



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

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 15. 10. 2024

K bodu č.:

Návrh
na schválenie predaja pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2663/46, k. ú. Záhorská Bystrica
pre žiadateľa – MH Accessory, s. r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa a stanoviská komisií
3. Žiadosť
4. Katastrálna mapa
5. LV
6. Predchádzajúci súhlas
7. Znalecký posudok

Spracovateľ:

Ing. Jaroslava Lidáková
referát pozemkov a prideľovania
súpisných čísel

I.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2024 mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 15. 10. 2024

Názov bodu programu:

Návrh na schválenie predaja pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2663/46, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa – MH accessory, s. r. o.. ako prípad hodný osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

a)

v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica ako prípad hodný osobitného zreteľa predaj pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2663/46 – ovocný sad o výmere 232 m², k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica pre žiadateľa – MH accessory, s. r. o., so sídlom Žltá 3897/2E, 851 07 Bratislava za cenu 200,- €/m²

s p o d m i e n k o u

uzatvorenia kúpnej zmluvy v zmysle schválených podmienok do 31. 12. 2024. V prípade, že do tohto dátumu nedôjde k podpísaniu kúpnej zmluvy, toto uznesenie stráca platnosť.

b)

dôvod hodný osobitného zreteľa:

v zmysle článku 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica: „Ak ide o prevod nehnuteľného majetku vlastníkovi susediacej parcely alebo dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti mestskej časti, ak s ohľadom na okolnosti prípadu by prevod majetku priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne“.

II. Dôvodová správa

Predmet predaja: pozemok reg. „C“ KN parc. č. 2663/46 – ovocný sad o výmere 232 m², k. ú. Záhorská Bystrica vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

Kupujúci : MH accessory, s. r. o., Žltá 3897/2E, 851 07 Bratislava

Špecifikácia nehnuteľností:

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera
Záhorská Bystrica	2663/46	ovocný sad	232 m ²

Kúpna cena: 200,- €/m²

celková kúpna cena: 46 400,- €

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

Kúpna cena pripadajúca MČ 27 840,- €

Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica bola doručená žiadosť spoločnosti MH accessory, s. r. o., so sídlom Žltá 3897/2E, 851 07 Bratislava o odkúpenie vyššie uvedenej nehnuteľnosti. Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v blízkosti Vápenického potoka.

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

Následne v ods. 2 - 14 zákonodarca podrobnejšie upravuje postupy pri nakladaní s majetkom, pričom v zmysle § 9a ods. 15 sa ustanovenia 1 - 14 nepoužívajú pri prevode majetku obce a to: podľa osobitného predpisu, pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5000 eur, nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci, v **dôvodoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.**

Žiadateľ o kúpu nehnuteľnosti je vlastníkom pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 2663/31 – ovocný sad o výmere 191 m², 2663/32 – ovocný sad o výmere 342 m², 2663/34 – ovocný sad o výmere 212 m², 2663/35 – ovocný sad o výmere 277 m² a pozemku reg. „E“ KN parc. č. 5809/2 – orná pôda o výmere 219 m² k. ú. Záhorská Bystrica vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5929. Pozemok parc. č. 2663/46, k. ú. Záhorská Bystrica s vyššie uvedenými pozemkami vo vlastníctve žiadateľa bezprostredne susedí a je súčasťou plochy, s ktorou svojim umiestnením tvorí súvislý celok.

Pozemok sa nachádza v lokalite „Pri Vápenickom potoku“ a v zmysle schváleného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 platného od 1. 9. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, podľa záväznej časti, sa záujmový pozemok nachádza v stabilizovanom území, určenom pre funkciu krajinná zeleň, číslo funkcie 1002.

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Prevládajúca funkcia:

- krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie

Prípustná funkcia:

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely
- pobytové lúky
- náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Nepripustné:

Nepripustné je umiestňovať najmä:

- všetky formy bývania
- všetky druhy zariadení obchodu
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva,
- sociálnej starostlivosti
- zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej
- zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva
- areálové a kryté zariadenia športu
- zariadenia odpadového hospodárstva
- diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Malou časťou (cca 8 m²) pozemok zasahuje rozvojové územie určené pre funkciu málopodlažnej bytovej zástavby, číslo funkcie 102.

Na predmetnú nehnuteľnosť 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. 32/2024, ktorým bola stanovená jednotková hodnota pozemku vo výške 85,88 €/m², čo predstavuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zaokrúhlenú vo výške 19 900,- €.

K odpredaju predmetnej nehnuteľností bol udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy Ing. arch. Matúša Valla č. 13 01 0038 24 pod č. j. MAGS OGC 53575/2024 zo dňa 7. 6. 2024 podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy za cenu najmenej vo výške 200,-€/m².

Tento zámer je predložený na schválenie ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica „Ak ide o prevod nehnuteľného majetku vlastníkovi susediacej parcely alebo dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti mestskej časti, ak s ohľadom na okolnosti prípadu by prevod majetku priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne“.

Mestská časť zverejnila zámer odpredať pozemok reg. „C“ KN parc. č. 2663/46 – ovocný sad o výmere 232 m², k. ú. Záhorská Bystrica ako prípad hodný osobitného zreteľa na internete a na úradnej tabuli mestskej časti dňa 30. 9. 2024.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odporúčame vyhovieť žiadosti a schváliť predmetný odpredaj ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle článku 11 ods. (1) písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica.

III.

Stanoviská komisií

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

- **Komisia pozemková a lesného hospodárstva**

na svojom rokovaní dňa 8. 2. 2024 odporučila žiadosti vyhovieť.

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

na svojom rokovaní dňa 12. 2. 2024 odporučila pozemok odpredať.

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

Žiadosť o odkúpenie pozemku

Žiadateľ (identifikačné údaje žiadateľa):

Meno, priezvisko / obchodný názov: **MH accessory s. r. o.**

Dátum narodenia / IČO: **47 618 558**

Adresa trvalého pobytu / sídlo spoločnosti: **Žltá 3897/2E, 851 07 Bratislava**

Číslo telefónneho kontaktu žiadateľa: **0905/989901**

e-mailová adresa: **becka@mediaczsck.cz**

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

Týmto žiadam o odkúpenie pozemku v katastrálnom území: **Záhorská Bystrica**

Lokalita (ulica a pod.) **Pri Vápenickom potoku**

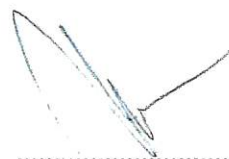
Číslo parcely: **2663/46**

Výmera v m² : **232 m2**

Účel žiadosti: scelenie pozemku vo vlastníctve spoločnosti

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

V Bratislave dňa 15.11.2023



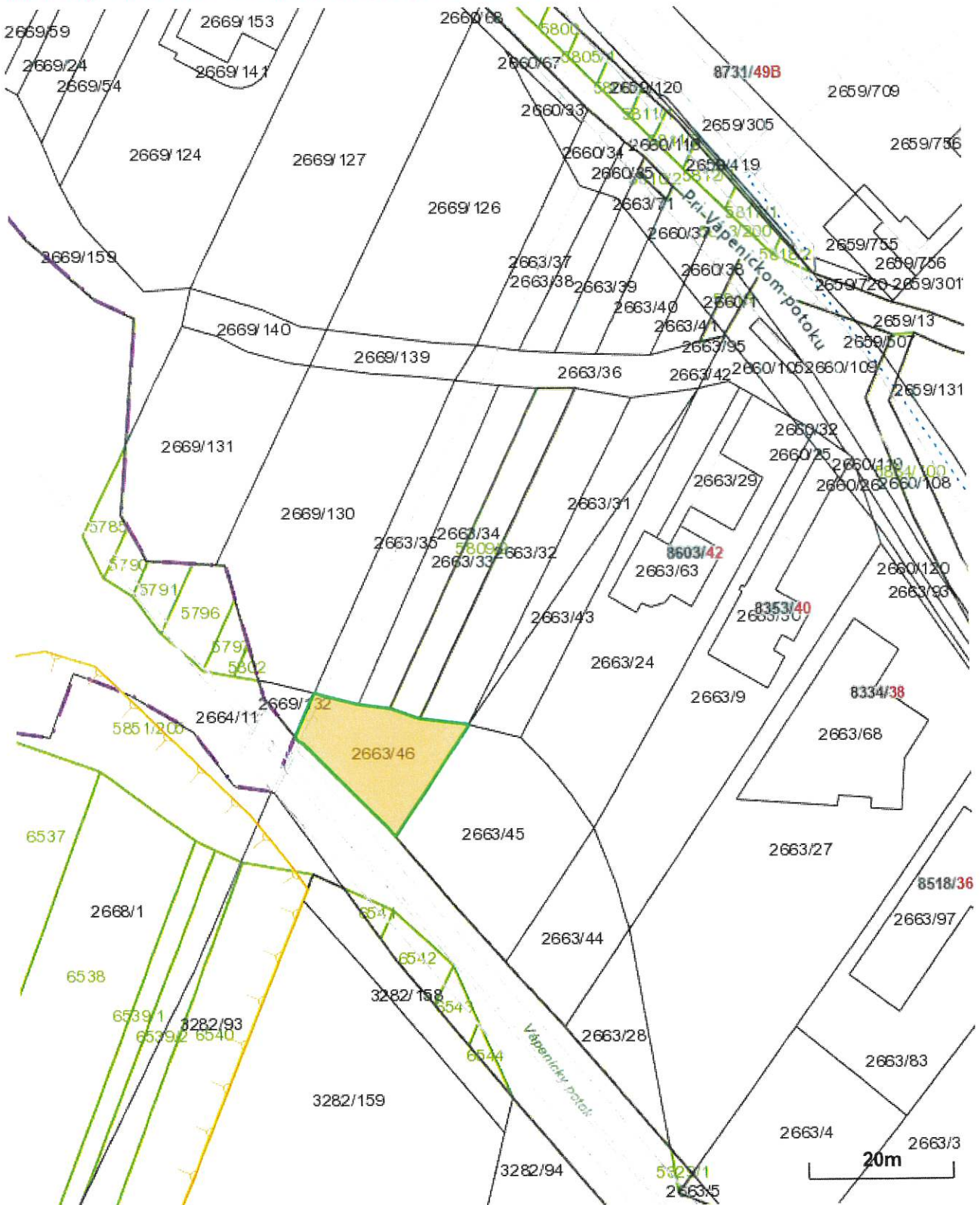
.....
podpis žiadateľa

Príloha:

- grafické znázornenie umiestnenia pozemku

Parcela registra C, 2663/46

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



Parcela registra C, 2663/46

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



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). 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 odborné spôsobilá osoba.

4 E 5809/2

4 G 2663/37, 32



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD Bratislava Záhorská Bystrica ①	
2938/2024	
Datum:	19-06-2024
Prílohy:	Číslo spisu:
Podpis:	Vybavuje:

Bratislava 7. júna 2024
MAGS OGC 53 575/2024

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 03.06.2024 č.j. 1414/2023/LIJ, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 13 01 00 38 24

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

- **parc. č. 2663/46 – ovocný sad o výmere 232 m²,**

vedený na liste vlastníctva č. 1

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške **200,00 €/m²** a s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods.15 písm. f)
- v prípade dohodnutého predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplatenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

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

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

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

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C“ parcelné č. 2663/46 v k. ú. Záhorská Bystrica, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom



Vážený pán
Ing. Jozef Krúpa
starosta mestskej časti
Bratislava – Záhorská Bystrica

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 31.7.2024
Obec : 529427 Bratislava-Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 16:16:30
Katastrálne územie : 871796 Záhorská Bystrica Údaje platné k : 29.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2663/46	232	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 14.5.2024
 Obec : 529427 Bratislava-Záhorská Bystrica Čas vyhotovenia : 11:43:47
 Katastrálne územie : 871796 Záhorská Bystrica Údaje platné k : 13.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5929

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2660/34	51	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2660/35	25	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2660/37	59	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2660/38	50	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2663/31	191	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2663/32	342	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2663/34	212	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2663/35	277	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2663/37	147	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2663/38	94	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2663/40	96	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2663/41	38	Ovocný sad	6		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 6 Pozemok súvisle vysadený ovocnými stromami, ovocnými krami a ovocnými sadenicami na jednom mieste, jedným alebo viacerými druhmi
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
5809/2	219	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

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	MH accessory s. r. o., Žltá 3897/2E, Bratislava, PSČ 85107, SR, IČO: 47618558 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-18541/2017 zo dňa 29.06.2017 Iné údaje: Zmena sídla, R-5554/2023 Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech UNIFINGROUP LLP, C/O COODAN CPM LTD, 120 Baker Street, 3rd Floor, London W1U 6TU London, W1U 6TY, Spojené kráľovstvo, reg.č. OC396618 na pozemok reg. EKN p.č. 5809/2 a na pozemky reg. ČKN p.č. 2660/34, 2660/35, 2660/37, 2660/38, 2663/31, 2663/32, 2663/34, 2663/35, 2663/37, 2663/38, 2663/40, 2663/41, podľa V-2766/15 zo dňa 25.2.2015 a podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 31.8.2017, Z-18940/17
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v práve vlastníka EKN parc.č.5806/1 (GP č.19/2007 - časť ČKN parc.č.2659/99, 2659/127) (GP č.11/2008 - časť ČKN parc.č.2659/120) uskutočniť výstavbu inžinierskych sietí na EKN parc.č.5807 a č.5808 (GP č. 24/2006 - ČKN parc.č.2660/34, č.2663/35, č.2663/37) podľa V - 3815/06 z 14.6.2006. - PVZ č.688/06.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Meno, adresa znalca:

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

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

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2024

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 2663/46 o výmere 232 m², ul. Pri Vápenickom potoku, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

Počet strán /z toho príloh: 22 / 14

Počet vyhotovení: 3 + 1 v archíve znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 2663/46 o výmere 232 m², ul. Pri Vápenickom potoku, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

2. Účel znaleckého posudku: zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

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

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

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- UPI č.p.2663/46, vydaná 4.3.2024
- Situácia

5.2 Získané znalcom :

- List vlastníctva č.1, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 4.3.2024
- Kópia katastrálnej mapy reg."C", obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačená cez Katasterportál dňa 6.3.2024
- Získanie informácií o pozemku, oblasti a okolí, ponuky realít
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej 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. Porovnávacia 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:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa Listu vlastníctva č. 1, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., vytlačený cez Katasterportál dňa 4.3.2024

A. Majetková podstata:

PARCELY registra „C“

Parcelné č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiestnenie poz.
2663/46	232	Ovocný sad	6	2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci:

Vlastník:

1 Hl.mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia: Podľa LV

C. Ťarchy:

Podľa LV - netýkajú sa ohodnocovaného pozemku

Iné údaje:

Podľa LV - netýkajú sa ohodnocovaného pozemku

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.3.2024.

Zameranie vykonané dňa 4.3.2024.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 4.3.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

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

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

V čase obhliadky bola právna dokumentácia v súlade so skutkovým stavom.

Ohodnocovaný pozemok p.č.2663/436 je evidovaný v registri "C" Katastra nehnuteľností, na LV č. 1, vlastníkom je Hl.mesto SR Bratislava.

Pozemok p.č.2663/46 v celku je riadne zakreslený na katastrálnej mape pre k.ú. Záhorská Bystrica.

Pozemok je ohodnotený ako pozemok v stabilizovanom území určenom pre funkciu krajinná zeleň a jeho umiestnenie je mimo zastavaného územia obce. Malou časťou zasahuje do územia určeného na stavbu stavieb pre bývanie. Táto časť je však zanedbateľná.

Prístup k ohodnocovanému pozemku je zo súkromných pozemkov reg. "C" parc.č. 2663/31,32,34,35 a reg. "E" parc.č. 5809/2, ktoré sú evidované na LV 5929 pre k.ú. Záhorská Bystrica. Možnosť prístupu je aj od potoka (Vápenický potok). To znamená, že pozemok nemá zabezpečený prístup z verejnej komunikácie.

V zmysle priložených dokladov, UPI a územného plánu, sa jedná o pozemok určený pre krajinnú vegetáciu a zeleň. V oblasti nie je prípustná takmer žiadna výstavba.

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

- pozemok parc.č. 2663/46 o výmere 232 m², ul. Pri Vápenickom potoku, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

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

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok

POPIS POZEMKU:

Pozemok parc.č. 2663/46 o výmere 232 m² sa nachádza na ul. Pri Vápeníckom potoku, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

Jedná sa o pozemok, ktorý sa nachádza tesne pri potoku (Vápenický potok) a z druhej strany je ohraničený súkromnými pozemkami vo vlastníctve PO: MH accessory s.r.o.

Pozemok:

- je mierne svahovitý (zvažuje sa k potoku), nepravidelného tvaru, medzi Vápenickým potokom a súkromnými pozemkami
- podľa Katastra nehnuteľností je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- na pozemku je z inž. sietí možné pripojenie na elektrinu, vodu, plyn a kanalizáciu.
- nie je oplotený
- sa nachádza v záplavovom území Vápenického potoka
- nemá prístup z verejnej komunikácie

Pozemok je ohodnotený ako pozemok s obmedzením výstavby, vhodný a určený pre zeleň - v zmysle aktuálnej situácie zistenej pri obhliadke a UPI:

Jedná sa o stabilizované územie funkčne určené pre funkciu krajinná zeleň a pozemkom prechádza biocentrum. Na pozemku sú neprípustné akékoľvek formy bývania, zariadení obchodu, ubytovacích zariadení, akékoľvek stavby športu a dopravy.

Okolité pozemky sú zastavané zástavbou rodinných domov, rôznej kvality, prevažne nadštandardné. a tesne nadväzuje na nezastavané oplotené pozemky p.č. 2663/31,32,34,35 v reg. "C" a p.č. 5809/2 v reg. "E".

Pozemok je bez prístupu z verejnej komunikácie.

V zmysle priložených dokladov, UPI a územného plánu, sa jedná o pozemok s obmedzeniami akejkoľvek výstavby. Na pozemku je možné umiestňovať krajinnú vegetáciu, drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely, náučné chodníky, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu a pod.

Analýza polohy nehnuteľnosti :

Pozemok parc.č. 2663/46 o výmere 232 m² sa nachádza v obci Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., na ul. Pri Vápeníckom potoku.

Pozemok tesne nadväzuje na nezastavané pozemky: p.č. 2663/31,32,34,35 v reg. "C" a p.č. 5809/2 v reg. "E".

Pozemok je evidovaný na LV v reg. "C", na LV 1. Pozemok sa nachádza na okraji Záhorskej Bystrice.

Dostupnosť MHD je do 7 min. pešej chôdze, rovnaká vzdialenosť je aj od centra Mestskej časti Záhorská Bystrica.

Analýza využitia nehnuteľnosti :

Pozemok nie je využiteľný pre stavebné účely (obmedzenia v zmysle UPI), prednostne využiteľný pre zeleň; predpokladám využitie ako príslušenstvo, resp. rozšírenie pre predpokladanú výstavbu na priľahlých pozemkoch. Nepredpokladám iné využitie pozemku, vzhľadom na polohu v záplavovej oblasti potoka.

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

Vzhľadom na polohu pozemku a predložené právne doklady vidím riziko v tom, že pozemok sa nachádza tesne pri potoku - v jeho záplavovom území, nemá prístup z verejnej komunikácie. (Ilen cez pozemky vo vlastníctve PO) a v zmysle UPI sa jedná o pozemok bez využitia na stavebné účely.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2663/46	ovocný sad	232,00	1/1	232,00

Obec: Bratislava
 Výhodisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Oblasť na okraji Záhorskej Bystrice, mimo zastavaného územia obce</i>	1,40
k_V 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 zastavané pozemky a záhrady, drobné stavby, RD a potok</i>	1,10
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 poloha) <i>Okraj Záhorskej Bystrice, obytná zóna</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>V oblasti je možné napojenie na elektrinu, plyn, kanalizáciu a vodu</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>Povyšujúci faktor nie je</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Pozemok bez prístupu z verejnej komunikácie a nie je možné ho zastavať</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,70$	1,2936
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,2936$	85,88 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2663/46	$232,00 \text{ m}^2 * 85,88 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	19 924,16
Spolu		19 924,16

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úlohou znalca bolo: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 2663/46 o výmere 232 m², ul. Pri Vápenickom potoku, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok	2663/46	232,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca v zmysle objednávky zadávateľa bolo: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 2663/46 o výmere 232 m², ul. Pri Vápenickom potoku, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel zamýšľaného prevodu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2663/46 (232 m ²)	19 924,16
Všeobecná hodnota celkom	19 924,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	19 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícdeväťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziko predstavuje prístup k pozemku, poloha tesne pri vodnom toku a žiadna možnosť využitia na stavbu.



V Bratislave, dňa 07.03.2024

Podlucká
Ing. Magdaléna Podlucká