



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 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

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 15. 10. 2024

Názov bodu programu

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

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 m², 3868/3, ovocný sad o výmere 215 m², 3868/4, ovocný sad o výmere 235 m², 3868/9, záhrada o výmere 681 m² a pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6692, orná pôda o výmere 364 m², 6693, orná pôda o výmere 2931 m² a 6704, orná pôda o výmere 1845 m² k. ú. Záhorská Bystrica vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 4995 za cenu 250,- €/m²

B/ ž i a d a

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. Dagmar Krajčírová, Ing. arch. Joana Pokšivová Holčíková, Mgr. Boris Hurbanič, Peter Florek, Daniel Lid'ák, Ing. Jaroslava Lid'áková.-zapisovateľka

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 ²
	3868/3	ovocný sad	215 m ²
	3868/4	ovocný sad	235 m ²
	3868/9	záhrada	681 m ²

Spolu **3011 m²**

Pozemky registra „E“ KN

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

Spolu **5140 m²**

Celková výmera **8151 m²**

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 uznesením č. 32/2019 zo dňa 3. 4. 2019 sa upravujú spôsoby prevodu vlastníctva majetku obcí **na základe obchodnej verejnej súťaže**, dobrovoľnou dražbou, priamym predajom.

Následne v ods. 2 až 7 zákonodarca podrobnejšie upravuje postupy pri nakladaní s majetkom, pričom v zmysle § 9a ods. 8 sa ustanovenia 1 - 7 nepoužívajú pri prevode majetku obce a to: podľa osobitného predpisu, pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane 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 3 500 eur, v dôvodoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

V zmysle schváleného územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, platného od 01.09.2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, podľa záväznej časti, **sa 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.**

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 m² 605 572,32 €, čo predstavuje jednotkovú hodnotu pozemku 201,12 €/m²
- za pozemky reg. „E“ KN o celkovej výmere 5140 m² 770 280,40 €, čo predstavuje jednotkovú hodnotu pozemku 149,86 €/m².

Hlavným kritériom hodnotenia súťažných návrhov bola najvyššia ponúknutá kúpna cena za 1 m² predávaného pozemku. Mestská časť vyhlásila verejnú obchodnú na predaj predmetných pozemkov v termíne od 1. 7. 2024 do 30. 9. 2024. Súťažiaci bol povinný v súťažnom návrhu ponúknuť kúpnu cenu za uvedené pozemky prijatú na základe pozmeňujúceho návrhu minimálne vo výške 300,- €/m².

Podmienky verejnej obchodnej súťaže boli zverejnené na úradnej tabuli na webovom sídle mestskej časti, v lokálnych periodikách vydávaných mestskou časťou – Naša Bystrica a Aktuál, v mesačníku Bratislavské noviny a na stránkach realitných portálov Nehnuteľnosti.sk, Topreality.sk a Reality.sk.

V lehote na predkladanie ponúk však nebola predložená žiadna ponuka.

Nakoľko do verejnej obchodnej súťaže nebola predložená žiadna ponuka pristupuje mestská časť k jej opätovnému vyhláseniu a to v termíne od 1. 11. 2024 do 31. 1. 2025. Hlavným kritériom hodnotenia súťažných návrhov bude najvyššia ponúknutá kúpna cena za 1 m² predávaného pozemku. Súťažiaci je povinný v súťažnom návrhu ponúknuť kúpnu cenu za uvedené pozemky minimálne vo výške 250,- €/m².

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 31. 1. 2025 zasadne dňa 3. 2. 2025 navrhnutá komisia pre vyhodnotenie návrhov uchádzačov. Po vybratí jedného uchádzača bude na najbližšie rokovaní miestneho zastupiteľstva predložený návrh na schválenie predaja nehnuteľností na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže víťazovi súťaže.

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

Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia
s majetkom Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a s majetkom Hlavného mesta
Slovenskej republiky Bratislavy zvereným do správy Mestskej časti Bratislava – Záhorská
Bystrica prijatými uznesením č. zo dňa 15. 10. 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. 11. 2024 do 31. 1. 2025

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
m², 3868/3, ovocný sad o výmere 215 m², 3868/4, ovocný sad o výmere 235 m², 3868/9,
záhrada o výmere 681 m² a pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6692, orná pôda o výmere 364 m²,
6693, orná pôda o výmere 2931 m² a 6704, orná pôda o výmere 1845 m² 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 uvedené pozemky
minimálne vo výške 250,- €/m².**

3. Termín a miesto prevzatia súťažných podmienok

Súťažné podklady je možné získať na webovom sídle vyhlasovateľa www.zahorskabystrica.sk
alebo osobne prevziať, v termíne od **1. 11. 2024 do 31. 1. 2025** 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. 11. 2024 do 31. 1. 2025** 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 dovrieť 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 vyrozumený, že jeho súťažný návrh bol vyhodnotený ako víťazný a vyzvaný k podpísaniu kúpnej zmluvy.
- 5.9. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 5.10 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- 5.11 Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.

6. Náležitosti súťažného návrhu

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

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

- 6.3. Predmet obchodnej verejnej súťaže.
- 6.4. Návrh kúpnej ceny za pozemky.
- 6.5. Spôsob a lehotu úhrady kúpnej ceny.
- 6.6. V prípade, ak víťaz súťaže neuhradí v lehote do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami celú kúpnu cenu, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy, ktorá sa v tom prípade od počiatku zrušuje.
- 6.7. Vyhlásenie účastníka súťaže (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 6.8. 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 úhrad 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 m² 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

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 pozemkov - NEOTVÁRAŤ.“

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

10. Lehota na predkladanie ponúk

- 10.1 Záväzné ponuky je možné predkladať v lehote do 31. 1. 2025 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 3. 2. 2025 o 15.00 hod. Otváranie obálok je neverejné.
- 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 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.
- 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 15. 10. 2024

Ing. Jozef Krúpa
starosta MČ
Bratislava – Záhorská Bystrica



parcely E č. 6692

parcely E č. 6693

parcely E č. 6704

parcely E (3): výmera spolu 5140 m²

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 ²	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 parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	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 šatne, 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	Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, Bratislava, PSČ 843 57, SR, IČO: 604887	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) Zámená 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 realit
- 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 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 m² 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:

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

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 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 podstata:

PARCELY registra „C“

Parcelné č.	Výmera v m ²	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 níзка 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 ²	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 m², Ovocný sad, mimo zastavaného územia mesta

p.č. 3868/3, výmera 215 m², Ovocný sad, mimo zastavaného územia mesta

p.č. 3868/4, výmera 235 m², Ovocný sad, mimo zastavaného územia mesta

p.č. 3868/9, výmera 681 m², Záhrada, mimo zastavaného územia mesta

SPOLU: 3011 m²

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 nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemkov: mimo zastavaného územia obce

2/ v reg. "E"

p.č. 6692, výmera 364 m², Orná pôda, mimo zastavaného územia obce

p.č. 6693, výmera 2931 m², Orná pôda, mimo zastavaného územia obce

p.č. 6704, výmera 1845 m², Orná pôda, mimo zastavaného územia obce

SPOLU: 5140 m²

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 ide 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 ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
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
Spolu výmera				3 011,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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 pôcha) <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 redukovujúcich 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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 0,85$	3,0294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,0294$	201,12 Eur/m²

VYHODNOTENIE

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

2.1.1.2 Pozemok reg. "E"

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
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
Spolu výmera				5 140,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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 _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 pozemky s novou zástavbou a záhrady a spevnená komunikácia v blízkosti</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, nová obytná zóna</i>	1,00
k _I 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 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>Obmedzujúci faktor - samotný tvar a výmera pozemkov, evidencia v reg.E</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,95$	2,2572
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,2572$	149,86 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

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

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 ²)
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]
Pozemky	
Pozemok reg. "C" - parc. č. 3868/2 (1 880 m ²)	378 105,60
Pozemok reg. "C" - parc. č. 3868/3 (215 m ²)	43 240,80
Pozemok reg. "C" - parc. č. 3868/4 (235 m ²)	47 263,20
Pozemok reg. "C" - parc. č. 3868/9 (681 m ²)	136 962,72
Pozemok reg. "E" - parc. č. 6692 (364 m ²)	54 549,04
Pozemok reg. "E" - parc. č. 6693 (2 931 m ²)	439 239,66
Pozemok reg. "E" - parc. č. 6704 (1 845 m ²)	276 491,70
Spolu pozemky (8 151,00 m²)	1 375 852,72
Všeobecná hodnota celkom	1 375 852,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 380 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedemmilióntristoosemdesiattisíc Eur	
Všeobecná hodnota na m² pozemku reg. "C" :	201,12 Eur/m²
Všeobecná hodnota slovom: dvestojeden Eur, 12 centov / m² pozemku reg. „C“	
Všeobecná hodnota na m² pozemku reg. "E" :	149,86 Eur/m²
Všeobecná hodnota slovom: jednoštyridsaťdeväť Eur, 86 centov / m² pozemku reg. „E“	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziko nie je.



V Bratislave, dňa 26.02.2024

Podlucká
Ing. Magdaléna Podlucká