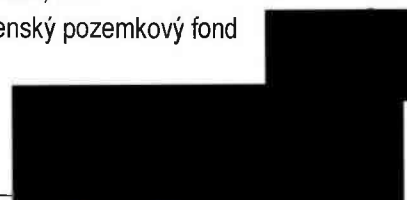
V Bratislave, dňa 22. 11. 2022  
za Hlavné mesto SR Bratislava



Ing. arch. Matúš Vallo  
Primátor



V Bratislave, dňa 22. 11. 2022  
za Slovenský pozemkový fond



Mgr. Ján Marosz  
generálny riaditeľ



JUDr. Adriana Muráňová  
námetníčka generálneho riaditeľa

# Príloha č. 1

k Memorandu o spolupráci uzavretému medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou a Slovenským pozemkovým fondom

**Tabuľka č. 1:** Nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré sú predmetom majetkovoprávneho usporiadania v prvej fáze spolupráce v zmysle memoranda

| Katastrálne územie | Lokalita    | Pozemok registra „C“ KN | výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | LV č. |
|--------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------|
| Staré Mesto        | Búdková ul. | 4263/1                  | 645                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 1656  |
| Staré Mesto        | Búdková ul. | 4263/2                  | 1065                    | Zastavaná plocha a nádvorie | 1656  |
| Staré Mesto        | Búdková ul. | 4263/3                  | 202                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 1656  |
| Staré Mesto        | Búdková ul. | 4263/5                  | 553                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 1656  |
| Staré Mesto        | Búdková ul. | 4263/6                  | 541                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 1656  |

**Tabuľka č. 2:** Nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe SPF, ktoré sú predmetom majetkovoprávneho usporiadania v prvej fáze spolupráce v zmysle memoranda

| k. ú.       | Pozemok registra „C“ KN | Pozemok registra „E“ KN | výmera m <sup>2</sup> | druh pozemku     | LV   | Lokalita                   |
|-------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|------|----------------------------|
| Staré mesto | 21760/10                |                         | 98                    | zastavané plochy | 9387 | komunikácia Grösslingova   |
| Staré mesto | 21740/6                 |                         | 12                    | zastavané plochy | 9329 | parkovisko Vazovova        |
| Staré mesto | 21740/12                |                         | 38                    | ostatné plochy   | 9329 | parkovisko Vazovova        |
| Staré mesto | 3762/54                 |                         | 40                    | záhrady          | 9270 | MK III.tr. Ostravská       |
| Staré mesto | 3762/55                 |                         | 45                    | záhrady          | 9270 | MK III.tr. Ostravská       |
| Staré mesto | 3762/56                 |                         | 33                    | záhrady          | 9270 | MK III.tr. Ostravská       |
| Staré mesto | 7938/45                 |                         | 41                    | zastavané plochy | 9270 | vnútroblok Björnsonova     |
| Staré mesto |                         | 7913                    | 305                   | záhrady          | 9270 | MK III.tr. Björnsonova     |
| Staré mesto |                         | 7917/1                  | 29                    | zastavané plochy | 9270 | vnútroblok Björnsonova     |
| Staré mesto |                         | 7917/2                  | 159                   | zastavané plochy | 9270 | MK III.tr. Björnsonova     |
| Staré mesto |                         | 7918/1                  | 112                   | záhrady          | 9270 | vnútroblok Björnsonova     |
| Staré mesto |                         | 7918/2                  | 115                   | záhrady          | 9270 | MK III.tr. Björnsonova     |
| Ružinov     |                         | 721/152                 | 105                   | zastavané plochy | 2951 | MK III.tr. Na piesku       |
| Ružinov     |                         | 721/153                 | 104                   | orná pôda        | 2951 | MK III.tr. Na piesku       |
| Ružinov     | 15280/1                 |                         | 55084                 | vodné plochy     | 2951 | jazero Štrkovec            |
| Ružinov     | 15284/113               |                         | 5411                  | ostatné plochy   | 2951 | chodníky, zeleň pri jazere |
| Ružinov     | 15284/114               |                         | 306                   | ostatné plochy   | 2951 | chodníky, zeleň pri jazere |
| Ružinov     | 15284/118               |                         | 2726                  | ostatné plochy   | 2951 | chodníky, zeleň pri jazere |
| Ružinov     | 15279/14                |                         | 104                   | ostatné plochy   | 2951 | chodník pri jazere         |
| Ružinov     | 15284/135               |                         | 17                    | ostatné plochy   | 2951 | chodník pri jazere         |
| Ružinov     |                         | 225                     | 78                    | orná pôda        | 7920 | MK III.tr. Klukatá         |

|                         |         |           |       |                         |      |   |
|-------------------------|---------|-----------|-------|-------------------------|------|---|
| Ružinov                 |         | 410/1     | 153   | trvalé tráv.<br>porasty | 7920 | MK III.tr. Azalková a sídlisko<br>Trávniky  |
| Ružinov                 | 1100/38 |           | 133   | ostatné plochy          | 2951 | sidlisková zeleň                            |
| Ružinov                 |         | 1628      | 954   | ostatné plochy          | 7920 | MK II.tr. Slovaftská                        |
| Trnávka                 |         | 15684/100 | 293   | orná pôda               | 5124 | MK II.tr. Galvaniho                         |
| Trnávka                 |         | 22180/300 | 16927 | ostatné plochy          | 5124 | Ivánska cesta                               |
| Trnávka                 |         | 22220/200 | 6987  | ostatné plochy          | 5124 | cesta II/572 Vrakúňská<br>cesta             |
| Podunajské<br>Biskupice |         | 662/200   | 1085  | zastavané plochy        | 7510 | MK III.tr. Závodná                          |
| Podunajské<br>Biskupice |         | 697       | 1064  | ostatné plochy          | 7510 | MK II.tr. Slovaftská                        |
| Podunajské<br>Biskupice |         | 698       | 989   | ostatné plochy          | 7510 | MK III.tr. Závodná, MK II.tr.<br>Slovaftská |
| Podunajské<br>Biskupice |         | 1516/100  | 1368  | vodné plochy            | 3491 | Ul. Svornosti                               |
| Podunajské<br>Biskupice |         | 1517      | 8217  | orná pôda               | 3491 | cesta I/63 Ulica svornosti                  |
| Podunajské<br>Biskupice |         | 1521/2    | 7521  | zastavané plochy        | 3491 | Ul. Svornosti                               |
| Vrakuňa                 | 1702/13 |           | 230   | zastavané plochy        | 5303 | Margarétová                                 |
| Vrakuňa                 |         | 424/200   | 4150  | ostatné plochy          | 5303 | Jazmínová                                   |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3122/1    | 5907  | trvalé tráv.<br>porasty | 2237 | cesta II/505                                |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3142/2    | 832   | orná pôda               | 2237 | cesta II/505                                |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3142/3    | 4775  | trvalé tráv.<br>porasty | 2237 | cesta II/505                                |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3186/1    | 9166  | orná pôda               | 2237 | cesta II/505                                |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3803/2    | 46    | ostatné plochy          | 2237 | MK III.tr. Pod Lipovým                      |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3812      | 89    | orná pôda               | 2237 | Pavla Horova                                |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3891      | 77    | ostatné plochy          | 2237 | Pod Glavicou                                |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 5761      | 815   | zastavané plochy        | 2237 | cesta II/505                                |
| Devínska Nová<br>Ves    | 2358/1  |           | 349   | zastavané plochy        | 2237 | chodník k BD na Kosatsovej                  |
| Devínska Nová<br>Ves    | 2567    |           | 536   | zastavané plochy        | 2237 | okolo cintorína                             |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3092/7    | 769   | ostatné plochy          | 4707 | MK III.tr. Janšákova,<br>chodník            |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3810      | 79    | orná pôda               | 2237 | nespevnená cesta                            |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3866      | 181   | ostatné plochy          | 2237 | Zavadllova                                  |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 3888      | 193   | ostatné plochy          | 2237 | nespevnená cesta                            |
| Devínska Nová<br>Ves    |         | 4072      | 588   | ostatné plochy          | 2237 | nespevnená cesta                            |
| Devínska Nová<br>Ves    | 2882/23 |           | 583   | zastavané plochy        | 2237 | nespevnená cesta                            |



|                   |         |         |       |                  |      |  |
|-------------------|---------|---------|-------|------------------|------|--|
| Devínska Nová Ves |         | 5884    | 11242 | ostatné plochy   | 2237 | cesta II/505                                     |
| Devínska Nová Ves |         | 5911/5  | 26403 | vodné plochy     | 2237 | cesta II/505                                     |
| Devín             |         | 1302    | 2912  | ostatné plochy   | 2984 | MK II.tr. Devínska cesta                         |
| Devín             |         | 1441    | 1169  | ostatné plochy   | 2984 | MK II.tr. Devínska cesta                         |
| Devín             |         | 1442    | 1217  | ostatné plochy   | 2984 | MK II.tr. Devínska cesta                         |
| Devín             |         | 3036/2  | 779   | ostatné plochy   | 2984 | MK II.tr. Devínska cesta                         |
| Devín             |         | 1104/1  | 6676  | ostatné plochy   | 2105 | MK II.tr. Devínska cesta                         |
| Karlova Ves       | 2835/6  |         | 34    | zastavané plochy | 2429 | MK IV.tr. Vretenová                              |
| Karlova Ves       | 2956/16 |         | 12    | zastavané plochy | 2429 | MK IV.tr. Vretenová                              |
| Karlova Ves       |         | 19994/1 | 15    | vinice           | 2429 | Na Sltíne  |
| Karlova Ves       |         | 20225   | 579   | vinice           | 2429 | MK II.tr. Staré Grunty, MK III.tr. Lišcie údolie |
| Karlova Ves       |         | 20222/1 | 2213  | vinice           | 2429 | MK II.tr. Staré Grunty, MK III.tr. Lišcie údolie |
| Nové Mesto        |         | 13605/2 | 7939  | orná pôda        | 2277 | MK I.tr. Vajnorská a Pri Starom Mýte             |
| Nové Mesto        |         | 17040   | 1809  | orná pôda        | 5661 | areál Výsk.úst.pôdoznal. Na Rožňavskej           |
| Vinohrady         | 4865/4  |         | 472   | zastavané plochy | 3605 | Tupého   |
| Vinohrady         | 4865/3  |         | 691   | zastavané plochy | 3605 | Tupého   |
| Vinohrady         | 4724/1  |         | 1343  | ostatné plochy   | 3605 | Neroneťová                                       |
| Vinohrady         | 4783    |         | 903   | zastavané plochy | 3605 | Vínna  |
| Vinohrady         | 5943/3  |         | 345   | záhrady          | 3605 | MK III.tr. Bárdošova                             |
| Vinohrady         | 5943/4  |         | 122   | záhrady          | 3605 | MK III.tr. Bárdošova                             |
| Vinohrady         | 5943/5  |         | 153   | záhrady          | 3605 | MK III.tr. Bárdošova                             |
| Vajnory           | 2674/8  |         | 17    | zastavané plochy | 2556 | MK III.tr. Kratiny                               |

## Protokol CRZ č. 02357/2025-OV-0250099/25.00

**o odovzdaní pozemkov pod stavbami z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obcí**  
podľa ustanovení § 2d ods. 1, 2 a § 14d ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení  
neskorších predpisov

medzi účastníkmi:

Odovzdávajúci: **Slovenská republika – zastúpená Slovenským pozemkovým fondom**

Sídlo: Búdková 36, 817 15 Bratislava

Štatutárny orgán: generálny riaditeľ a námestník generálneho riaditeľa  
podľa výpisu z obchodného registra

IČO: 17 335 345

DIČ: 2021007021

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu IBAN: SK35 8180 00000070 0000 1638

zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: PO, vložka 35/B

Preberajúci: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava

v zastúpení: Ing. arch. Matúš Vallo – primátor mesta

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596

### Čl. I

#### Predmet a dôvod odovzdania majetku štátu

1. Podľa ustanovení § 2d ods. 1, 2 a § 14d ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí  
v znení neskorších predpisov odovzdávajúci Slovenský pozemkový fond odovzdáva  
Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava vlastníctvo k nasledovným pozemkom :

**Okres:** Bratislava II

**Obec:** Bratislava-Ružinov

**Katastrálne územie:** Trnávka

#### Parcely registra C

| Číslo parcely | Výmera v m2 | Druh pozemku | Číslo listu vlastníctva | Spoluvlastnícky podiel | Hodnota majetku v € |
|---------------|-------------|--------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| 16537/4       | 1460        | záhrada      | 6038                    | 10564/12115            | 357,20              |
| <b>Spolu</b>  |             |              |                         |                        | <b>357,20</b>       |

**Parcely registra E**

| Číslo parcely | Výmera v m2 | Druh pozemku   | Číslo listu vlastníctva | Spoluvlastnícky podiel | Hodnota majetku v € |
|---------------|-------------|----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| 16843/100     | 568         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 159,37              |
| 16843/300     | 977         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 274,13              |
| 16844         | 291         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 81,65               |
| 16846         | 269         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 75,48               |
| 16847         | 172         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 48,26               |
| 16851         | 113         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 31,71               |
| 16852         | 1073        | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 301,06              |
| 16855         | 130         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 36,48               |
| 16856         | 114         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 31,99               |
| 16868/601     | 177         | orná pôda      | 5124                    | 1/1                    | 49,66               |
| 22237/100     | 441         | ostatná plocha | 5124                    | 1/1                    | 123,74              |
| 22238/400     | 971         | ostatná plocha | 5124                    | 1/1                    | 272,44              |
| 22238/600     | 252         | ostatná plocha | 5124                    | 1/1                    | 70,71               |
| <b>Spolu</b>  | <b>5548</b> |                |                         |                        | <b>1556,68</b>      |

*ďalej len („predmet odovzdania“).*

*Druh pozemkov pri parcelách KNE je v nesúlade so stavom KN-C resp. so skutočným stavom, orná pôda = záhrada, ostatná plocha = záhrada.*

Hodnota majetku (€) - presné vymedzenie a hodnota odovzdávaného majetku vedená v účtovníctve Slovenského pozemkového fondu (*pozemky oceňované v priemernej hodnote poľnohospodárskej pôdy v €/m2 podľa bonitačnej banky dát Výskumného ústavu ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva Bratislava*, ktorý je na tento účel rezortným pracoviskom v rámci rezortu MP SR).

- Hodnota majetku **1913,88 €** je vyjadrená k uvedenému podielu.
- Predmetom odovzdania sú pozemky pod stavbami – komplex budov, skleníkov spolu s podzemnými rozvodmi ich vykurovacieho systému a fóliovníkov, ktoré sa nachádzajú v oplotenom areáli bývalého Záhradníctva Trnávka. Predmetné stavby v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. a zákona SNR č. 306/1992 Zb. boli delimitované z majetku ZARES-u š.p. v likvidácii na Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu Odovzdávajúcim protokolom zo dňa 23.9.1992.

## **Čl. II**

### **Osobitné ustanovenia**

- Odovzdávajúci vyhlasuje, že predmet odovzdania nie je zaťažený záložným právom, vecným bremenom ani inými zapísanými alebo nezapísanými ťarchami a že na predmete

odovzdania neviaznu žiadne dlhy. Odovzdávajúci vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne skryté alebo právne vady na predmete odovzdania.

2. S predmetom odovzdania neprechádzajú na preberajúceho žiadne záväzky ku dňu prechodu správy tohto majetku štátu.

### **Čl. III**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Protokol nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v zmysle právnych predpisov upravujúcich jeho zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na zápis práv vyplývajúcich z protokolu k majetku štátu záznamom spolu s príslušnými listinami na katastrálny odbor príslušného okresného úradu podá v elektronickej podobe preberajúci.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si tento protokol prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

.....  
generálny riaditeľ SPF

.....  
námestník generálneho riaditeľa SPF

.....  
Ing. arch. Matúš Vallo  
primátor mesta





Sekcia správy nehnuteľností

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OČM/2025**

Vybavuje / Linka

V Bratislave  
**19. 06. 2025**

**VEC:**

**Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 911/2025 zo dňa 19. 06. 2025, prijatého k bodu Návrh na majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Staré Mesto a k. ú. Trnávka, so Slovenskou republikou - Slovenským pozemkovým fondom**

## **Uznesenie č. 911/2025**

zo dňa 19. 06. 2025

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

**schvaľuje**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. e), f), i) a j) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023,

1. Uznanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, so sídlom Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481, k. ú. Staré Mesto, zapísaným na LV č. 1656,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 202 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 541 m<sup>2</sup>
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4262/7 – záhrada vo výmere 33 m<sup>2</sup>, vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4262/1 – záhrada vo výmere 1 021 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 560 m<sup>2</sup>, vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 645 m<sup>2</sup>,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 454 m<sup>2</sup>,  
vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a  
nádvorie vo výmere 1 065 m<sup>2</sup>,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 62 m<sup>2</sup>,  
vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a  
nádvorie vo výmere 1 065 m<sup>2</sup>,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/11 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 107 m<sup>2</sup>,  
vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/5 – zastavaná plocha a  
nádvorie vo výmere 553 m<sup>2</sup>,

na podklade právnych listín v prospech Slovenskej republiky - Slovenského pozemkového  
fondu, Búdkova 36, Bratislava, IČO 17335345, bez finančného vyrovnaní,

2. Zámenu nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky  
Bratislavy, so sídlom Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481, k. ú. Staré Mesto,  
zapísaným na LV č. 1656,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/9 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 12 m<sup>2</sup>,  
vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a  
nádvorie vo výmere 1 065 m<sup>2</sup>,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/10 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 537 m<sup>2</sup>,  
vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/2 – zastavaná plocha a  
nádvorie vo výmere 1 065 m<sup>2</sup>,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/7 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 85 m<sup>2</sup>,  
vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/1 – zastavaná plocha a  
nádvorie vo výmere 645 m<sup>2</sup>,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 446 m<sup>2</sup>,  
vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/5 – zastavaná plocha a  
nádvorie vo výmere 553 m<sup>2</sup>,

spolu v hodnote 292 885,20 eur podľa znaleckého posudku,

za nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky - Slovenského pozemkového  
fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO 17335345, k. ú. Trnávka, zapísaným na LV č. 5124,

- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16843/200 – orná pôda vo výmere 2 206 m<sup>2</sup>,

- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16860 – orná pôda vo výmere 92 m<sup>2</sup>,

- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16859 – orná pôda vo výmere 93 m<sup>2</sup>,

- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16849 – orná pôda vo výmere 233 m<sup>2</sup>,

spolu v hodnote 293 494,40 eur podľa znaleckého posudku,

bez vzájomného finančného vyrovnaní,

s podmienkami:

1. Dohoda o urovnaní, ktorej obsahom je vydanie nehnuteľností podľa bodu 1 tohto uznesenia, zámena nehnuteľností podľa bodu 2 tohto uznesenia a záväzok Slovenskej republiky – Slovenského pozemkového fondu na delimitáciu pozemkov podľa podmienky č. 2 a 3 tohto uznesenia (ďalej len „Dohoda“) bude Slovenskou republikou – Slovenským pozemkovým fondom podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že Dohoda nebude v uvedenom termíne podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.

2. Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond najneskôr do 12 mesiacov odo dňa schválenia tohto uznesenia bezodplatne majetkovoprávne usporiada s hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislavou pozemky špecifikované v prílohe uznesenia formou uzatvorenia protokolov o odovzdaní pozemkov (delimitačné protokoly) v súlade s § 2d ods. 1, 2 a § 14 ods. 1 zákona o majetku obcí alebo iným spôsobom tak, aby bol naplnený obsah tejto podmienky.

3. Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond najneskôr ku dňu podpísania Dohody bezodplatne odovzdá hlavnému mestu Slovenskej republiky vlastnícke právo k pozemkom formou uzatvorenia Protokolu o odovzdaní pozemkov podľa ustanovení § 2d ods. 1, 2 a § 14d ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v k. ú. Trnávka, a to:

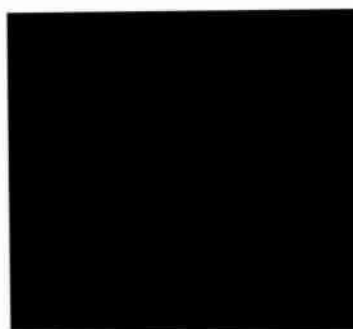
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 22238/400 – ostatná plocha vo výmere 971 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 22238/600 – ostatná plocha vo výmere 252 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16843/100 – orná pôda vo výmere 568 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16843/300 – orná pôda vo výmere 977 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16868/601 – orná pôda vo výmere 177 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16856 – orná pôda vo výmere 114 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16855 – orná pôda vo výmere 130 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16852 – orná pôda vo výmere 1 073 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16851 – orná pôda vo výmere 113 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16847 – orná pôda vo výmere 172 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16846 – orná pôda vo výmere 269 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,
- pozemok registra „E“ KN parc. č. 16844 – orná pôda vo výmere 291 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,

- pozemok registra „E“ KN parc. č. 22237/100 – ostatná plocha vo výmere 441 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 5124, podiel 1/1 k celku,

- podiel na pozemku vo veľkosti 10564/12115, registra „C“ KN, parc. č. 16537/4 – záhrada vo výmere 1 460 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. 6038, inak toto uznesenie stratí platnosť.

Majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností formou uzatvorenia dohody o urovnaní sa navrhuje schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. e), f), i) a j) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že dôjde k zosúladieniu skutkového a právneho stavu užívania areálov v k. ú. Staré Mesto na Búdkovej ulici a areálu v k. ú. Trnávka.

Za správnosť odpisu uznesenia:



**Mgr. Martin Kollárik, PhD.**  
vedúci oddelenia



Sekcia správy nehnuteľností

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OČM/2025**

Vybavuje / Linka



V Bratislave  
**19. 06. 2025**

**VEC:**

**Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 911/2025 zo dňa 19. 06. 2025, prijatého k bodu Návrh na majetkovoprávne usporiadanie vzťahov k nehnuteľnostiam v Bratislave, k. ú. Staré Mesto a k. ú. Trnávka, so Slovenskou republikou - Slovenským pozemkovým fondom**

## **Uznesenie č. 911/2025**

zo dňa 19. 06. 2025

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

**schvaľuje**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 3 písm. e), f), i) a j) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023,

1. Uznatie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, so sídlom Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481, k. ú. Staré Mesto, zapísaným na LV č. 1656,

- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 202 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 541 m<sup>2</sup>
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4262/7 – záhrada vo výmere 33 m<sup>2</sup>, vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4262/1 – záhrada vo výmere 1 021 m<sup>2</sup>,
- pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 560 m<sup>2</sup>, vytvoreného GP č. 5/2012 z pozemku registra „C“ KN parc. č. 4263/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 645 m<sup>2</sup>,



**Znalec:**

**Brižitská 63, 841 01 Bratislava**

v odbore: stavebníctvo,

odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností  
pozemné stavby

telefón: 0000 550 013

**Zadávatel':**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky**

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** č. OBZ2500654 SNM/25/029/NN, zo dňa 25.3.2025

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 21/2025**

**Vo veci:**

- stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov v k.ú. Trnávka, reg. „E“ KN p.č. 16843/200, 22238/400, 22238/600, 16843/100, 16843/300, 16868/601, 16860, 16859, 16856, 16852, 95, 16 16847, 16846, 16844, 22237/100, 16526, 16529 a pozemku reg. „C“ KN p.č. 16537/4, ; spolu vo výmere 12870 m<sup>2</sup>, v Bratislave MČ Ružinov okr. Bratislava II.

Počet strán: 28 z toho príloh: 13

Počet vyhotovení: 2+1xarchív

## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu pozemkoch v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, a predmetom skúmania sú:

- pozemky v k.ú. Trnávka, reg. „E“ KN p.č. 16843/200, 22238/400, 22238/600, 16843/100, 16843/300, 16868/601, 16860, 16859, 16856, 16852, 95, 16 16847, 16846, 16844, 22237/100, 16526, 16529 a pozemok reg. „C“ KN p.č. 16537/4, ; spolu vo výmere 12870 m<sup>2</sup>, v Bratislave MČ Ružinov okr. Bratislava II.

**1.2 Účel znaleckého posudku:** zamýšľaný právny úkon – zámenná zmluva.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 26.4.2025

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky 26.4.2025

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OBZ2500883 SNM/25/045/ND, zo dňa 15.4.2025
- Územnoplánovacia informácia - č. MAGS OUIČ 51879/2025-152481, zo dňa 1.4.2025
- Zoznam pozemkov – v areáli – bývalý ZARES pri Zlatých pieskoch – predmet ohodnotenia.
- Mapový podklad – lokalizácia predmetu ohodnotenia v rámci územia strediska ZARES
- Odovzdávací protokol k majetku zo dňa 23.9.1992 – posledné funkčné využitie pozemkov v areáli ZARES, š.p.

#### b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 13.4.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, parcela registra C KN.
- Aktuálne kópie mapy určeného operátu, zo dňa 13.4.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, parcely registra E KN.
- Výpis z listu vlastníctva – čiastočný, č. 5124 zo dňa 13.4.2025, údaje platné k 11.4.2025, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, register E KN (hl.m.SR Bratislava).
- Výpis z listu vlastníctva, č. 5232 zo dňa 13.4.2025, údaje platné k 11.4.2025, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, register E KN (FO+SPF).
- Výpis z listu vlastníctva, č. 5231 zo dňa 13.4.2025, údaje platné k 11.4.2025, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, register E KN (FO+ SPF).
- Výpis z listu vlastníctva, č. 6038 zo dňa 13.4.2025, údaje platné k 11.4.2025, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter register C KN (FO+ SPF).
- Záznam z obhliadky voľne prístupných pozemkov zo dňa 26.4.2025 a fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemkov
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami verejne prístupných kúpnych zmlúv v danom mieste a čase.

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení

neskorších zmien a doplnení.

- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), <https://zverejnovanie.bratislava.sk/>, <https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

### 1.7 Definície dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

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

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

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

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

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

#### POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

#### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie

vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

#### Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

#### Metóda polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky<sup>8)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

V $\dot{S}$ H<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

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

kde

VH<sub>MJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej

vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- $k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- $k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- $k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- $k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- $k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- $k_Z$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

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

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

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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

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

Všeobecná hodnota nájomu pozemkov (časť G vyhlášky MS SR č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení)

Všeobecnú hodnotu ročného nájomu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, bod G.:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{PMJ} \left[ \frac{(1+k)^{n \cdot k}}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [€/m^2/rok]$$

kde

$V\dot{S}H_{PMJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

$k_N$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),



n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 – 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Z vyššie uvedeného matematického vzťahu je zrejmé, že do výpočtu VŠH nájmu za pozemok vstupuje okrem VŠH pozemku viacero premenných: úroková miera, daň z príjmu a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

#### Obdobie predpokladanej návratnosti investície

Obdobie predpokladanej je v platnej legislatíve stanovené v intervale 15-40 rokov. V dostupnej literatúre a legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre stanovenie objektívnej dĺžky investície. Pod pojmom investícia sa uvažuje kúpna cena pozemku.

Spodná hranica intervalu sa preto vo výpočte uvažuje pri pozemkoch s vysokým predpokladom návratnosti, s očakávaným vysokým ziskom (umiestnené v dobrej, strategickej polohe, v centre sídla, v obytnej polohe, s dobrými fyzickými charakteristikami - pripojenie na technickú infraštruktúru, vysoká možnosť využitia - zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu, vysoké komerčné využitie a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym až žiadnym výnosom (umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho, spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných polohách, s nevhodnými fyzickými charakteristikami - žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby, pozemky pod komunikáciami, inžinierskymi stavbami bez možnosti komerčného využitia a pod.).

Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok porovnávaním sa dodržiavajú rovnaké zásady ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku podľa časti E bodu E.1

#### Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Stavebný pozemok je časť územia určená územnoplánovacou dokumentáciou na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** neboli vznesené.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

**a) Výber použitej metódy:**

#### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

**POROVNÁVACIA METÓDA**

Porovnávací metóda nie je v znaleckom posudku v žiadnom z jednotlivých výpočtov použitá, pretože nemám k dispozícii dostatočný počet (min. 3 ks) preukázateľných a hodnoverných podkladov vhodných pre porovnávanie (napr. zmluvy o uskutočnených transakciách v danom mieste a čase, s rovnakým účelom využitia pozemkov), ktoré by spĺňali požiadavku transakčného prístupu a zároveň definíciu všeobecnej hodnoty.

V k.ú. Trnávka, pre rok 2024-2025 sa na [www.bratislava.zverejnovanie.sk](http://www.bratislava.zverejnovanie.sk) nachádzajú uzatvorené nájomné zmluvy na pozemok v roku 2022-24 sa nachádzajú zverejnené zmluvy v počte 2 ks:

- NZ č. 088802132500 s výmerou 73 m<sup>2</sup> a cenou nájmu pozemku: 848,41 eur/rok v celosti – pozemky pod infraštruktúru MHD
- Dodatok č. 08 88 0364 21 01 k NZ 08 88 0364 21 00 s cenou nájmu za pozemok vo výške 122,51 eur/rok, bez uvedenia veľkosti a účelu využitia pozemku.

Ponukové ceny na predaj pozemkov v lokalite sú sporadické a účel využitia nie je totožný s účelom predmetu ohodnotenia. Ponukové ceny preto nie sú vhodné do porovnávaní. Do ponukovej ceny je započítaná provízia a služby sprostredkovateľa neznámej výšky, informácie o UP a sieťach sú zavádzajúce. Doba ponuky na realitnom trhu mnohokrát prevyšuje 6 mesiacov.

**METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku bude použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH, ktorá zohľadňuje skutočné využívanie, pozemku, možnosti napojenia na IS a možnosti využitia pozemkov v zmysle dodanej UPI a územným plánom určeného využitia.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:****Listy vlastníctva:**

Ohodnocovaná skupina pozemkov je evidovaný v registri E KN alebo v registri C KN na LV, v k. ú. Trnávka, obec Bratislava MČ Ružinov, okres Bratislava II nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

| por. | reg. | parc. č.  | výmera | druh poz.   | LV č. | vlastník | poznámka |   |
|------|------|-----------|--------|-------------|-------|----------|----------|---|
| 1    | E    | 16843/200 | 2206   | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 2    | E    | 22238/400 | 971    | ostatná pl. | 5124  | SR-SPF   |          | 2 |
| 3    | E    | 22238/600 | 252    | ostatná pl. | 5124  | SR-SPF   |          | 2 |
| 4    | E    | 16843/100 | 568    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 5    | E    | 16843/300 | 977    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 6    | E    | 16868/601 | 177    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 7    | E    | 16860     | 92     | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 8    | E    | 16859     | 93     | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 9    | E    | 16856     | 114    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 10   | E    | 16855     | 130    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 11   | E    | 16852     | 1073   | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 12   | E    | 16851     | 113    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 13   | E    | 16849     | 233    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 14   | E    | 16847     | 172    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |
| 15   | E    | 16846     | 269    | orná pôda   | 5124  | SR-SPF   |          | 1 |

|    |   |           |      |             |      |                                    |  |   |
|----|---|-----------|------|-------------|------|------------------------------------|--|---|
| 16 | E | 16844     | 291  | orná pôda   | 5124 | SR-SPF                             |  | 1 |
| 17 | C | 16537/4   | 1460 | záhrada     | 6038 | SR-SPF v<br>podiele<br>10564/12115 | Ing. M.Majer<br>v podiele<br>1551/12115        | 1 |
| 18 | E | 22237/100 | 441  | ostatná pl. | 5124 | SR-SPF                             |  | 2 |
| 19 | E | 16526     | 1845 | orná pôda   | 5231 | Katarína<br>Krištofičová           | nezistený<br>vlastník v<br>správe<br>SPF v 1/1 | 1 |
| 20 | E | 16529     | 1393 | orná pôda   | 5232 | Uršula<br>Zemenová<br>a spol       | nezistený<br>vlastník v<br>správe<br>SPF v 1/2 | 1 |

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť: 1 – Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Vid' tabuľka vyššie a listy vlastníctva v prílohe posudku

*Titul nadobudnutia:*

Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia. (Vid' listy vlastníctva v prílohe posudku).

Iné údaje:

PKV 1750 pre parcelu reg. E KN 16526

PKV 10149 pre parcelu reg. E KN 16529

PKV 14148 pre parcely reg. E KN 16843/100 16843/200 16843/300 16852 16868/601

PKV 13973 pre parcely reg. E KN 16844 16846 16855 16856 16859 16860;

PKV 13994 pre parcely reg. E KN 16847 16849 16851;

### ČASŤ C: ŤARCHY

K predmetu ohodnotenia boli identifikované:

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 26.4.2025 bez účasti zadávateľa. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemkov podľa mapového podkladu zadávateľa, pozemky zo strany jazera Zlaté piesky oplotené, neprístupné z brehoviska. Pozemky sú prístupné z Ivánskej cesty premostením cez D4 cez areál ZARES, ktorý je z tohto prístupu čiastočne oplotený s pouličným osvetlením – nefunkčné a rampou – nefunkčné. Na pozemkoch sa nachádza prevažne zeleň, dospelá, pôvodne zo strediska ZARES, vnútroareálová komunikácia, spevnené plochy a halové objekty. Preverený bol prístup k pozemkom, možnosť napojenia na IS.

**Situácia a využitie majoritnej časti predmetu ohodnotenia****d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia. K dispozícii bola platná UPI, dodaná zadávateľom, s podmienkami funkčného využitia pozemkov, zoznam pozemkov - predmet ohodnotenia a mapová identifikácia pozemkov v areáli Zares. Funkčné využitie územia s pozemkami bolo preverené na verejne dostupnej stránke s UP hl.m. SR Bratislava porovnané s dodanou UPI, údaje sú zhodné, prevažná časť všetkých pozemkov sa nachádza v rozvojovom území určenom pre šport a rekreáciu, číslo funkcie 401.

Poskytnutá a zadovážená technická dokumentácia je dostatočná pre vykonanie odhadu hodnoty nehnuteľnosti.

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

Zadovážené boli listy vlastníctva k predmetu ohodnotenia, kópia katastrálnej mapy pre parcelu registra C a mapy určeného operátu parcel registra E KN. Predmet ohodnotenia je evidovaný v katastri nehnuteľností, správcom nehnuteľnosti je SPF – nezistení vlastníci, hl.m. SR Bratislava, v prípade p.č. 16537/4 reg. C KN je SPF podielovým vlastníkom pozemku.

Na listoch vlastníctva neboli zistené žiadne ťarchy k predmetu ohodnotenia.

Na listoch vlastníctva neboli zistené žiadne zápisy k stavbám situovaným na týchto pozemkoch ( halový objekt, vežová stavba, komunikácia..)

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

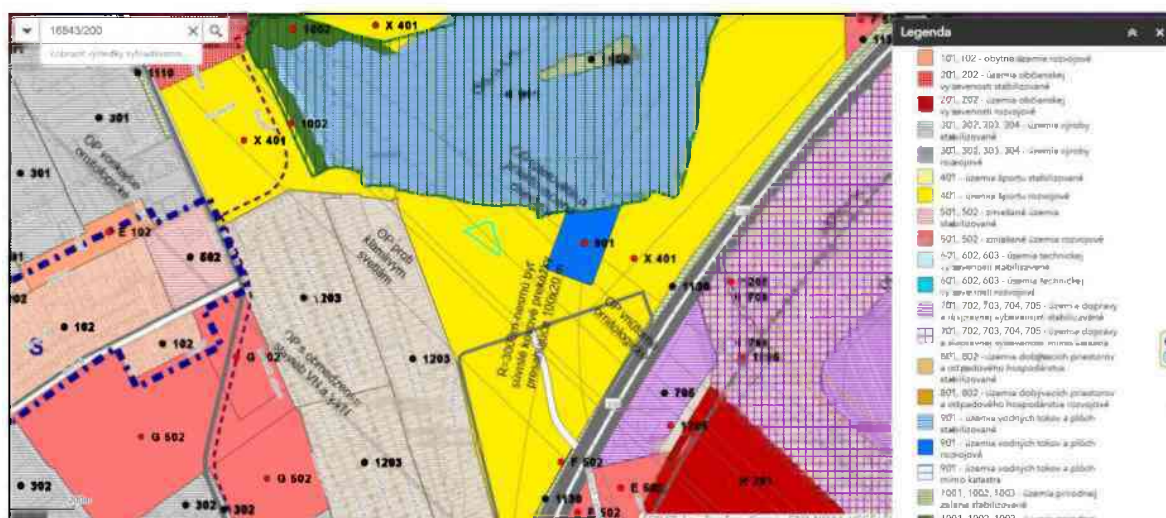
- pozemky v k.ú. Trnávka, reg. „E“ KN p.č. 16843/200, 22238/400, 22238/600, 16843/100, 16843/300, 16868/601, 16860, 16859, 16856, 16852, 95, 16 16847, 16846, 16844, 22237/100, 16526, 16529 a pozemok reg. „C“ KN p.č. 16537/4, ; spolu vo výmere 12870 m<sup>2</sup>, v Bratislave MČ Ružinov okr. Bratislava II, v ZÚO alebo mimo ZÚO s vydanou UPI, spracovaným ÚP..

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** stavby, spevnené plochy, oplotenia a prípadné stavby IS umiestnené pod terénom na týchto pozemkoch.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).**

Predmetom ohodnotenia je skupina pozemkov s regulatívmi podľa dodanej UPI: územie športu, telovýchovy a voľného času, číslo funkcie 401, rozvojové územie, areálový charakter s krytými športoviskami, otvorenými ihriskami vrátane zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia:

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



Skutočné využitie nie je v súlade s UPI, ktorá je súčasťou príloh posudku a s UP hl.m. SR Bratislava

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku – skupina pozemkov sa nachádza v k.ú. Trnávka obec Bratislava-MČ Ružinov, okres Bratislava II. Pozemky sú situované prevažne v ZÚO, ojedinele mimo ZÚO, avšak so spracovaným územným plánom, na území areálu bývalého š.p. ZARES, ktorého činnosť bola ukončená v roku 1992. Pozemky sú situované v dotyku s rekreačnou prírodnou vodnou plochou na území hl.m. Bratislavy – Zlaté Piesky, neďaleko areálu Lodenica a záhradkárskej osady. Lokalita je nazývaná Za Mokráňom, prístup je možný z Ivánskej cesty cez premostenie ponad rýchlostnú komunikáciu D4, vedľa ubytovne-nocľahárne, kde sa nachádza aj autobusová zastávka linky 168 (Za Mokráňom smer Račianske Mýto).

V miestnej časti Trnávka sa nachádzajú jasle, materská, základná škola a štyri stredné školy (SOU nábytkárske, SOU stavebné, Súkromná stredná umelecká škola, Stredná zdravotná škola), kostol, futbalové ihrisko, zdravotné stredisko, pošta, polícia, veľké nákupné strediská Avion a Soravia. Taktiež pod územie Trnávky spadá Letisko M.R.Štefánika.

Trnávka je vekovo najmladšou časťou Ružinova. Počet nepľnoletých obyvateľov prevyšuje počet obyvateľov v seniorskom veku. Viac ako polovica obyvateľov tu nebýva dlhšie ako 15 rokov. Vzhľadom na výstavbu sídliska Ovocné sady a ukončenie bytového komplexu Galvániho dvory, sa očakáva úmerný nárast obyvateľov o približne 2 000, prevažne mladých ľudí. V časti Trnávka sa nachádzajú rodinné domy, bytové domy zo 70. tých rokov v okolí Vrútockej ul. a nová súčasná výstavba bytových domov v lokalite ulice Galvániho. V tejto časti sú situované aj rozsiahle administratívne budovy a komplexy administratívnych a hotelových budov.

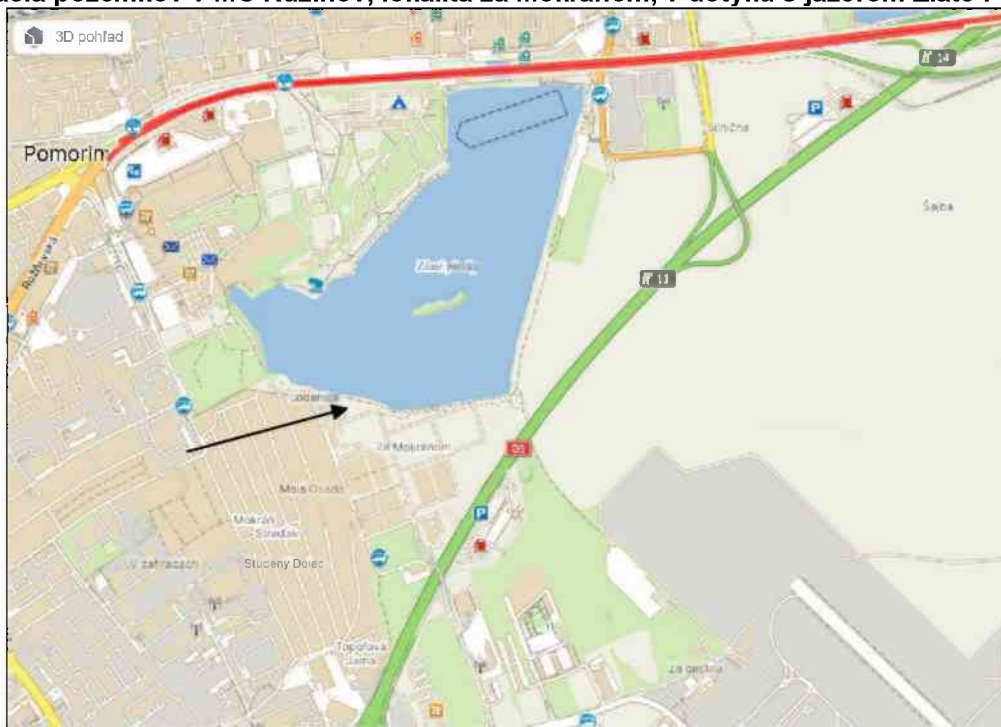
V mestskej časti je vybudovaná kompletná IS, kanalizácia, plyn, voda, elektrická energia, v lokalite predmetu ohodnotenia je v komunikácii viditeľný rozvod elektriny a osvetlenia,



v časti záhradkárskej kolónie je voda aj kanalizácia, predpokladám, rozvod vody a kanalizácie aj v území bývalého areálu ZARES – halové budovy, pôvodné škôlky drevín. Prístup je po štandardnej komunikácii, asfaltovej. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané na vstupe do územia sa nachádza ubytovňa, fitness centrum, hotel, a sídlisko Ovocné sady.

Spoločná hranica pozemkov na severnej strane je s nespevnenou komunikáciou na brehu vyhľadávaného prírodného kúpaliska Zlaté Piesky.

#### Lokalizácia pozemkov v MČ Ružinov, lokalita za Mokráňom, v dotyku s jazerom Zlaté Piesky



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Zadovážený bol verejne dostupný UP hl.m. SR Bratislava a porovnaný s dodanou UPI.

Územie, v ktorom sa nachádza predmet ohodnotenia je podľa dodanej UPI: ÚZEMIA ŠPORTU, šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, rozvojové územie, informačný kód X. Územie prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Skutočné využitie po opustení areálu spoločnosťou ZARES je v súčasnosti na úrovni plôch líniovej zelene pozdĺž pôvodného oplotenia, na p.č. 16856-16852 sa nachádza stavba halového objektu so spevnenou plochou, bez evidencie v katastri nehnuteľností, na pozemok p.č.16846, 47 zasahuje časť stavby kruhovej nádrže, ostatné pozemky sú tvorené prevažne zeleňou, náletovou, alebo trávnatou, prípadne úsekmi komunikácií v areáli.

Využitie pozemkov nie je v súlade s UPI, ktorá je súčasťou príloh posudku, pozemky majú možnosť vyššieho využitia ako je súčasné – súčasť územia pre šport. Iné ako súčasné a UP určené využitie neuvažujem.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností (ťarchy na LV obmedzujúce využitie na určený alebo skutočný účel využívania, obmedzujúce poznámky s nakladaním nehnuteľnosti, exekučné konanie a pod...).

Pozemky sú evidované prevažne v registri E- na mape určeného operátu, v území nie sú známe hranice pozemkov, pozemky sú čiastočne zastavané stavbou alebo sú súčasťou komunikácie.

Podľa platnej legislatívy sa pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada ako na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Vlastníctvo halového objektu - plechová stavba a stavby časti stavby kruhovej nádrže na p.č.16846, 47 – nebolo preukázané, považujem stavby za záťaž na pozemkoch.

Iné riziká neboli zistené, prístup na pozemky je možný z verejnej komunikácie Ivánska cesta po vnútroareálovej komunikácii po pozemkoch vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

### 3. POZEMKY

#### 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení delia na skupiny. Hodnotený odčlenený pozemok zaradujem v zmysle vyššie uvedených informácií do skupiny pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3 v platnom znení k rozhodnému dátumu. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m<sup>2</sup>. Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciácie.

Koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, jeho pripravenosti na realizovanie stavby (vhodnosti z hľadiska tvaru veľkosti, regulatívom podľa ÚP), a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. Výsledný koeficient polohovej diferenciácie je tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v hl.m.SR Bratislava, v MČ Ružinov vrátane k.ú. Trnávka vysoký ako na IBV, tak aj o pozemky na HBV, či v záhradkárskych osadách alebo na občiansku vybavenosť.

Samostatne však neevidujem záujem o pozemky určené na športoviská. Záujem by mohol vyplývať s prítomnosťou funkčnej, výcvikovej lodenice v susedstve, z prítomnosti rekreačnej vodnej plochy – majú možnosť vyššieho využitia ako je súčasné. Pozemky sú však stavebne nepripravené, zarastené, so stavbami bez evidencie. Prístup je možný z areálu po pozemkoch vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava alebo technicky cez úzke ulice záhradkárskej osady Malá osada – pozemok komunikácie v podielovom vlastníctve FO - k stavbe Lodnice, následne po brehu vodnej plochy vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.

**Lokalizácia pozemkov v území ZARES (žltou farbou vyznačený predmet ohodnotenia, červená čiara – oplotenie pôvodného areálu)**



Povyšujúci faktor uvažujem z dôvodu lokality so zvýšeným rekreačným ruchom a z dôvodu vyššej možnosti využitia. V redukujúcom faktore zohľadňujem celkový tvar skupiny pozemkov pre určené využitie (dva pozemky úzkeho tvaru- pôvodne komunikácia v areáli), stavby na pozemkoch.

**Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232**

| Parcela   | Druh pozemku   | Spolu<br>výmera<br>[m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera<br>[m <sup>2</sup> ] |
|-----------|----------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 16843/200 | orná pôda      | 2206,00                              | 1/1                       | 2206,00                     |
| 22238/400 | ostatná plocha | 971,00                               | 1/1                       | 971,00                      |
| 22238/600 | ostatná plocha | 252,00                               | 1/1                       | 252,00                      |
| 16843/100 | orná pôda      | 568,00                               | 1/1                       | 568,00                      |
| 16843/300 | orná pôda      | 977,00                               | 1/1                       | 977,00                      |
| 16868/601 | orná pôda      | 177,00                               | 1/1                       | 177,00                      |
| 16860     | orná pôda      | 92,00                                | 1/1                       | 92,00                       |
| 16859     | orná pôda      | 93,00                                | 1/1                       | 93,00                       |
| 16856     | orná pôda      | 114,00                               | 1/1                       | 114,00                      |
| 16855     | orná pôda      | 130,00                               | 1/1                       | 130,00                      |
| 16852     | orná pôda      | 1073,00                              | 1/1                       | 1073,00                     |
| 16851     | orná pôda      | 113,00                               | 1/1                       | 113,00                      |
| 16849     | orná pôda      | 233,00                               | 1/1                       | 233,00                      |
| 16847     | orná pôda      | 172,00                               | 1/1                       | 172,00                      |
| 16846     | orná pôda      | 269,00                               | 1/1                       | 269,00                      |

|                         |                |         |     |                  |
|-------------------------|----------------|---------|-----|------------------|
| 16844                   | orná pôda      | 291,00  | 1/1 | 291,00           |
| 16537/4                 | záhrada        | 1460,00 | 1/1 | 1460,00          |
| 22237/100               | ostatná plocha | 441,00  | 1/1 | 441,00           |
| 16526                   | orná pôda      | 1845,00 | 1/1 | 1845,00          |
| 16529                   | orná pôda      | 1393,00 | 1/1 | 1393,00          |
| <b>Spolu<br/>výmera</b> |                |         |     | <b>12 870,00</b> |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_S$<br>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 priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov<br><i>rekreačná oblasť pri vodnej ploche Zlaté piesky v Bratislave.</i> | 1,00                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia<br><i>Areál oplotený s budovami bez využitia, trávnaté plochy, izolačná zeleň, nízke využitie pozemkov.</i>  | 0,90                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy<br><i>MHD pri vstupe do areálu - autobusová linka.</i>  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)<br><i>Určené kódom 401 na rekreačné účely - športové areály.</i>  | 1,20                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)<br><i>Areálové rozvody pôvodné,, zaznamenaný rozvod elektriny, osvetlenia, vody, v záhradkárskej osade v susedstve zaznamenaný plyn, kanalizácia v ulici.</i>   | 1,30                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)<br><i>Vyššie využitie ako je súčasné.</i>  | 1,50                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)<br><i>Stavby na pozemkoch, pozemky s náletovou burinou, stavebne nepripravené v kombinácii s veľkosťou celkovej výmery.</i>   | 0,80                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet  | Hodnota                       |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie   | $k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,80$    | 1,6848                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6848$ | <b>111,85 €/m<sup>2</sup></b> |

## VYHODNOTENIE

| Názov                | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 16843/200 | 2 206,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 246 741,10            |
| parcela č. 22238/400 | 971,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 108 606,35            |
| parcela č. 22238/600 | 252,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 28 186,20             |
| parcela č. 16843/100 | 568,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 63 530,80             |
| parcela č. 16843/300 | 977,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 109 277,45            |
| parcela č. 16868/601 | 177,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 19 797,45             |
| parcela č. 16860     | 92,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1    | 10 290,20             |
| parcela č. 16859     | 93,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1    | 10 402,05             |
| parcela č. 16856     | 114,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 12 750,90             |
| parcela č. 16855     | 130,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 14 540,50             |
| parcela č. 16852     | 1 073,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 120 015,05            |
| parcela č. 16851     | 113,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 12 639,05             |
| parcela č. 16849     | 233,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 26 061,05             |
| parcela č. 16847     | 172,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 19 238,20             |
| parcela č. 16846     | 269,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 30 087,65             |
| parcela č. 16844     | 291,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 32 548,35             |
| parcela č. 16537/4   | 1 460,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 163 301,00            |
| parcela č. 22237/100 | 441,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1   | 49 325,85             |
| parcela č. 16526     | 1 845,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 206 363,25            |
| parcela č. 16529     | 1 393,00 m <sup>2</sup> * 111,85 €/m <sup>2</sup> * 1/1 | 155 807,05            |
| <b>Spolu</b>         |   | <b>1 439 509,50</b>   |

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Všeobecná hodnota nájmu pozemkov je určená výpočtom na báze vstupnej veličiny - všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré vychádza z princípu návratnosti investície (metódou inverzných výnosov), pričom investíciou sa rozumie všeobecná hodnota nehnuteľnosti ako najpravdepodobnejšia cena, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivej obchodnej transakcii, keď obe zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekonomické nájomné v podmienkach Slovenskej republiky nie v každom prípade odráža nájomné trhové.

## 4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

Jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{PMJ} \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

kde



$V\dot{S}H_{PMJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [ $\text{€/m}^2$ ],

$k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

$k_N$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách) k rozhodnému dátumu,

$n$  – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 – 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov pozemku.

Z vyššie uvedeného matematického vzťahu je zrejmé, že do výpočtu  $V\dot{S}H$  nájmu za pozemok vstupuje okrem  $V\dot{S}H$  pozemku viaceré premenných – úroková miera, daň z príjmu a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

#### Obdobie predpokladanej návratnosti investície

Obdobie predpokladanej je v platnej legislatíve stanovené v intervale 15-40 rokov. V dostupnej literatúre a legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre stanovenie objektívnej dĺžky investície. Pod pojmom investícia sa uvažuje kúpna cena pozemku.

- Spodná hranica intervalu sa preto vo výpočte uvažuje pri pozemkoch s vysokým predpokladom návratnosti, s očakávaným vysokým ziskom (*umiestnené v dobrej polohe spravidla v centre sídla, s dobrými fyzickými charakteristikami - pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu, možnosti komerčného využitia a pod.*).
- Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym až žiadnym výnosom (*umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho, spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných polohách, s nevhodnými fyzickými charakteristikami - žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby, pozemky pod komunikáciami a pod.*).

#### **Základné údaje**

Vzhľadom na skutočné a UP určené možnosti využitia pozemku, bolo **obdobie predpokladanej návratnosti investície** stanovené odborným odhadom na úrovni v hornej hranice intervalu: **40 rokov**. Ide o pozemky určené na športové využitie, síce vo vyhľadávanej rekreačnej lokalite ale v súčasnosti bez akéhokoľvek využívania so stavbami vhodnými na odstránenie, s možnosťou zástavby športoviskami krytými alebo nekrytými ihliskami.

Dĺžka tohto obdobia bola zvolená vzhľadom na časový faktor návratnosti možných porovnateľných investícií v podobe úročeného vkladu v peňažnom dome, pričom investíciou je v tomto prípade kúpa pozemku.

#### Úroková miera:

Sadzba úrokovej miery sa mení v čase a vyhlasuje ju Európska centrálna banka. Do 27.7.2022 bola základná sadzba ECB na úrovni 0%. Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu - zdrojom informácií je [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) - ako úroková sadzba ECB v **hlavných refinančných operáciách**, kedy si môžu protistrany požičať likviditu od Eurosystému oproti zábezpeke na týždeň, za túto vopred stanovenú hodnotu.

#### **Úroková miera pre stanovenie nájmu k rozhodnému dátumu 05/2025**

| PLATNÉ<br>OD | JEDNODŇOVÉ<br>REFINANČNÉ OPERÁCIE | HLAVNÉ REFINANČNÉ<br>OPERÁCIE | JEDNODŇOVÉ<br>STERILIZAČNÉ OPERÁCIE |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 23.4.2025    | 2,65 %                            | 2,40 %                        | 2,25 %                              |

Daň z príjmu podľa: <https://podpora.financnasprava.sk/929575-sadzba-dane>

Sadzba dane zo základu dane právnickej osoby zníženého o daňovú stratu vykázaného za zdaňovacie obdobie, ktoré sa začalo najsôr 1. januára 2017 je **21%**.

Sadzba dane zo základu dane právnickej osoby zníženého o daňovú stratu vykázaného za zdaňovacie obdobie začínajúce najsôr od 1. januára 2024, je 15% pre daňovníka, ktorý dosiahol za zdaňovacie obdobie zdaniteľné príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 60 000 eur. Sadzba dane z osobitného základu dane zisteného podľa § 51e ods. 4 zákona o dani z príjmov je 35%.

Sadzba dane z osobitného základu dane zisteného podľa § 17f ods. 1 a 2 je 21%.

Nakoľko nepoznám zdaniteľný príjem z podnikania dotknutých právnických osôb a podmienky v zdaňovacom období, daň z príjmu uvažujeme v posudzovanom období na úrovni 21%,.

## Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232

|  |                          |
|--|--------------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 111,850 €                |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 40 rokov                 |
| Úroková miera:                                       | 2,40 %                   |
| Daň z príjmu:  | 21 %                     |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,21                     |
| Počet MJ pozemku:                                    | 12 870,00 m <sup>2</sup> |

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 111,850 * \left[ \frac{(1+0,0240)^{40} * 0,0240}{(1+0,0240)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 5,301 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 12\,870,00 \text{ m}^2 * 5,301 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{68\,223,87 \text{ €/rok}}$$

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

#### Otázka zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania bola:

- skupina v k.ú. Trnávka, reg. „E“ KN p.č. 16843/200, 22238/400, 22238/600, 16843/100, 16843/300, 16868/601, 16860, 16859, 16856, 16852, 95, 16 16847, 16846, 16844, 22237/100, 16526, 16529 a pozemok reg. „C“ KN p.č. 16537/4, ; spolu vo výmere 12870 m<sup>2</sup>, v Bratislave MČ Ružinov okr. Bratislava II.

#### Odpoveď na otázku zadávateľa:

Všeobecná hodnota pozemkov a všeobecná hodnota nájmu pozemkov:

- skupiny pozemkov v k.ú. Trnávka, reg. „E“ KN p.č. 16843/200, 22238/400, 22238/600, 16843/100, 16843/300, 16868/601, 16860, 16859, 16856, 16852, 95, 16 16847, 16846, 16844, 22237/100, 16526, 16529 a pozemok reg. „C“ KN p.č. 16537/4, ; spolu vo výmere 12870 m<sup>2</sup>, v Bratislave MČ Ružinov okr. Bratislava II.

bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení, v zmysle Prílohy č. 3 k vyhláške.

Odhad všeobecnej hodnoty pozemku je stanovený metódou polohovej diferenciácie so zohľadnením analýzy trhu v danom mieste a čase. Túto metódu považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivej obchodnej transakcii, keď obe zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                       |
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16843/200 (2 206 m <sup>2</sup> ) | 246 741,10            |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 22238/400 (971 m <sup>2</sup> )   | 108 606,35            |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 22238/600 (252 m <sup>2</sup> )   | 28 186,20             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16843/100 (568 m <sup>2</sup> )   | 63 530,80             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16843/300 (977 m <sup>2</sup> )   | 109 277,45            |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16868/601 (177 m <sup>2</sup> )   | 19 797,45             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16860 (92 m <sup>2</sup> )        | 10 290,20             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16859 (93 m <sup>2</sup> )        | 10 402,05             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16856 (114 m <sup>2</sup> )       | 12 750,90             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16855 (130 m <sup>2</sup> )       | 14 540,50             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16852 (1 073 m <sup>2</sup> )     | 120 015,05            |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16851 (113 m <sup>2</sup> )       | 12 639,05             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16849 (233 m <sup>2</sup> )       | 26 061,05             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16847 (172 m <sup>2</sup> )       | 19 238,20             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16846 (269 m <sup>2</sup> )       | 30 087,65             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16844 (291 m <sup>2</sup> )       | 32 548,35             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16537/4 (1 460 m <sup>2</sup> )   | 163 301,00            |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 22237/100 (441 m <sup>2</sup> )   | 49 325,85             |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16526 (1 845 m <sup>2</sup> )     | 206 363,25            |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 - parc. č. 16529 (1 393 m <sup>2</sup> )     | 155 807,05            |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>  | <b>1 439 509,50</b>   |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>   | <b>1 440 000,00</b>   |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónštyristoštyridsaťtisíc Eur</b>       |                       |

Ako najvhodnejšia pre stanovenie odhadu hodnoty nájmu bola zvolená výpočtová metóda (metóda inverzných výnosov), ktorá vychádza zo stanovenia odhadu všeobecnej hodnoty pozemku okrajovú obmedzujúcu podmienku, ktorá vyplýva z požiadavky obdobia predpokladanej návratnosti investície, kde:

$$V\dot{S}H_{NP} \leq V\dot{S}H_{POZ}$$

**REKAPITULÁCIA NÁJMU**

| Názov                           | Nájom/MJ [€/rok] | Nájom [€/rok]    |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Pozemky</b>                  |                  |                  |
| Podľa LV 5124, 6038, 5231, 5232 | 5,301            | 68 223,87        |
| <b>Spolu</b>                    |                  | <b>68 223,87</b> |
| <b>Zaokrúhlené</b>              |                  | <b>68 200,00</b> |

**Slovom: Šestdesiatosemtisícdivesto Eur/rok**

Stanovenie odhadu hodnoty nájmu výpočtom (metódou inverzných výnosov) so zohľadnením vývoja trhu s nehnuteľnosťami považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny (hodnoty nájmu) ku dňu ohodnotenia.

Túto by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivej obchodnej transakcii, keď obe zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

V Bratislave dňa 9.5.2025

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

**IV. PRÍLOHY**

- Objednávka č. OBZ2500883 SNM/25/045/ND, zo dňa 15.4.2025
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 13.4.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, parcela registra C KN.
- Aktuálne kópie mapy určeného operátu, zo dňa 13.4.2025, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, parcely registra E KN.
- Výpis z listu vlastníctva – čiastočný, č. 5124 zo dňa 13.4.2025, údaje platné k 11.4.2025, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, register E KN (hl.m.SR Bratislava).
- Výpis z listu vlastníctva, č. 5232 zo dňa 13.4.2025, údaje platné k 11.4.2025, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, register E KN (FO+SPF).
- Výpis z listu vlastníctva, č. 5231 zo dňa 13.4.2025, údaje platné k 11.4.2025, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter, register E KN (FO+ SPF).
- Výpis z listu vlastníctva, č. 6038 zo dňa 13.4.2025, údaje platné k 11.4.2025, vytvorený cez [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk), informatívny charakter register C KN (FO+ SPF).
- Územnoplánovacia informácia - č. MAGS OUI 51879/2025-152481, zo dňa 1.4.2025
- Zoznam pozemkov – v areáli – bývalý ZARES pri Zlatých pieskoch – predmet ohodnotenia.
- Mapový podklad – lokalizácia predmetu ohodnotenia v rámci územia strediska ZARES
- Odvzdávací protokol k majetku zo dňa 23.9.1992 – posledné funkčné využitie pozemkov v areáli ZARES, š.p.
- Záznam z obhliadky voľne prístupných pozemkov zo dňa 26.4.2025 a fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemkov

**Spolu:**

**13x A4**

**Znalec:**

**Brižitská 63, 841 01 Bratislava**

v odbore: stavebníctvo,

odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností  
pozemné stavby

telefón: [REDACTED]

**Zadávatel':**

**Hlavné mesto Slovenskej republiky**

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** OBZ2500654 SNM/25/029/NN, zo dňa 25.3.2025

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 22/2025**

**Vo veci:**

- stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v k. ú. Staré Mesto, pozemky parc. č. 4263/9, parc. č. 4263/5, parc. č. 4263/10, parc. č. 4263/7 podľa GP č. 5/2012, s overením č. 527/2012 dňa 27.3.2012, na ul. Búdková cesta, v Bratislave MČ-Staré Mesto, okres Bratislava I, v areáli objektu Slovenského pozemkového fondu.

Počet strán: 31 z toho príloh: 15

Počet vyhotovení: 2+1xarchív



## I. ÚVOD

### 1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení. Predmetom skúmania sú:

- pozemky parc. č. 4263/9, parc. č. 4263/5, parc. č. 4263/10, parc. č. 4263/7, k.ú. Staré Mesto, na ul. Búdková cesta, podľa GP č. 5/2012, s overením č. 527/2012 dňa 27.3.2012, na ul. Búdková cesta, v Bratislave MČ-Staré Mesto, okres Bratislava v areáli objektu Slovenského pozemkového fondu.

**1.2 Účel znaleckého posudku:** zamýšľaný právny úkon – vyporiadanie vlastníctva medzi vlastníkom stavieb a vlastníkom pozemkov pod stavbami v areáli SPF.

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu):** ku dňu obhliadky 24.4.2025

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu obhliadky 24.4.2025

### 1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

#### a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OBZ2500654 SNM/25/029/NN, zo dňa 25.3.2025
- Geometrický plán č. 5/2012, na oddelenie pozemkov, vypracoval GKK-geodetická služba, s.r.o. IČO 35976942, zo dňa 13.3.2012, s úradným overením dňa 27.3.2012 pod 527/2012.
- Mapové podklady – poloha pozemkov v území.
- UPI č. MAGS OUIČ 51879/2025- 152481, zo dňa 1.4.2025, vydal MAGISTRAT HLAVNEHO MESTA n SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti .

#### b) Získané znalcom :

- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 23.4.2025, vytvorená automatizovaným systémom z ISKN, nepoužiteľná na právne úkony.
- Výpis listu vlastníctva č. 1656 čiastočný, zo dňa 1.5.2025, nepoužiteľný na právne úkony, osobitne pre p.č. 4263/1, 4263/2 a p.č. 4263/5, dohľadateľné v plnom znení na verejnom portáli katastra nehnuteľností, <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster?pos=48.800000,19.530000,8> .
- Záznam z obhliadky pozemkov a možnosti prístupu zo dňa 24.4.2025 a fotodokumentácia.
- Preverenie určeného využitia územia na verejne dostupnom portáli ÚP hlm. SR Bratislava: <https://magba.maps.arcgis.com/>
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase.
- Analýza verejne prístupných zmlúv: <https://zverejnovanie.bratislava.sk/bratislava/zmluvy>

### 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva

zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- [REDAKOVANÉ] OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), <https://zverejnovanie.bratislava.sk/>, <https://zbgis.skgeodesy.sk/mapka/sk/kataster?pos=48.800000,19.530000,8>

### 1.7 Definície dôležitých pojmov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície dôležitých pojmov týkajúce sa predmetu posudku v zmysle platnej legislatívy.

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

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

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

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

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

### POSUDZOVANÉ VELIČINY

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

### Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky<sup>8)</sup> mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde

V<sub>H<sub>MJ</sub></sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k<sub>V</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k<sub>D</sub> – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k<sub>F</sub> – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

**Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.**

- $k_t$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

**Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením**

- $k_z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

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

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

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

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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

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

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

#### ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

#### **POROVNÁVACIA METÓDA**

*Porovnávací metóda pri výpočte všeobecnej hodnoty nie je v znaleckom použitá aj napriek zisteným zmluvám o prevode vlastníctva v k.ú. Staré Mesto. Zistené boli zmluvy len ku koncu roku 2024, ktoré sú zverejnené na [www.bratislava.zverejnovanie.sk](http://www.bratislava.zverejnovanie.sk):*

|                   |   |
|-------------------|---|
| 04 88 0430 24 00  | 798,00 eur/m <sup>2</sup> – Vidrica, príslušené pozemky k novostavbe  |
| 04 88 0645 24 00  | 496,00 eur/m <sup>2</sup> – komunikácia, SKY Park Továrenská          |
| 04 88 0720 24 00  | 800 eur/m <sup>2</sup> – zastavané stavbou, Nám. 1. mája–Nám. Slobody |
| 04 88 0011 25 00: | 600,00 eur /m <sup>2</sup> – prístup k RD, Na Kopci (pod Bôrikom)     |

Zverejnené zmluvy majú výrazne odlišné výmery – malé výmery, odlišný účel využitia – komunikácia. Z uvedeného dôvodu nebudú dostupné údaje využité do porovnávacíj metódy, nakoľko nie je možné dodržať transakčný prístup.

V predajných ponukách realitných portáloch sa nachádzajú v lokalite Staré mesto pozemky inzerované pre výstavbu rodinných víl, domov. Ponukové ceny pozemkov sa v lokalite Machnáč, Horský Park alebo MČ Staré Mesto vyskytujú obvykle s inzerovaním „ceny dohodou“. Dostupné sú ponuky pozemkov v realitných kanceláriách na úrovni:

- Drotárska: 656 eur/m<sup>2</sup>,
- Pod Fialkovým údolím: 231eur/m<sup>2</sup>
- Mudroňova: 1646 eur/m<sup>2</sup> vrátane štúdie na dvojdom
- K lomu (Patrónka): 800eur/m<sup>2</sup>
- Korabinského (pod Drotárskou): 671 eur/m<sup>2</sup>,
- Lovinského (Horský park) : 1211 eur/m<sup>2</sup> ,

Pri sledovaní ponúk sú tieto na trhu dlhodobo, viac ako tri mesiace, bez možnosti určenia účelu využitia pozemkov, možnosti zistenia provízie sprostredkovateľa, skutočných územnoplánovacích obmedzení, či vybavenia územia a skutočných podmienok napojenia na IS. Ponukové ceny nie je možné považovať za preukázateľnú transakciu, ktorá by nasvedčovala o skutočnom zrealizovaní obchodu za ponukovú cenu, preto nebudú využité do porovnávacej metódy, nakoľko nie je možné dodržať transakčný prístup.

### METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie, nakoľko túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

#### List vlastníctva č. 1656

Predmet ohodnotenia je evidovaný v registri C KN na LV č. 1656 zo dňa 1.5.2025 v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava MČ-Staré Mesto, okres Bratislava I, nasledovne:

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| Parc.č.   | Výmera<br>v m <sup>2</sup> | Druh poz.                   | Spôsob<br>využívania<br>pozemku | Druh<br>chránenej<br>nehnutel'. | Umiest.<br>poz. |
|---|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 4263/1  | 645                        | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                              |                                 | 1               |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3555 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4263/1 je evidovaný na liste vlastníctva c.4344 |                            |                             |                                 |                                 |                 |
| 4263/2  | 1065                       | Zastavaná plocha a nádvorie | 99                              | 801                             | 1               |
| 4263/5  | 553                        | Zastavaná plocha a nádvorie | 99                              | 801                             | 1               |

Legenda:

Kód využívania pozemku:

99 – pozemok je využívaný podľa druhu pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Kód chránenej nehnuteľnosti: 801 – Iná ochrana

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

|   |  |
|---|--|
| 1 | Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSC 814 99, SR, IČO: 603481 (viď list vlastníctva v prílohe posudku) |
|---|--|

Spoluvlastnícky podiel 1/1



**Titul nadobudnutia:**

Nie je možné identifikovať k predmetu ohodnotenia (viď list vlastníctva).

K p.č. 4263/5: Rozhodnutie o oprave chyby X-62/12 právoplatné dňa 13.3.2012 (oprava výmery p.c.4262/1, 4263/5)

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez zápisu.

Ostatné údaje na liste vlastníctva (správca, nájomca, poznámky) sa netýkajú predmetu ohodnotenia.

**b.2) Geometrický plán č. 5/2012**

V zmysle geometrického plánu č. 5/2012, na oddelenie pozemkov p.č. 4263/7, 8, 4263/9, 10, 11 a p.č. 4262/7, ktorý vypracoval GKK-geodetická služba, s.r.o. IČO 35976942, dňa 13.3.2012, s úradným overením dňa 27.3.2012 pod 527/2012, sa jedná o nasledovný rozsah predmetu ohodnotenia:

**Nový stav**

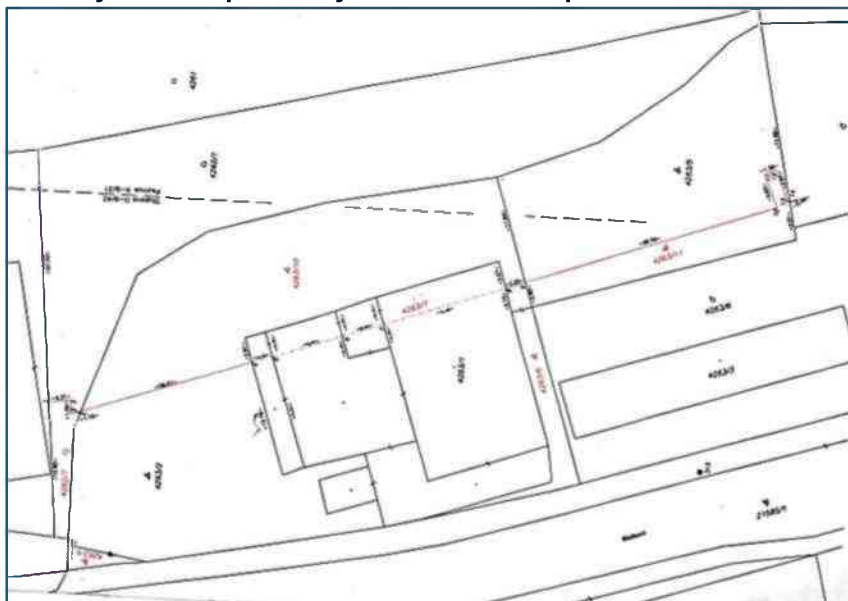
| Parcela č. | Od parcely č. | Druh pozemku                 | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Vlastník            |
|------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 4263/7     | 4263/1        | Zastavaná plocha - kód 16,15 | 85                             | Hl.m. SR Bratislava |
| 4263/9     | 4263/2        | Zastavaná plocha - kód 22    | 12                             | Hl.m. SR Bratislava |
| 4263/10    | 4263/2        | Zastavaná plocha - kód 22    | 537                            | Hl.m. SR Bratislava |
| 4263/5     | 4263/5        | Zastavaná plocha - kód 22    | 446                            | Hl.m. SR Bratislava |

**Legenda:**

22 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba-cestná, miestna a účelová komunikácia.....

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisnom číslom

15 – Administratívna budova

**Novovytvorené pozemky GP č. 5/2012 – predmet ohodnotenia v zmysle objednávky**

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 24.4.2025. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia oddelených pozemkov ktoré sú súčasťou areálu - dvora s parkoviskom a prístupom z Búdkovej ul. – Slovenského pozemkového fondu. Pozemok p.č. 4263/7 sa nachádza pod časťou administratívnej budovy. Pozemky sú prístupné cez padaciu rampu. Vymedzenie/vytýčenie odčlenených pozemkov podľa GP č. 5/2012 v teréne nebolo vyznačené, hranice pozemkov nie sú v teréne viditeľné.



Prístup z Búdkovej ul., stavby na p.č. 4263/9 a na p.č. 4263/10 – cesta, parkovisko, oplotenie



Stavby na p.č. 4263/10 a na p.č. 4263/5 – cesta, parkovisko, oplotenie, budovy individuálnych garáží.

**d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

- Zistené boli na obhliadke existujúce siete v území, územie Búdkova ulica má v komunikácii vedenie rozvodu plynu, elektriny, vody a kanalizácie, vedenie slaboprúdu – prevažne na druhej strane ulice.
- K dispozícii bola UPI z roku 2025 platná 1 rok, dodaná zadávateľom, s podmienkami funkčného využitia pozemkov – Zmiešané funkcie bývania a občianskej vybavenosti. Podľa dodanej UPI ide o územie blízkosti Horského parku, ktorý je chránený prírodný areál. Technický podklad o využití územia bol porovnaný s verejne dostupným UP hl.m. SR Bratislava.
- Výmera skupiny pozemkov ktoré sú predmetom ohodnotenia je zrejmá z dodaného technického podkladu – geometrický plán.

Poskytnutá a zadovážená technická dokumentácia je dostatočná pre vykonanie odhadu hodnoty nehnuteľnosti.

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

Zadovážený bol aktuálny list vlastníctva k predmetu ohodnotenia a kópia katastrálnej mapy. Pôvodné pozemky sú evidované v popisných a grafických údajoch katastra nehnuteľností, register C – katastrálna mapa.

- Nové odčlenené pozemky geometrickým plánom 5 z roku 2012 nie sú evidované v popisných a grafických údajoch katastra nehnuteľností.
- Na časti novovytvoreného pozemku p.č. 4263/5 sú v zmysle obhliadky situované s najväčšou pravdepodobnosťou stavby individuálnych garáží, bez evidencie v katastri nehnuteľností, neevidované na katastrálnej mape.
- K pozemkom neboli na liste vlastníctva identifikované ťarchy.
- Právo stavby – administratívnej budovy s.č. 3555 na pôvodnej p.č. 4263/1, z ktorej je vytvorená p.č. 4263/7 nie je na LV evidované. Vzhľadom k účelu ZP – vyporiadanie medzi vlastníkom stavieb a vlastníkom pozemkov - na stavby ako záťaž pri stanovení VŠH neprihliadam.

Geometrický plán s overením v katastrálnom konaní považujem za najvyšší podklad k identifikácii parciel, stanovenie VŠH pozemkov bude vykonané v zmysle objednávky zadávateľa v rozsahu podľa dodaného GP.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

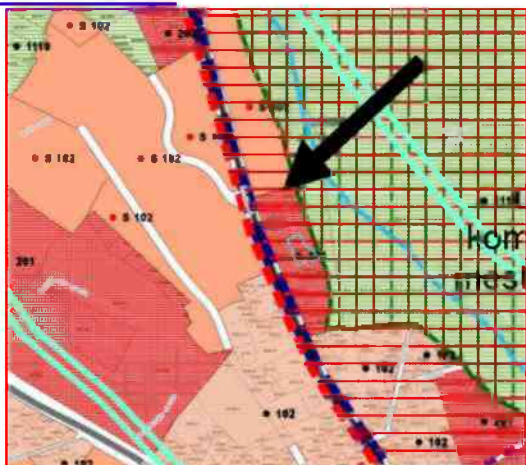
- Novovytvorené pozemky **parc. č. 4263/9, parc. č. 4263/5, parc. č. 4263/10, parc. č. 4263/7**, k.ú. Staré Mesto, na ul. Búdková cesta, podľa GP č. 5/2012, s overením č. 527/2012 dňa 27.3.2012, na ul. Búdková cesta, v Bratislave MČ-Staré Mesto, okres Bratislava I v areáli objektu Slovenského pozemkového fondu.

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** stavba komunikácie na pozemkoch, oplotenie, stavby garáží a prípadné podzemné stavby vedených IS.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).**

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce MČ Staré Mesto. Určené využitie pozemku bolo preukázané dodanou UP informáciou (v prílohách posudku) č. listu MAGS OUIČ 51879/2025- 152481, zo dňa 1.4.2025S, kód 201 a verejne dostupnými informáciami z územného plánu hl.m. SR Bratislavy na:

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





## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

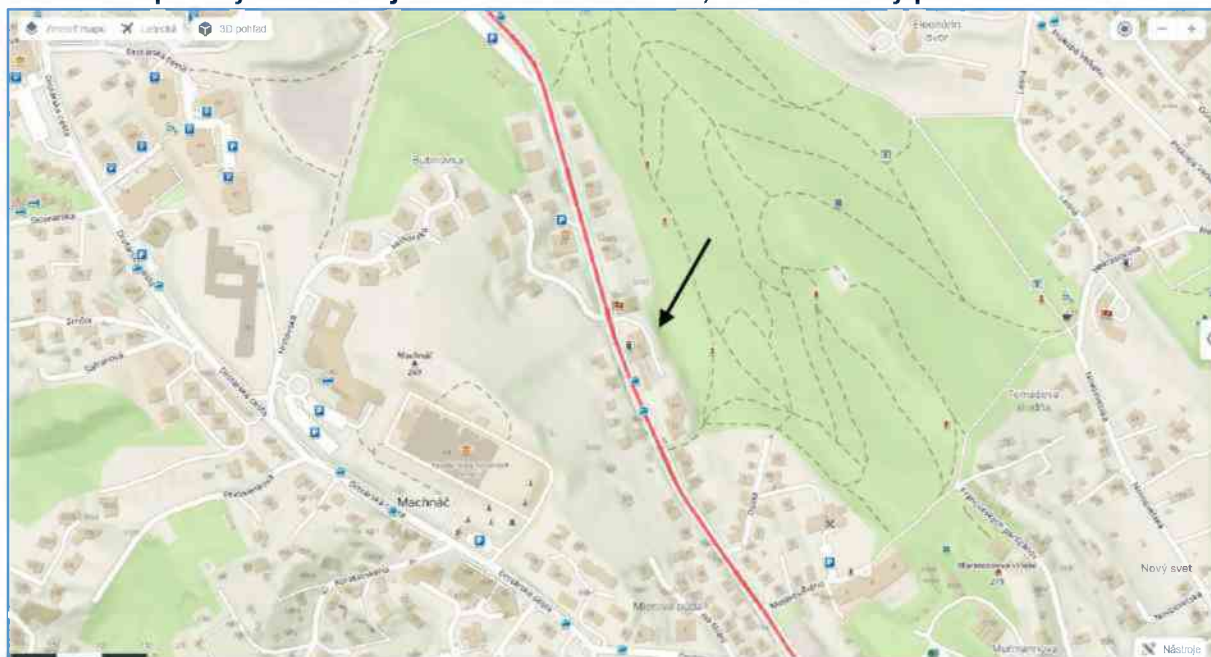
### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku – skupina pozemkov sa nachádza v MČ Staré Mesto, na ulici Búdkova, ktorá je spojnicou lokality Patrónka cez Mudroňovu s lukratívnou oblasťou hl.m. SR Bratislava na Hradnom kopci. Predmet ohodnotenia sa je súčasťou areálu administratívnej budovy so sídlom Slovenského pozemkového fondu, v blízkosti vyhľadávaného mestského parku - Horský park. Na ulici Búdkova sa nachádza MHD – trolejbusová doprava, zastávka v mieste - po Hroboňovej je prístupná Brnenská a Pražská ulica kde je MHD – autobusová doprava. V okolí sa nachádzajú prevažne objekty na bývanie mestského nadštandardného vilového typu, jednobytové alebo viacbytové, sídla ambasad, reštaurácie. V horskom parku je situovaný internát Ekonomickej univerzity, na Machnáči je Vysoká škola výtvarných umení, základná škola s cudzími vyučovacími jazykmi sa nachádza na Dubovej, Drotárskej alebo Úprkovej – Cambridge School, na ul. Pri Habánskom Mlyne sú tenisové a volejbalové kurty s celoročnou prevádzkou. Dostupná pešou chôdzou je Ekojuventa s kúpaliskom, Slávin s vyhliadkami na centrum mesta.

V mestskej časti hl.m. SR Bratislava Staré Mesto sa nachádza plnohodnotné občianske vybavenie – centrum mesta.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky v lokalite zaznamenané, rušná ulica.

### Lokalizácia parcely v mestskej časti a k.ú. Staré Mesto, lokalita Horský park



V lokalite je vysoká hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR bez obmedzení, veľmi dobrá, nadštandardná. Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, priamo na ulici Búdkova reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, verejné osvetlenie. Je to vyhľadávaná lokalita na bývanie, patrí medzi exkluzívne časti mesta – Horský park.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Zadovážený bol verejne dostupný Územný plán hl.m. SR Bratislava a zadávateľ poskytol UPI k využitiu územia. Predmet ohodnotenia je v čase obhliadky využívaný ako vnútroareálová asfaltová komunikácia s príslušným oplotením a vnútro-areálovými parkoviskami, stavbou garáží a administratívnou budovou na časti pozemkov – občianska vybavenosť. Na pozemkoch sa nachádza pod úrovňou terénu aj vnútro-areálový rozvod IS.

Podľa podkladov ide o pozemky, ktoré sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný kód S, a pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), obsahujúca jej reguláciu. Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava v znení neskorších zmien a doplnkov, regulačný sektor č.21, v záväznej časti je z hľadiska regulácie funkčného využitia určené: Zmiešané funkcie bývania a občianskej vybavenosti, maximálne 3 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.

V čase obhliadky je v území s predmetom ohodnotenia umiestnený výškový, 9 podlažný objekt administratívy Slovenského pozemkového fondu s uzatvoreným, oploteným areálom v blízkosti Horského parku, ktorý je chráneným prírodným, rekreačným areálom.

Iné ako súčasné a určené využitie vrátane obmedzení vyplývajúcich z regulácií podľa UPI neuvažujem.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené riziká spojené so skutočným alebo určeným využívaním nehnuteľností (napr. ťarchy, obmedzujúce poznámky, exekučné konanie a pod...).

- K odčleneným novovzniknutým pozemkom p.č. 4263/10, 4263/5 bude možný prístup po pôvodnej časti p.č. 4263/2.
- Prístup k pôvodnej časti p.č. 4263/2 je po odčlenení novovytvoreného pozemku p.č. 4263/9 možný z verejnej komunikácie len cez túto parcelu.

V čase obhliadky je vlastník pôvodného pozemku a novovytvoreného pozemku totožný, avšak vzhľadom k účelu posudku bude nutné z dôvodu zabezpečenia prístupu upraviť vzájomné práva vstupu, prechodu alebo prejazdu vlastníkov cez jednotlivé parcely.

- Na novovytvorenom pozemku p.č. 4263/7 je situovaná časť administratívnej budovy so s.č. 3555, ktorá je evidovaná na LV č. 4344, bez záznamu práv stavby na tomto pozemku. Vzhľadom k účelu posudku na stavbu situovanú na tomto pozemku ako na záťaž neprihliadam.
- Na časti novovytvoreného pozemku p.č. 4263/5 sú situované s najväčšou pravdepodobnosťou stavby montovaných garáží, bez evidencie v katastri nehnuteľností, neevidované na katastrálnej mape.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, na ul. Búdkova v svahovitom teréne, v zástavbe existujúcich mestských víl na okraji Horského parku a Machnáča vo významne vyhladávanom území na bývanie.

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení delia na skupiny. Hodnotený odčlenený pozemok zaraďujem v zmysle vyššie uvedených informácií do skupiny pod bodom E.3.1.1.

Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3 v platnom znení k rozhodnému dátumu. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m<sup>2</sup>. Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciácie.

Koeficient polohovej diferenciácie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, skutočné využitie a možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, jeho pripravenosti na realizovanie stavby (vhodnosti z hľadiska tvaru veľkosti, regulatívom



podľa ÚP), a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. Výsledný koeficient polohovej diferenciácie je tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v hl.m.SR Bratislava vysoký ako na IBV, tak aj o pozemky na hromadné bývanie alebo občiansku vybavenosť. Kapacita voľných pozemkov je v území Horského parku, Mudroňovej vyčerpaná – Staré mesto s existujúcimi vilami z viacerých období, s veľmi dobrým prístupom ako do centra mesta tak aj na Kramáre-nemocnica, a diaľnicou D1 mimo SR z lokality Patrónka. Samostatne nie sú odčlenené pozemky vhodné na zastavanie – nachádzajú sa v areáli administratívnej budovy. Sú súčasťou územia, o ktoré je výrazne zvýšený záujem o kúpu.

Povyšujúci faktor uvažujem z dôvodu lokality z dôvodu dlhodobo pretrvávajúceho výrazne zvýšeného záujmu o kúpu pozemku.

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu.

Redukujúci faktor uvažujem z dôvodu rozdrobenia uceleného areálu – samostatne nevyužiteľné na výstavbu v zmysle UPI, rizika prístupu z verejnej komunikácie k novovytvoreným parcelám, umiestnenia stavieb garáží bez evidencie v katastri nehnuteľností.

#### Podľa GP 5/2012

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| C KN 4263/5         | zastavaná plocha a nádvorie | 446,00                         | 1/1                    | 446,00                   |
| C KN 4263/7         | zastavaná plocha a nádvorie | 85,00                          | 1/1                    | 85,00                    |
| C KN 4263/9         | zastavaná plocha a nádvorie | 12,00                          | 1/1                    | 12,00                    |
| C KN 4263/10        | zastavaná plocha a nádvorie | 537,00                         | 1/1                    | 537,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>1 080,00</b>          |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu           | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie | 7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov<br><i>Vedľajšie ulice v centre hl.m. SR Bratislava, miesta na bývanie v užšom centre hl.m.</i>   | 1,90                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia  | 6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,<br>- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia<br><i>Pozemky v uzatvorenom dvore, čiastočne zastavané administratívnou budovou a parkoviskom, s vedením IS pod</i> | 1,05                |

|   |  |      |
|---|--|------|
|   | úrovňou terénu, v areáli budovy SPF, v lukratívnej obytnej zóne hl.m. SR Bratislava - Horský Park.   |      |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)<br><i>V mieste trolejbusová doprava, Brnenská-Pražská ul. autobusová doprava, Patrónka - dopravný uzol.</i>   | 1,05 |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)<br><i>Zmiešané funkcie s prevahou bývania, rekreácie - park a občianskej vybavenosti, UPN - Z Machnáč, zóna A6, chránené územie Horský park, pamiatkovej zóne Centrálna mestská časť, ochrana výškového usporiadania.</i>   | 1,30 |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)<br><i>Kompletná možnosť napojenia na IS v komunikácii Búdkova.</i>   | 1,50 |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote<br><i>Výrazne zvýšený záujem o kúpu nehnuteľnosti najmä na bývanie.</i>   | 2,00 |
| $k_R$<br>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.)<br><i>Chránené územie, s reguláciou výstavby. Samostatne nie sú využiteľné na výstavbu, pozemky v uzatvorenom areáli, komunikačné plochy obslužné, úzky tvar a veľkosť pozemkov. Na stavby situované na pozemkoch pre účely vyporiadania medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku ako na záťaž neprihliadam.</i> | 0,60 |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                       |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,90 * 1,05 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 0,60$       | 4,9017                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,9017$ | <b>325,42 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov                   | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------------|---|-----------------------|
| parcela č. C KN 4263/5  | $446,00 \text{ m}^2 * 325,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 145 137,32            |
| parcela č. C KN 4263/7  | $85,00 \text{ m}^2 * 325,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 27 660,70             |
| parcela č. C KN 4263/9  | $12,00 \text{ m}^2 * 325,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 3 905,04              |
| parcela č. C KN 4263/10 | $537,00 \text{ m}^2 * 325,42 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 174 750,54            |
| <b>Spolu</b>            |   | <b>351 453,60</b>     |

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### Otázka zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania boli:

- pozemky parc. č. 4263/9, parc. č. 4263/5, parc. č. 4263/10, parc. č. 4263/7, k.ú. Staré Mesto, na ul. Búdková cesta, podľa GP č. 5/2012, s overením č. 527/2012 dňa 27.3.2012, na ul. Búdková cesta, v Bratislave MČ-Staré Mesto, okres Bratislava v areáli objektu Slovenského pozemkového fondu.

##### Odpoveď na otázku zadávateľa:

Všeobecná hodnota **pozemkov**:

- pozemky parc. č. 4263/9, parc. č. 4263/5, parc. č. 4263/10, parc. č. 4263/7, k.ú. Staré Mesto, na ul. Búdková cesta, podľa GP č. 5/2012, s overením č. 527/2012 dňa 27.3.2012, na ul. Búdková cesta, v Bratislave MČ-Staré Mesto, okres Bratislava v areáli objektu Slovenského pozemkového fondu.

bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Všeobecnú hodnotu stanovenú v znaleckom posudku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>  |                       |
| Podľa GP 5/2012 - parc. č. C KN 4263/5 (446 m <sup>2</sup> )  | 120 950,74            |
| Podľa GP 5/2012 - parc. č. C KN 4263/7 (85 m <sup>2</sup> )   | 23 051,15             |
| Podľa GP 5/2012 - parc. č. C KN 4263/9 (12 m <sup>2</sup> )   | 3 254,28              |
| Podľa GP 5/2012 - parc. č. C KN 4263/10 (537 m <sup>2</sup> ) | 145 629,03            |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                               | <b>292 885,20</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                          | <b>293 000,00</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestodevätdešiatitisíc Eur</b>  |                       |

V Bratislave dňa 5.5.2025

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

#### IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OBZ2500654 SNM/25/029/NN, zo dňa 25.3.2025 – 1xA4
  2. Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 23.4.2025, vytvorená automatizovaným systémom z ISKN, nepoužiteľná na právne úkony – 1xA4.
  3. Výpis listu vlastníctva č. 1656 čiastočný, zo dňa 1.5.2025, nepoužiteľný na právne úkony, osobitne pre p.č. 4263/1, 4263/2 a p.č. 4263/5 – výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia – 3xA4.
  4. Geometrický plán č. 5/2012, na oddelenie pozemkov, vypracoval GKK-geodetická služba, s.r.o. IČO 35976942, zo dňa 13.3.2012, s úradným overením dňa 27.3.2012 pod 527/2012 – 3xA4.
  5. Mapové podklady – poloha pozemkov v území – 3xA4.
  6. UPI č. MAGS OUIČ 51879/2025- 152481, zo dňa 1.4.2025, vydal MAGISTRAT HLAVNEHO MESTA n SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY, Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti - 4xA4.
- 

**Spolu:**

**15xA4**

Prehľad majetkovoprávneho usporiadania vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam vo vlastníctve SPF

| Katastrálne územie   | Parcela |           | výmera v<br>m <sup>2</sup> | druh pozemku         | LV   | lokalita                              | vlastník | stav riešenia / titul nadobudnutia                                | poznámka HMSR Ba                 |
|----------------------|---------|-----------|----------------------------|----------------------|------|---------------------------------------|----------|---|----------------------------------|
|                      | C-KN    | E-KN      |                            |                      |      |                                       |          |   |                                  |
| Staré mesto          | 7938/45 |           | 41                         | zastavané plochy     | 9270 | vnútroblok Bjornsonova                | SR - SPF | nedoložený titul nadobudnutia stavby                              | preverujeme                      |
| Ružinov              |         | 721/152   | 105                        | zastavané plochy     | 2951 | MK III. tr. Na piesku                 | SR - SPF | nedoložený titul nadobudnutia stavby                              | príloha 1.                       |
| Ružinov              |         | 721/153   | 104                        | orná pôda            | 2951 | MK III. tr. Na piesku                 | SR - SPF | nedoložený titul nadobudnutia stavby                              | príloha 1.                       |
| Ružinov              |         | 410/1     | 153                        | trvalý trávny porast | 7920 | MK III. tr. Azalková a sídl. Trávniky | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Ružinov              |         | 1628      | 954                        | ostatná plocha       | 7920 | MK II. tr. Slovnafťská                | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | orig GP zaslaný listom 27.5.2024 |
| Trnávka              |         | 22220/200 | 6987                       | ostatná plocha       | 5124 | cesta II/572 Vrakuňská cesta          | SR - SPF | Protokol č. 00036/2023-OV-0250009/23-00 na podpise štatutárov SPF | OK                               |
| Podunajské Biskupice |         | *697      | 1064                       | ostatná plocha       | 7510 | Slovnafťská                           | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán, SPF preverí Námiťku ROEP    | GP 613/2025 odsúhlasený SPF      |
| Podunajské Biskupice |         | 698       | 989                        | ostatná plocha       | 7510 | križovatka Závodná, Slovnafťská       | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | GP 613/2025 odsúhlasený SPF      |
| Podunajské Biskupice |         | 1516/100  | 1368                       | vodná plocha         | 3491 | Svornosti                             | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | GP 612/2025 odsúhlasený SPF      |
| Podunajské Biskupice |         | 1517      | 8217                       | orná pôda            | 3491 | Svornosti                             | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | GP 612/2025 odsúhlasený SPF      |
| Podunajské Biskupice |         | 1521/2    | 7521                       | zastavaná plocha     | 3491 | Svornosti                             | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | GP 612/2025 odsúhlasený SPF      |
| Devínska Nová Ves    |         | 3122/1    | 5907                       | trvalý trávny porast | 2237 | II/505                                | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devínska Nová Ves    |         | 3142/2    | 832                        | orná pôda            | 2237 | II/505                                | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devínska Nová Ves    |         | 3142/3    | 4775                       | trvalý trávny porast | 2237 | II/505                                | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devínska Nová Ves    |         | 3186/1    | 9166                       | orná pôda            | 2237 | II/505                                | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devínska Nová Ves    |         | 3812      | 89                         | orná pôda            | 2237 | P. Horova                             | SR - SPF | Protokol č. 02273/2023-OV-0250182/23-00 na podpise štatutárov SPF | OK                               |
| Devínska Nová Ves    |         | 3891      | 77                         | ostatná plocha       | 2237 | Pod Glavicou                          | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devínska Nová Ves    |         | 5761      | 815                        | zastavaná plocha     | 2237 | Na Hriadkach                          | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devínska Nová Ves    |         | 3810      | 79                         | orná pôda            | 2237 | Zavadilova                            | SR - SPF | Protokol č. 02273/2023-OV-0250182/23-00 na podpise štatutárov SPF | OK                               |
| Devínska Nová Ves    |         | 5884      | 11242                      | ostatná plocha       | 2237 | Na Hriadkach                          | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devínska Nová Ves    |         | 5911/5    | 26403                      | vodná plocha         | 2237 | Na Hriadkach                          | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devín                |         | 1302      | 2912                       | ostatná plocha       | 2984 | Devínska cesta                        | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devín                |         | 1441      | 1169                       | ostatná plocha       | 2984 | Devínska cesta                        | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devín                |         | 1442      | 1217                       | ostatná plocha       | 2984 | Devínska cesta                        | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devín                |         | 3036/2    | 779                        | ostatná plocha       | 2984 | Devínska cesta                        | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devín                |         | 1104/1    | 6676                       | ostatná plocha       | 2105 | Devínska cesta                        | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Devín                |         | 2354/2    | 135                        | ostatná plocha       | 2984 | Kremeľská cesta                       | SR - SPF | celý, príloha 3.  | doplnené                         |
| Karlova Ves          |         | 20225     | 579                        | vinica               | 2429 | Staré Grunty, Líščie údolie           | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Karlova Ves          |         | 20222/1   | 2213                       | vinica               | 2429 | Staré Grunty, Líščie údolie           | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Nové Mesto           |         | 13605/2   | 7939                       | orná pôda            | 2277 | Vajnorská, Pri Starom Mýťe            | SR - SPF | bude sa vyhotovovať geometrický plán                              | riešime GP                       |
| Vinohrady            | 4865/4  |           | 472                        | zastavané plochy     | 3605 | Tupého                                | SR - SPF | celý, príloha 2.  | dopl. z Memoranda                |
| Vinohrady            | 4865/3  |           | 691                        | zastavané plochy     | 3605 | Tupého                                | SR - SPF | celý, príloha 2.  | dopl. z Memoranda                |

\*Plomba vyznačená na základe C-37/2015 (Námiťka voči návrhu registra)



