



## MESTSKÁ ČASŤ

Bratislava – Záhorská Bystrica

Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
dňa 25. 6. 2024

K bodu č.: 10

### Návrh

na schválenie súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/2, 3868/3, 3868/4, 3868/9 a pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6692, 6693 a 6704, k. ú. Záhorská Bystrica

**Predkladateľ:**

Ing. Jozef Krúpa  
starosta

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodové správa
3. Návrh podmienok OVS
4. Kópia katastrálnej mapy
5. LV
6. Znalecký posudok

**Spracovateľ:**

Ing. Jaroslava Lidáková  
referát pozemkov a pridelovania  
súpisných čísiel

**1.**  
**Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2024**  
**Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 27. 2. 2024**

**Názov bodu programu**

Návrh na schválenie súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj objektu „Stále kontrolné stanovisko“

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

**A/ s c h v a ľ u j e**

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov podmienky na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/2, ovocný sad o výmere 1880 m<sup>2</sup>, 3868/3, ovocný sad o výmere 215 m<sup>2</sup>, 3868/4, ovocný sad o výmere 235 m<sup>2</sup>, 3868/9, záhrada o výmere 681 m<sup>2</sup> a pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6692, orná pôda o výmere 364 m<sup>2</sup>, 6693, orná pôda o výmere 2931 m<sup>2</sup> a 6704, orná pôda o výmere 1845 m<sup>2</sup> k. ú. Záhorská Bystrica vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4995

**B/ žiada**

starostu mestskej časti, Ing. Jozefa Krúpu:

1. vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž v zmysle schválených súťažných podmienok.
2. po vyhodnotení súťaže predložiť na najbližšie rokovanie miestneho zastupiteľstva návrh na schválenie predaja nehnuteľnosti na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže víťazovi súťaže.
3. menovať komisiu v zložení: Mgr. Boris Hurbanič, Peter Florek, Mgr. Dagmar Krajčírová, Daniel Liďák, Ing. Jaroslava Liďáková.

## II. Dôvodová správa

**Predmet predaja:** pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3868/2, 3868/3, 3868/4 a 3868/9, k. ú. Záhorská Bystrica vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4995 vo vlastníctve MČ Bratislava – Záhorská Bystrica a pozemky reg. „E“ KN parc. č. 6692, 6693 a 6704, k. ú. Záhorská Bystrica vedené na liste vlastníctva č. 4995 vo vlastníctve MČ Bratislava – Záhorská Bystrica

### Špecifikácia nehnuteľností:

#### Pozemky registra „C“ KN

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera
Záhorská Bystrica	3868/2	ovocný sad	1880 m <sup>2</sup>
	3868/3	ovocný sad	215 m <sup>2</sup>
	3868/4	ovocný sad	235 m <sup>2</sup>
	3868/9	záhrada	681 m <sup>2</sup>

**Spolu** **3011 m<sup>2</sup>**

#### Pozemky registra „E“ KN

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera
Záhorská Bystrica	6692	orná pôda	364 m <sup>2</sup>
	6693	orná pôda	2931 m <sup>2</sup>
	6704	orná pôda	1845 m <sup>2</sup>

**Spolu** **5140 m<sup>2</sup>**

**Celková výmera** **8151 m<sup>2</sup>**

V zmysle § 9a ods. 1 zákona NR SR č. 258/2009 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v zmysle zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica prijatých uznesení č. 32/2019 zo dňa 3. 4. 2019 sa upravujú spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí **na základe obchodnej verejnej súťaže**, dobrovoľnou dražbou, priamym predajom.

Následne v ods. 2 až 7 zákonodarca podrobnejšie upravuje postupy pri nakladaní s majetkom, pričom v zmysle § 9a ods. 8 sa ustanovenia 1 - 7 nepoužívajú pri prevode majetku obce a to: podľa osobitného predpisu, pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné

právo, hnutel'nej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur, v dôvodoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

V zmysle schváleného územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, platného od 01.09.2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, podľa záväznej časti, sa **parcely reg. C 3868/2, 3868/3, 3868/4, 3868/9 a reg. E 6692 nachádzajú v rozvojovom území, určenom pre funkciu malopodlažnej bytovej zástavby, kód B 102. Parcely reg. E 6693, 6704 sa nachádzajú väčšinou v rozvojovom území, určenom pre funkciu malopodlažnej bytovej zástavby, kód B 102 a malou časťou zasahujú územie funkčne určené ako námestia a ostatné komunikačné plochy.**

### **Charakteristika územia funkcie 102:**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, malopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra malopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch:**

##### prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov

##### prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

##### prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

##### neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- malopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov

- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Charakteristika územia funkcia: Námestia a ostatné komunikačné plochy:** Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Mestská časť k odpredaju predmetných pozemkov pristupuje predovšetkým z dôvodu získania finančných prostriedkov na nevyhnutnú revitalizáciu areálu bývalého Stredného odborného učilišťa energetického (Elektrovod) spočívajúcu v rekonštrukcii existujúceho objektu školy a telocvične, čím sa dosiahne veľmi potrebné rozšírenie už teraz nepostačujúcich kapacít základnej školy, na odkúpenie pozemkov v blízkosti futbalového ihriska, na ktorých plánuje pokračovať v dobudovaní športovo-relaxačno-spoločenského zariadenia, na rozšírenie kapacít zberného dvora s vybudovaním zázemia pre eko skupinu.

Zároveň finančné prostriedky získané za tento predaj budú tvoriť dôležitú súčasť príjmov v rozpočte mestskej časti.

Na predmetné pozemky bol v súlade s požiadavkami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov znalkyňou Ing. Magdalénou Podluckou vypracovaný znalecký posudok č. 26/2024, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností nasledovne:

- za pozemky reg. „C“ KN o celkovej výmere 3011 m<sup>2</sup> 605 572,32 €, čo predstavuje jednotkovú hodnotu pozemku 201,12 €/m<sup>2</sup>
- za pozemky reg. „E“ KN o celkovej výmere 5140 m<sup>2</sup> 770 280,40 €, čo predstavuje jednotkovú hodnotu pozemku 149,86 €/m<sup>2</sup>.

Hlavným kritériom hodnotenia súťažných návrhov bude najvyššia ponúknutá kúpna cena za 1 m<sup>2</sup> predávaného pozemku. Súťažiaci je povinný v súťažnom návrhu ponúknuť kúpnu cenu za uvedený pozemok minimálne vo výške 250 - €/m<sup>2</sup>.

Tlačivo záväznej ponuky na súťažný návrh bude zverejnené na web stránke mestskej časti spolu s podmienkami obchodnej verejnej súťaže.

Po predložení súťažných návrhov s termínom do 30. 9. 2024 zasadne navrhnutá komisia pre vyhodnotenie návrhov uchádzačov. Po vybratí jedného uchádzača bude na najbližšie rokovanie miestneho zastupiteľstva predložený návrh na schválenie predaja nehnuteľností na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže víťazovi súťaže.

## **Stanovisko komisie finančnej pre investície a rozvoj podnikania**

Komisia finančná pre investície a rozvoj podnikania na svojom zasadnutí dňa 13. 6. 2024 odporučila predaj pozemkov v danej lokalite formou obchodnej verejnej súťaže za minimálnu cenu 300,- €/m<sup>2</sup>.

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava,  
Zastúpená Ing. Jozefom Krúpom, starostom  
podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v  
znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb.

Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia  
s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom Hlavného mesta  
Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská  
Bystrica prijatými uznesením č. .... zo dňa 25. 6. 2024

vyhlasuje

### **obchodnú verejnú súťaž**

na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy na prevod vlastníctva pozemkov reg. „C“ KN  
parc. č. 3868/2, 3868/3, 3868/4, 3868/9 a pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6692, 6693 a 6704,,  
k. ú. Záhorská Bystrica vedených Okresným úradom Bratislava na liste vlastníctva č. 4995  
v termíne od 1. 7. 2024 do 30. 9. 2024

---

#### **1. Vyhlasovateľ**

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

#### **2. Predmet verejnej obchodnej súťaže**

**Prevod nehnuteľnosti – pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/2, ovocný sad o výmere 1880  
m<sup>2</sup>, 3868/3, ovocný sad o výmere 215 m<sup>2</sup>, 3868/4, ovocný sad o výmere 235 m<sup>2</sup>, 3868/9,  
záhrada o výmere 681 m<sup>2</sup> a pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6692, orná pôda o výmere 364 m<sup>2</sup>,  
6693, orná pôda o výmere 2931 m<sup>2</sup> a 6704, orná pôda o výmere 1845 m<sup>2</sup> k. ú. Záhorská Bystrica  
vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4995**

**Súťažiaci je povinný v súťažnom návrhu ponúknuť kúpnu cenu za uvedený pozemok  
minimálne vo výške 250,- €/m<sup>2</sup>.**

#### **3. Termín a miesto prevzatia súťažných podmienok**

Súťažné podklady – je možné získať na webovom sídle vyhlasovateľa [www.zahorskabystrica.sk](http://www.zahorskabystrica.sk)  
alebo osobne prevziať, v termíne od **1. 7. 2024 do 30. 9. 2024** v budove Miestneho úradu MČ  
Bratislava – Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava, v kancelárii č. 6 na  
základe dohody v čase:

Pondelok a streda od 08,00 hod. - do 17,00 hod.

Piatok od 08,00 hod. - do 12,00 hod.

#### **4. Miesto a čas obhliadky**

Obhliadku predmetu obchodnej súťaže je možné vykonať od **1. 7. 2024 do 30. 9. 2024** vo vopred dohodnutom termíne, kontaktná osoba: Ing. Jaroslava Lidáková, tel. 0911 213 270

#### **5. Podmienky účasti v súťaži**

- 5.1. Ponúknutá minimálna cena za pozemky uvedená v bode 1.
- 5.3. Účastníci, ktorí sú fyzickými osobami, musia najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovŕšiť vek 18 rokov.
- 5.4. Účastníci sú povinní predložiť čestné prehlásenie o tom, že nemajú záväzky voči Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava, Mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako predávajúcim a voči príslušnému daňovému úradu.
- 5.5. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 5.6. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný v lehote na podávanie návrhov neskôr tým istým účastníkom súťaže, ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 5.7. Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, budú odmietnuté.
- 5.8. Vybraný účastník obchodnej verejnej súťaže podlieha schváleniu Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica. Vybraný účastník súťaže, ktorému bude pridelené poradie č. 1, bude na základe uznesenia zastupiteľstva bezodkladne vyzvaný, že jeho súťažný návrh bol vyhodnotený ako víťazný a vyzvaný k podpísaniu kúpnej zmluvy.
- 5.9. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 5.10. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- 5.11. Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

#### **6. Náležitosti súťažného návrhu**

Súťažný návrh predložený vo forme návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, podľa § 588 a nasled. Občianskeho zákonníka musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Musí obsahovať najmä:

- 6.1. Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko štatutára, označenie bankového spojenia.
- 6.2. Identifikačné údaje účastníka súťaže (ďalej aj „kupujúci“), ak ide o:
  1. právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, email,
  2. fyzickú osobu - podnikateľa: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, email,
  3. fyzickú osobu: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu trvalého pobytu, rodné číslo,



označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná kúpna cena, číslo telefónu, e-mail.

6.3. Predmet obchodnej verejnej súťaže.

6.4. Návrh kúpnej ceny za pozemky.

6.5. Spôsob a lehotu úhrady kúpnej ceny.

6.6. V prípade, ak víťaz súťaže neuhradí v lehote do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami celú kúpnu cenu, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy, ktorá sa v tom prípade od počiatku zrušuje.

6.7. Vyhlásenie účastníka súťaže (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

6.8. Závazok kupujúceho uhradiť predávajúcemu náklady spojené s úhradou správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ako aj náklady za vyhotovenie znaleckého posudku. Správny poplatok za podanie návrhu do katastra nehnuteľností vybraný účastník súťaže uhradí do konca lehoty stanovenej na zaplatenie kúpnej ceny kontaktnej osobe vyhlasovateľa.

6.9. Vzor návrhu kúpnej zmluvy je prílohou podmienok obchodnej verejnej súťaže. Účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v zmysle predloženého vzoru.

## **7. Kritériá vyhodnocovania súťaže**

7.1. Kritériom hodnotenia predložených návrhov je najvyššia ponúknutá kúpna cena za 1 m<sup>2</sup> výmery pozemku.

7.2. Víťazom obchodnej verejnej súťaže bude navrhovateľ najvýhodnejšieho návrhu. V prípade, že s víťazom obchodnej verejnej súťaže nebude z akýchkoľvek dôvodov zo strany budúceho kupujúceho uzatvorená kúpna zmluva, vyhlasovateľ uzatvorí kúpnu zmluvu s nasledujúcim záujemcom, ktorý ponúkol druhú najvýhodnejšiu ponuku; takto vyhlasovateľ postupuje, pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. V prípade zhody vo výške kúpnej ceny bude rozhodovať skorší dátum podania. V prípade zhody oboch hodnôt rozhoduje žreb. 7.3. Účastníkom súťaže, ktorí v obchodnej verejnej súťaži neuspeli, mestská časť elektronickou poštou alebo písomne túto skutočnosť oznámi.

## **8. Kontaktná osoba**

Meno a priezvisko: Ing. Jaroslava Lidáková

Telefónne číslo: 0911 213 270

e-mail: [lidakova@zahorskabystrica.sk](mailto:lidakova@zahorskabystrica.sk)

## **9. Spôsob podávania ponúk**

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

Návrh v zalepenej obálke musí byť označený:

**„OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ - predaj pozemku - NEOTVÁRAŤ.“**

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

## 10. Lehota na predkladanie ponúk

- 10.1 Závazné ponuky je možné predkladať v lehote do 30. 9. 2024 do 12.00 hod. Pri záväzných ponukách doručených vyhlasovateľovi poštou je **rozhodujúci dátum a hodina prijatia zásielky podateľňou** Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica.
- 10.2 Predloženú ponuku nie je možné meniť ani odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 10.3 Do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. Takéto návrhy komisia odmietne.

## 11. Vyhlásenie výsledkov súťaže – lehota na uzatvorenie zmluvy

- 11.1 Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať 7. 10. 2024 o 14.00 hod. Otváranie obálok je verejné.
- 11.2 Vybraný uchádzač obchodnej verejnej súťaže, ktorému bolo určenou vyhodnocovacou komisiou pridelené poradové číslo 1 bude do 7 pracovných dní upovedomený o výsledku, že jeho súťažný návrh bol vyhodnotený ako víťazný. Následne na najbližšom zasadnutí miestneho zastupiteľstva bude prerokované schválenie prevodu vlastníctva pozemku na víťazného uchádzača.
- 11.3 Výsledky súťaže budú zverejnené na úradnej tabuli Miestneho úradu, na webovej stránke vyhlasovateľa súťaže na [www.zahorskabystrica.sk](http://www.zahorskabystrica.sk) najneskôr do 15 dní od vyhodnotenia súťažných návrhov.

## 12. Záverečné ustanovenia

12.1 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:

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

12.2 Vyhlásenie súťaže formou obchodnej verejnej súťaže bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica č. .... zo dňa 25. 6. 2024

**Ing. Jozef Krúpa**  
starosta MČ  
Bratislava – Záhorská Bystrica





© T-MAPY, s.r.o.

50 m

parcels C č. 3868/2

parcels C č. 3868/3

parcels C č. 3868/9

parcels C č. 3868/4

parcels C (4): total area 3011 m<sup>2</sup>



© T-MAPY, s.r.o.

50 m

parcels E č. 6692

parcels E č. 6693

parcels E č. 6704

parcels E (3): total area 5140 m<sup>2</sup>



# Parcela registra C, 3868/2

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



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV . Dátum vyhotovenia : 18.6.2024  
 Obec : 529427 Bratislava-Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 11:12:49  
 Katastrálne územie : 871796 Záhorská Bystrica Údaje platné k : 17.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4995

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 43

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
12	158	Zastavaná plocha a nádvorie	15	204	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
876/85	1061	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
876/87	454	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1138/2	1007	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1914	102	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1915/1	688	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1915/2	1363	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1916	103	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1917/1	685	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1917/2	2447	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1918	53	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1919/1	1700	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1919/2	1000	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1919/3	729	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	



Iné údaje: Bez zápisu						
2652/951	320	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
2659/638	131	Orná pôda	1		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
3868/2	1880	Ovocný sad	6		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
3868/3	215	Ovocný sad	6		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
3868/4	235	Ovocný sad	6		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
3868/9	681	Záhrada	4		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
4120/269	30	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
4121/53	324	Orná pôda	1		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						

## Legenda

### Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 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
- 6 Pozemok súvisle vysadený ovocnými stromami, ovocnými krami a ovocnými sadenicami na jednom mieste, jedným alebo viacerými druhmi
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

### Druh chránenej nehnuteľnosti

- 204 Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

### Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

### Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

## Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
455	94	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

6692	364	Orná pôda	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
6693	2931	Orná pôda	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				
6704	1845	Orná pôda	1	2
Iné údaje: Bez zápisu				

### Legenda

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

### Stavby

Počet stavieb: 8

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3977	1920/44 1919/3	11	ZŠ - jedáleň Hargašova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1920/44 pod stavbou s.č. 3977 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1779.					
Iné údaje: Bez zápisu					
7255	2310/2 2310/1	19	futbalové štadión, Tatranská 40		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2310/1 pod stavbou s.č. 7255 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5404. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2310/2 pod stavbou s.č. 7255 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5404.					
Iné údaje: Bez zápisu					
7404	1915/1	11	ZŠ Hargašova 5		1
Iné údaje: Bez zápisu					
7405	1919/2	11	MŠ - Hargašova 7		1
Iné údaje: Bez zápisu					
7648	12	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
7813	2750/3	20	stále kontrolné stanovisko 1		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2750/3 pod stavbou s.č. 7813 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
7877	1917/1	11	ZŠ Hargašova 5		1
Iné údaje: Bez zápisu					
9000	1919/1	11	viacúčelová športová hala		1
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom  
11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum  
19 Budova pre šport a na rekreačné účely  
20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI



**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, Bratislava, PSČ 843 57, SR, IČO: 604887</b>	1/1
	<p>Titul nadobudnutia:                      Kúpna zmluva V-2362/05 zo dňa 06.09.2005                      Kúpna zmluva V 16055/07 z 13.06.2007                      Kúpna zmluva V-29448/08 zo dňa 24.11.2008;                      Darovacie zmluvy V-4086/01, V-4087/01, V-4088/01 zo dňa 5.2.2002 - Vz 56/02                      Darovacia zmluva V-5107/03 zo dňa 10.02.2004 a GP č. 12/2003 - vz 54/04                      Kúpna zmluva V-1612/04 zo dňa 01.06.2009 - vz 386/09                      Kúpna zmluva V-11910/09 zo dňa 29.06.2009.                      Potvrdenie súpisného čísla stavby č.j. 1648/2009 zo dňa 24.08.2009, Z-10402/09                      Kúpna zmluva V-32007/10 zo dňa 16.12.2010.                      Zmluva o bezodplatnom prevode nehnuteľnosti V-33272/10 zo dňa 05.01.2011.                      Kúpna zmluva V-4168/11 zo dňa 16.03.2011                      Kúpna zmluva V-1373/10 zo dňa 31.07.2014                      Kúpna zmluva V-36539/2018 zo dňa 08.01.2019                      Určenie súpisného čísla č. 908/1972/2019/LIJ zo dňa 24.06.2019, Z-362/20                      Kolaudačné rozhodnutie č. SU-5583/2933/2019/H-8/Hr zo dňa 02.04.2019 (GP č. 16/2019, over.č. 447/2019)                      Zámenná zmluva V-21505/2020 zo dňa 30.09.2020                      Kúpna zmluva V-611/2020 zo dňa 23.10.2020                      Kúpna zmluva podľa V-32519/2020 zo dňa 20.01.2021</p>	
	<p>Iné údaje:                      GP č. 8/2006 - vz 102/07                      Protokol o oprave chyby X-71/08 zo dňa 17.01.2008 - vz 547/08                      Vyňatie pozemku parc. č. 2652/951 z PPF podľa rozhodnutia OÚ Bratislava IV č. 285/02-10-JO2 zo dňa 21.2.2002, Z-543/02                      Odňatie pozemku parc. č. 2652/85 z PPF podľa rozhodnutia OPÚ Bratislava č. 637/2004/PÚ/Ber zo dňa 5. 4. 2004, Z-1124/04                      Protokol o oprave chyby č. X-656/09 zo dňa 24.06.2009                      Rozhodnutie Ministerstva kultúry Slovenskej republiky č. MK-1033/2010-51/5682 zo dňa 20.04.2010 o zrušení pamiatkovej zóny, Z-8208/10 - Vz 798/10                      Zápis GP č. 38/2011 na rozdelenie p.č. 1919/4 (nové p.č. 1919/10), R-3396/11                      Zrušenie súpisného čísla č. 908/1972/1/O/2019/LIJ zo dňa 24.06.2019                      Zápis GP úradne overeného pod č. 582/2019, V-30317/2019                      Zápis GP úradne overený pod č. G1-1545/2019, V-32519/2020                      Potvrdenie súpisného čísla č. 1123/3725/2023/LIJ z 07.09.2023, Rozhodnutie OÚ-BA-PLO-2024/317182-002 z 26.01.2024, právoplatnosť z 01.02.2024, zápis GP ov.č. G1-2125/2022, Z-13713/2024</p>	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno podľa § 4 zákona č.66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech MČ BA - Záhorská Bystrica (IČO: 604 887) na pozemok p.č.2309/29, ktorého obsahom je držba a užívanie povinných nehnuteľností, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby na povinných nehnuteľnostiach, Z-10881/15
-	Vecné bremeno v zmysle znenia § 11 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k pozemku registra C KN parc. č.2652/951 zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu zriaďovať na zaťaženej nehnuteľnosti elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti v súlade s GP č. overenia G1-1349/2022 zo dňa 27.06.2022 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k zaťaženému pozemku vybudovaním elektroenergetického zariadenia v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36361518), Z-16050/2022

**Meno, adresa znalca:**

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

**Zadávateľ :** Miestny úrad Záhorská Bystrica  
Námestie Rodiny č.1  
841 06 BA - Záhorská Bystrica  
IČO: 00604887

Číslo spisu (objednávky) : 114/2022 zo dňa 16.5.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2024

**Vo veci:** stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 3868/2,3,4,9 (reg."C"), parc.č.  
6692,6693,6704 (reg."E"), oblasť Podkerepušky, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, katastrálne  
územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet strán /z toho príloh: 28 / 17

Počet vyhotovení: 3 + 1 v archíve znalca

## I. ÚVOD

1. **Úloha znalca:** stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 3868/2,3,4,9 (reg."C"), parc.č. 6692,6693,6704 (reg."E"), oblasť Podkerepušky, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

2. **Účel znaleckého posudku:** zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 30.1.2024.

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 26.2.2024

5. **Podklady na vypracovanie posudku :**

5.1 **Dodané zadávateľom :**

- UPI, vydaná Mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica dňa 2.2.2024  
- Situácia

5.2 **Získané znalcom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV 4995, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 21.2.2024  
- Kópia katastrálnej mapy reg."C", obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačená cez Katasterportál dňa 21.2.2024  
- Kópia katastrálnej mapy reg."E", obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačená cez Katasterportál dňa 25.2.2024  
- Získanie informácií o pozemku, oblasti a okolí, ponuky realít  
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu  
- Fotodokumentácia

6. **Použité právne predpisy a literatúra:**

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

7. **Definície dôležitých pojmov:**

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) **Definície použitých postupov**

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte 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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Pre ohodnotenie bola vybratá **Metóda polohovej diferenciacie**.

8. **Osobitné požiadavky zadávateľa:** nie sú.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a pozemok je súčasťou stavby.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * K_{\text{PD}}) \quad [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$V_{\text{HMJ}}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$K_{\text{PD}}$  - koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa Výpisu z Katastra nehnuteľností, z LV č. 4995, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 21.2.2024

#### A. Majetková podstať:

PARCELY registra „C“

Parcelné č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.pozemku	Umiestnenie poz.
3868/2	1880	Ovocný sad	6	2
3868/3	215	Ovocný sad	6	2
3868/4	235	Ovocný sad	6	2
3868/9	681	Záhrada	4	2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

6 - Pozemok súvisle vysadený ovocnými stromami, ovocnými krami a ovocnými sadenicami na jednom mieste, jedným alebo viacerými druhmi

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

PARCELY registra „E“

Parcelné č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Umiestnenie poz.
6692	364	Orná pôda	2
6693	2931	Orná pôda	2
6704	1845	Orná pôda	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, Bratislava, PSČ 843 57, SR  
IČO: 604887

Titul nadobudnutia: podľa LV

#### Iné údaje:

Podľa LV

#### C. Ťarchy

Netýkajú sa ohodnocovaných pozemkov.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.1.2024.

Zameranie vykonané dňa 30.1.2024.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.1.2024.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol preverený na mieste samom a fotodokumentácia sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Obhliadkou bol zistený stav nehnuteľnosti - fotodokumentácia v prílohe.

**e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

V čase obhliadky bola právna dokumentácia v súlade so skutkovým stavom, pozemky parc.č. 3868/2,3,4,9 (reg."C") a parc.č. 6692,6693,6704 (reg."E") sú evidované na LV 4995 pre k.ú. Záhorská Bystrica. Pozemky sú riadne zakreslené na katastrálnej mape pre k.ú. Záhorská Bystrica (reg. "C" a "E").

Pozemky sú ohodnotené ako stavebný pozemok, v stabilizovanom území určenom pre funkciu malopodlažnej zástavby obytného územia - bez ohľadu na reg. ("C" alebo "E"). V zmysle priložených dokladov a územného plánu, sa jedná o stavebné pozemky s obmedzeniami, v zmysle UPI z 2.2.2024. Prístup k pozemkom je :

- z Hodonínskej ul - p.č. 6716, evid. na LV č.2 v reg. "E", vlastník : HI.Mesto SR Bratislava
  - z ul.Podkerepušky - parc.č. 6715/4, evid. na LV č.7186 v reg. "E", vlastník : HI.Mesto SR Bratislava
- Tým považujem prístup za vyriešený.

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

- pozemok parc.č. 3868/2,3,4,9 (reg."C"), parc.č. 6692,6693,6704 (reg."E"), oblasť Podkerepušky, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: ostatné pozemky a stavby z LV 4995 pre k.ú. Záhorská Bystrica****h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

<https://www.enviroportal.sk/sk/eia/detail/uzemny-plan-zony-zahorska-bystrica-krce>

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 Pozemok reg. "C"

**POPIS POZEMKOV:**

Ohodnocované pozemky sú evidované na Liste vlastníctva č. 4995 nasledovne:

**1/ v reg. "C"**

p.č. 3868/2, výmera 1880 m<sup>2</sup>, Ovocný sad, mimo zastavaného územia mesta

p.č. 3868/3, výmera 215 m<sup>2</sup>, Ovocný sad, mimo zastavaného územia mesta

p.č. 3868/4, výmera 235 m<sup>2</sup>, Ovocný sad, mimo zastavaného územia mesta

p.č. 3868/9, výmera 681 m<sup>2</sup>, Záhrada, mimo zastavaného územia mesta

SPOLU: 3011 m<sup>2</sup>

Spôsob využívania pozemku:

p.č. 3868/2,3,4 - Pozemok súvisle vysadený ovocnými stromami, ovocnými krami a ovocnými sadenicami na jednom mieste, jedným alebo viacerými druhmi

p.č. 3868/9 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemkov: mimo zastavaného územia obce

**2/ v reg. "E"**

p.č. 6692, výmera 364 m<sup>2</sup>, Orná pôda, mimo zastavaného územia obce

p.č. 6693, výmera 2931 m<sup>2</sup>, Orná pôda, mimo zastavaného územia obce

p.č. 6704, výmera 1845 m<sup>2</sup>, Orná pôda, mimo zastavaného územia obce

SPOLU: 5140 m<sup>2</sup>

Pozemky sú riadne zakreslené na katastrálnej mape pre k.ú. Záhorská Bystrica (reg. "C" a "E").

Pozemky sú ohodnotené ako stavebný pozemok, v stabilizovanom území určenom pre funkciu malopodlažnej zástavby obytného územia. V zmysle priložených dokladov a územného plánu, sa jedná o stavebný pozemok s obmedzeniami, v zmysle ÚPI z 2.2.2024.

Možná zástavba - uvedené v predloženej ÚPI z 2.2.2024:

- rôzne formy rodinných domov

Pozemky p.č. reg."E" 6693 a 6704 časťou zasahujú na územie, určené ako námestia a ostatné komunikačné plochy.

#### Analýza polohy nehnuteľnosti :

Pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., oblasť Podkerepušky.

Íde o územie ohraničené na východnej strane záhradkárskou osadou Podkerepušky, na západe susedí so št.cestou I/2, na juhu íde o prístupovú účelovú komunikáciu do záhradkárskej oblasti, s názvom Podkerepušky.

Pozemok je vzdialený od centra hlavného mesta Bratislavy cca 8 km. Oblasť je v dosahu mestskej hromadnej dopravy, zastávka sa nachádza na št.ceste I/2. Prístup na diaľnicu D2 je výjazdom Lamač cca 3 km. Základná občianska vybavenosť je vzdialená cca 2-3 km v centre Mestskej časti Záhorská Bystrica. V tesnej blízkosti je realizovaná nová výstavba rodinných domov, s komunikáciami a zázemím - Orešianky.

#### Analýza využitia nehnuteľnosti :

Pozemky v danej oblasti sú ku dňu obhliadky nevyužívané, zarastené náletovou zeleňou. V predloženej ÚPI je uvedený druh možnej zástavby v oblasti: funkcia malopodlažnej bytovej zástavby, kód B, číslo funkcie 102. Z uvedeného vyplýva, že aj keď je pozemok evidovaný ako ovocný sad, ide o stavebné územie mesta s možnosťou zástavby rodinnými domami, resp. bytovými domami do 4 nadz.podlaží, spolu s nimi súvisiacimi stavbami a zariadeniami, resp. časťou zasahujú na územie, určené ako námestia a ostatné komunikačné plochy.

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

Vzhľadom na polohu pozemkov a predložené právne doklady vidím riziko v nasledovnom:

- svahovitosť pozemkov
- veľká výmera pozemkov, nutnosť vypracovania GP pre rozdelenie
- evidencia v reg."E"
- IS v oblasti - ešte vybudované len čiastočne
- zaťaženie hlukom zo št.cesty I/2, ako aj z tranzitnej dopravy na diaľnici D2

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3868/2	ovocný sad	1880,00	1/1	1880,00
3868/3	ovocný sad	215,00	1/1	215,00
3868/4	ovocný sad	235,00	1/1	235,00
3868/9	záhrada	681,00	1/1	681,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>3 011,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Oblasť na okraji Záhorskej Bystrice, mimo zastavaného územia obce, s možnosťou zástavby v zmysle ÚPI</i>	1,80
	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,10



$k_v$ koeficient intenzity využitia	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>V oblasti sú pozemky s novou zástavbou a záhrady a spevnená komunikácia v blízkosti</i>	
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Oblasť je v dosahu hromadnej dopravy</i>	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poíoha) <i>Okraj Záhorskej Bystrice, nová obytná zóna</i>	1,00
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>V oblasti je problematické napojenie na IS</i>	1,20
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Povyšujúci faktor - stavebný pozemok</i>	1,50
$k_R$ koeficient redukuujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Obmedzujúci faktor - samotný tvar a výmera pozemkov</i>	0,85

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 0,85$	3,0294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,0294$	<b>201,12 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3868/2	$1\,880,00 \text{ m}^2 * 201,12 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	378 105,60
parcela č. 3868/3	$215,00 \text{ m}^2 * 201,12 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	43 240,80
parcela č. 3868/4	$235,00 \text{ m}^2 * 201,12 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	47 263,20
parcela č. 3868/9	$681,00 \text{ m}^2 * 201,12 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	136 962,72
<b>Spolu</b>		<b>605 572,32</b>

**2.1.1.2 Pozemok reg. "E"**

POPIS POZEMKOV: popis sa nachádza pri popise pozemkov reg. "C".

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluviastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
6692	orná pôda	364,00	1/1	364,00
6693	orná pôda	2931,00	1/1	2931,00
6704	orná pôda	1845,00	1/1	1845,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>5 140,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Oblasť na okraji Záhorskej Bystrice, mimo zastavaného územia obce, s možnosťou zástavby v zmysle ÚPI</i>	1,80
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>V oblasti sú pozemky s novou zástavbou a záhrady a spevnená komunikácia v blízkosti</i>	1,10
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Oblasť je v dosahu hromadnej dopravy</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Okraj Záhorskej Bystrice, nová obytná zóna</i>	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>V oblasti je problematické napojenie na IS</i>	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa. <i>Povyšujúci faktor nie je</i>	1,00
k <sub>R</sub> 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.) <i>Obmedzujúci faktor - samotný tvar a výmera pozemkov, evidencia v reg.E</i>	0,95

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,95$	2,2572
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,2572$	<b>149,86 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 6692	$364,00 \text{ m}^2 * 149,86 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	54 549,04
parcela č. 6693	$2 931,00 \text{ m}^2 * 149,86 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	439 239,66
parcela č. 6704	$1 845,00 \text{ m}^2 * 149,86 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	276 491,70
<b>Spolu</b>		<b>770 280,40</b>



### III. ZÁVER

#### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úlohou znalca bolo: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 3868/2,3,4,9 (reg."C"), parc.č. 6692,6693,6704 (reg."E"), oblasť Podkerepušky, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

##### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemok reg. "C"	3868/2	1 880,00
Pozemok reg. "C"	3868/3	215,00
Pozemok reg. "C"	3868/4	235,00
Pozemok reg. "C"	3868/9	681,00
Pozemok reg. "E"	6692	364,00
Pozemok reg. "E"	6693	2 931,00
Pozemok reg. "E"	6704	1 845,00

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca v zmysle objednávky zadávateľa bolo: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 3868/2,3,4,9 (reg."C"), parc.č. 6692,6693,6704 (reg."E"), oblasť Podkerepušky, obec Bratislava - Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok reg. "C" - parc. č. 3868/2 (1 880 m <sup>2</sup> )	378 105,60
Pozemok reg. "C" - parc. č. 3868/3 (215 m <sup>2</sup> )	43 240,80
Pozemok reg. "C" - parc. č. 3868/4 (235 m <sup>2</sup> )	47 263,20
Pozemok reg. "C" - parc. č. 3868/9 (681 m <sup>2</sup> )	136 962,72
Pozemok reg. "E" - parc. č. 6692 (364 m <sup>2</sup> )	54 549,04
Pozemok reg. "E" - parc. č. 6693 (2 931 m <sup>2</sup> )	439 239,66
Pozemok reg. "E" - parc. č. 6704 (1 845 m <sup>2</sup> )	276 491,70
<b>Spolu pozemky (8 151,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 375 852,72</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>1 375 852,72</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>1 380 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióntristoosemdesiat tisíc Eur</b>	
<b>Všeobecná hodnota na m<sup>2</sup> pozemku reg. "C" :</b>	<b>201,12 Eur/m<sup>2</sup></b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: dvestojeden Eur, 12 centov / m<sup>2</sup> pozemku reg. „C“</b>	
<b>Všeobecná hodnota na m<sup>2</sup> pozemku reg. "E" :</b>	<b>149,86 Eur/m<sup>2</sup></b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: jednoštyridsaťdeväť Eur, 86 centov / m<sup>2</sup> pozemku reg. „E“</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziko nie je.



V Bratislave, dňa 26.02.2024

*Podlucká*  
Ing. Magdaléna Podlucká