



# Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
dňa 20. 2. 2018

K bodu č.: 5

## Návrh

1. na predaj pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/177, 3868/182, 3868/146, 3868/178, 3868/179, 3868/180, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa spoločnosť Alcech, spol. s r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa
2. na prenájom časti pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6610, 6611, 6632 a 6643, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa spoločnosť Alcech, s r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa
3. na prevod 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, zapísaných na LV č. 5424, vo vlastníctve spoločnosti Alcech, spol. s r. o. do vlastníctva Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica

### Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa  
starosta

### Materiál obsahuje:

- Návrhy uznesení
- Dôvodové správy
- Stanoviská komisií
- Žiadosti
- Kópie z katastrálnej mapy
- Listy vlastníctva č. 7186, 5611, 5424
- Predchádzajúci súhlas (bude dodaný na rokovanie MZ)
- Znalecké posudky
- Prezentácia

### Spracovateľ:

Ing. Jaroslava Lidáková  
referát ÚP, ŽP, dopravy, investícií,  
správy majetku

Február 2018

**1.**  
**Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2018**  
**mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 20. 2. 2018**

**Názov bodu programu: Návrh**

- 1) na predaj pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/177, 3868/182, 3868/146, 3868/178, 3868/179, 3868/180, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa spoločnosť Alcech, spol. s r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa,
- 2) na prenájom časti pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6610, 6611, 6632 a 6643, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa spoločnosť Alcech, s r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa,
- 3) na prevod pozemkov reg. „C“ KN parc.č. 3868/2, 3868/3, 3868/4, 3868/9 a pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6692, 6693 6704, k. ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 5424, vo vlastníctve spoločnosti Alcech, spol. s r. o. do vlastníctva Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica.

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

**s c h v a ľ u j e**

- a) predaj nehnuteľností vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava Záhorská Bystrica – pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/177, ovocné sady o výmere 2177 m<sup>2</sup>, 3868/182, ovocné sady o výmere 488 m<sup>2</sup> a parc. č. 3868/146, zastavané plochy a nádvoría o výmere 87 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica oddelené od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6610, vedeného na liste vlastníctva č. 7186 geometrickým plánom č. 48/2017, vypracovaným Ing. Petrom Šuranom dňa 2. 5. 2017, overeným pracovníkom Okresného úradu, katastrálny odbor Ing. Mariánom Druskom dňa 15. 5. 2017 a pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/178, ovocné sady o výmere 1317 m<sup>2</sup>, parc. č. 3868/179, ovocné sady o výmere 3006 m<sup>2</sup>, parc. č. 3868/180, ovocné sady o výmere 3732 m<sup>2</sup> oddelené od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6611, vedeného na liste vlastníctva č. 7186 v celkovej výmere 10 807 m<sup>2</sup> v zmysle § 9a ods. 8, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení ako prípad hodný osobitného zreteľa pre žiadateľa Alcech, spol. s r. o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava za cenu 84,32 €/m<sup>2</sup>.

**s p o d m i e n k o u**

uzatvorenia kúpnej zmluvy do doby platnosti predchádzajúceho súhlasu, t. j. do .  
V prípade, že do nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy toto uznesenie stráca platnosť

- b) - prenájom podielu ½ o výmere 268 m<sup>2</sup> na pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6632, orná pôda o výmere 536 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5611 pre Hl. mesto SR Bratislavu, v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v podiele ½ a pre spoločnosť Alcech, spol. s r. o. v podiele ½,
- c) - prenájom podielu ½ o výmere 1185 m<sup>2</sup> na pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6643, orná pôda o výmere 2370 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5611 pre Hl. mesto SR Bratislavu,

- v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v podiele  $\frac{1}{2}$  a pre spoločnosť Alcech, spol. s r. o. v podiele  $\frac{1}{2}$ ,
- prenájom časti pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6610, orná pôda o výmere 2262 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7186 pre Hl. mesto SR Bratislavu, v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, odčlenenej GP č. 48/2017 zo dňa 2. 5. 2017,
  - prenájom časti pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6611, záhrada o výmere 1903 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7186 pre Hl. mesto SR Bratislavu, v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, odčlenenej GP č. 48/2017 zo dňa 2. 5. 2017,
- v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku spoločností obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa spoločnosti Alcech, spol. s r. o.. Cena za prenájom je 2,- €/m<sup>2</sup>/rok, celková výmera 5618 m<sup>2</sup>, účel prenájmu - vybudovanie inžinierskych sietí a komunikácií, doba prenájmu odo dňa podpisu nájomnej zmluvy do dňa definitívneho odovzdania komunikácií do majetku Hlavného mesta SR Bratislavy.
- d) prevod pozemkov reg. „C“ KN parc.č. 3868/2, ovocný sad o výmere 1880 m<sup>2</sup>, 3868/3, ovocný sad o výmere 385 m<sup>2</sup>, 3868/4, ovocný sad o výmere 306 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 3348 m<sup>2</sup>, 6693, orná pôda o výmere 2931 m<sup>2</sup>, 6704, orná pôda o výmere 1845 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica, zapísaných na LV č. 5424, vo vlastníctve spoločnosti Alcech, spol. s r. o. do vlastníctva Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica v celkovej výmere 11 376 m<sup>2</sup> za celkovú cenu 1,- €.

#### **s p o d m i e n k o u**

v prípade, že nebude schválené ktorékoľvek z týchto uznesení, strácajú platnosť všetky uznesenia.

## II.

### Dôvodová správa k bodu 1)

(Návrh na predaj pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/177, 3868/182, 3868/146, 3868/178, 3868/179, 3868/180, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa spoločnosť Alcech, spol. s r. o., ako prípad hodný osobitného zreteľa)

**Predmet:** nehnuteľnosti vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava Záhorská Bystrica – pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3868/177, ovocné sady o výmere 2177 m<sup>2</sup>, 3868/182, ovocné sady o výmere 488 m<sup>2</sup> a parc. č. 3868/146, zastavané plochy a nádvoría o výmere 87 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica odčlenené od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6610, vedeného na liste vlastníctva č. 7186 geometrickým plánom č. 48/2017, vypracovaným Ing. Petrom Šuranom dňa 2. 5. 2017, overeným pracovníkom Okresného úradu, katastrálny odbor Ing. Mariánom Druskom dňa 15. 5. 2017 a pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3868/178, ovocné sady o výmere 1317 m<sup>2</sup>, parc. č. 3868/179, ovocné sady o výmere 3006 m<sup>2</sup>, parc. č. 3868/180, ovocné sady o výmere 3732 m<sup>2</sup> odčlenené od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6611, vedeného na liste vlastníctva č. 7186.

**Žiadateľ:** Alcech, spol. s r. o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava

**Špecifikácia pozemkov odčlenených GP č. 48/2017 od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6610, orná pôda o výmere 5014 m<sup>2</sup>, vedeného na liste vlastníctva č. 7186:**

K.ú.	Parc. č.	druh pozemku	celková výmera
Záhorská Bystrica	3868/177	ovocné sady	2177 m <sup>2</sup>
Záhorská Bystrica	3868/182	ovocné sady	488 m <sup>2</sup>
Záhorská Bystrica	3868/146	ovocné sady	87 m <sup>2</sup>
<b>Výmera spolu</b>			<b>2752 m<sup>2</sup></b>

**Špecifikácia pozemkov odčlenených GP č. 48/2017 od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6611, záhrada o výmere 12 106 m<sup>2</sup>, vedeného na liste vlastníctva č. 7186:**

K.ú.	Parc. č.	druh pozemku	celková výmera
Záhorská Bystrica	3868/178	ovocné sady	1317 m <sup>2</sup>
Záhorská Bystrica	3868/179	ovocné sady	3006 m <sup>2</sup>
Záhorská Bystrica	3868/180	ovocné sady	3732 m <sup>2</sup>
<b>Výmera spolu</b>			<b>8055 m<sup>2</sup></b>

**Celková výmera odpredávaných pozemkov** 10807 m<sup>2</sup>

**Celková suma pri cene 84,32 €/m<sup>2</sup>** 911 246,24 €

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica obdržala žiadosť spoločnosti Alcech, spol. s r. o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava o odkúpenie pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/177, ovocné sady o výmere 2177 m<sup>2</sup>, 3868/182, ovocné sady o výmere 488 m<sup>2</sup> a parc. č. 3868/146, zastavané plochy a nádvoría o výmere 87 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica odčlenených od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6610, vedeného na liste vlastníctva č. 7186 geometrickým plánom č. 48/2017, vypracovaným Ing. Petrom Šuranom dňa 2. 5. 2017, overeným pracovníkom Okresného úradu, katastrálny odbor Ing. Mariánom Druskom dňa 15. 5. 2017 a pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/178, ovocné sady o výmere 1317 m<sup>2</sup>, parc. č. 3868/179, ovocné sady o výmere 3006 m<sup>2</sup>, parc. č. 3868/180, ovocné sady o výmere 3732 m<sup>2</sup> odčlenených od pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6611, vedeného na liste vlastníctva č. 7186.

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 § 10 VZN č. 7/2012 o zásadách 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, priamym predajom.

Následne v ods. 2 až 7 zákonodarca podrobnejšie upravuje postupy pri nakladaní s majetkom pričom v zmysle § 9 ods. 8 sa ustanovenia 1 -7 nepoužívajú pri prevode majetku obce a to: bytu alebo pozemku 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 prítomných poslancov.**

Predaj pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/177, 3868/182, 3868/146, 3868/178, 3868/179, 3868/180, k. ú. Záhorská Bystrica je predložený v zmysle § 9a ods. 8, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Žiadateľ o kúpu vyššie uvedených nehnuteľností spoločnosť Alcech, spol. s r. o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava je vlastníkom pozemkov, ktoré bezprostredne susedia s pozemkami, ktoré sú predmetom prevodu. O prevod predmetných pozemkov do svojho vlastníctva spoločnosť žiada, nakoľko v tejto lokalite v súlade s územným plánom dlhodobo plánuje realizáciu projektu výstavby rodinných a bytových domov, komunikácií a inžinierskych sietí.

Záujmové pozemky sa nachádzajú medzi rekreačnou lokalitou Podkerepušky a štátnou cestou prvej triedy I/2.

V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy je územie, v ktorom sa predmetné pozemky nachádzajú **rozvojovým územím**, určeným sčasti pre funkciu **málopodlažná zástavba obytného územia kód B 102** a sčasti **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti kód E 501**.

**kód B 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:Prevládajúca funkcia:

- rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustná funkcia:

v území je prístupné 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 prístupné 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

**kód E 501:**Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:Prevládajúca funkcia:

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

### Prípustná funkcia:

v území je prístupné umiestňovať najmä:

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
  - zariadenia administratívy, správy a riadenia
  - zariadenia kultúry a zábavy
  - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
  - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
  - zariadenia verejného stravovania
  - zariadenia obchodu a služieb
  - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
  - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- 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 prístupné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

K odpredaju predmetných pozemkov bol udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy JUDr. Iva Nesrovnala podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 49/2017 vypracovanom znalcom STATUS Plus, s. r. o., Ing. Silvia Gerčáková v súlade s požiadavkami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí bol, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu než 84,32 €/m<sup>2</sup> (bude dodaný na rokovanie MZ).

Z výmery pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6610 - 5014 m<sup>2</sup> dôjde k odpredaju 2572 m<sup>2</sup> a parc. č. 6611 - 12106 m<sup>2</sup> dôjde k odpredaju 8055 m<sup>2</sup>, t. j. z celkovej výmery oboch pozemkov - 17120 m<sup>2</sup> dôjde k odpredaju 10807 m<sup>2</sup>, zvyšná výmera 6313 m<sup>2</sup> zostáva vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe MČ, pričom časť týchto pozemkov vo výmere 4165 m<sup>2</sup> bude predmetom prenájmu za účelom vybudovania inžinierskych sietí a komunikácií, ktoré po ich vybudovaní investor odovzdá do majetku hl. mesta (viď. bod 2 tohto materiálu), na zvyšných 2148 m<sup>2</sup> budú parkové plochy.

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica zverejnila zámer odpredať uvedené pozemky na internete a na úradnej tabuli dňa 5. 2. 2018.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odporúčame vyhovieť žiadosti spoločnosti Alcech, spol. s r. o. a schváliť odpredaj predmetných pozemkov do jej vlastníctva za cenu, ktorú určí miestne zastupiteľstvo a za podmienok stanovených v predchádzajúcom súhlase primátora hl. m. SR Bratislavy.

## Dôvodová správa k bodu 2)

(Návrh na prenájom časti pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6610, 6632 a 6643, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa spoločnosť Alcech, s r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa)

### Predmet:

- podiel  $\frac{1}{2}$  o výmere 268 m<sup>2</sup> na pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6632, orná pôda o výmere 536 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5611 pre Hl. mesto SR Bratislavu, v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v podiele  $\frac{1}{2}$  a pre spoločnosť Alcech, spol. s r. o. v podiele  $\frac{1}{2}$ ,
- podiel  $\frac{1}{2}$  o výmere 1185 m<sup>2</sup> na pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6643, orná pôda o výmere 2370 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5611 pre Hl. mesto SR Bratislavu, v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v podiele  $\frac{1}{2}$  a pre spoločnosť Alcech, spol. s r. o. v podiele  $\frac{1}{2}$ ,
- časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6610, k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7186 pre Hl. mesto SR Bratislavu, v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, odčlenená GP č. 48/2017 zo dňa 2. 5. 2017 o výmere 2262 m<sup>2</sup>,
- časť pozemku reg. „E“ KN parc. č. 6611, k. ú. Záhorská Bystrica vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 7186 pre Hl. mesto SR Bratislavu, v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, odčlenená GP č. 48/2017 zo dňa 2. 5. 2017 o výmere 1903 m<sup>2</sup>.

**Žiadateľ:** Alcech, spol. s r. o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava

### Špecifikácia pozemkov:

K.ú.	Parc. č.	celková výmera	prenajímaná výmera	parc. č. podľa GP
Záhorská Bystrica	6632 („E“)	536 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>	
	6643 („E“)	2370 m <sup>2</sup>	1185 m <sup>2</sup>	
	6610 („E“)	5014 m <sup>2</sup>	2262 m <sup>2</sup>	6610
	6611 („E“)	12106 m <sup>2</sup>	1903 m <sup>2</sup>	6611

**Prenajímaná výmera spolu**

**5618 m<sup>2</sup>**

**Účel nájmu:** vybudovanie inžinierskych sietí a komunikácií



**Výška navrhovaného nájomného:** v zmysle VZN č. 7/2012 a jeho dodatkov  
2,- €/ m<sup>2</sup>/rok.

**Ročné nájomné:** pri výmere 5618 m<sup>2</sup> predstavuje sumu vo výške 11236,- Eur.

**Doba nájmu:** od podpisu nájomnej zmluvy do dňa definitívneho odovzdania komunikácií do majetku Hlavného mesta SR Bratislavy

Listom zo dňa 22. 8. 2017 požiadala spoločnosť Alcech, spol. s r. o. . Mestskú časť Bratislava – Záhorská Bystrica o uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu 2 rokov na vyššie uvedené pozemky za účelom preukázania vzťahov k pozemkom, na ktorých bude realizované vybudovanie inžinierskych sietí a komunikácií v rámci plánovanej výstavby rodinných domov.

Toho času je možné prenajímať nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou, priamym prenájomom, okrem prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov § 9a ods.9 písm.c) zákona SNR č.138/1991 Zb.

V zmysle § 7 ods. 8 VZN č. 7/2012 o zásadách 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, na základe dobrovoľnej dražby, priamym nájmom nehnuteľného majetku, nájmu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nájmu pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nájomcu vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Nájom častí pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6632, 6643, 6610 a 6611, k. ú. Záhorská Bystrica je predložený v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Záujmové pozemky sa nachádzajú medzi rekreačnou lokalitou Podkerepušky a štátnou cestou prvej triedy I/2. Presná výmera pozemkov potrebných pre stavbu je vyšpecifikovaná geometrickým plánom č. 82/2017 zo dňa 13. 12. 2017 a č. 48/2017 zo dňa 2. 5. 2017.

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica zverejnila zámer prenajať uvedené pozemky na internete a na úradnej tabuli dňa 5. 2. 2018.

### Dôvodová správa k bodu 3)

(Návrh na prevod 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, zapísaných na LV č. 5424, vo vlastníctve spoločnosti Alcech, spol. s r. o. do vlastníctva Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica)

**Predmet kúpy:** nehnuteľnosti – pozemky reg. „C“ KN parc.č. 3868/2, ovocný sad o výmere 1880 m<sup>2</sup>, parc.č. 3868/3, ovocný sad o výmere 385 m<sup>2</sup>, parc.č. 3868/4, ovocný sad o výmere 306 m<sup>2</sup>, parc.č. 3868/9, záhrada o výmere 681 m<sup>2</sup> a pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6692, orná pôda o výmere 3348 m<sup>2</sup>, parc.č. 6693, orná pôda o výmere 2931 m<sup>2</sup>, parc.č. 6704, orná pôda o výmere 1845 m<sup>2</sup>, k. ú. Záhorská Bystrica, zapísané na LV č. 5424.

**Predávajúci:** Alcech, spol. s r. o., so sídlom Sasinkova 5, 811 05 Bratislava

#### Špecifikácia pozemku:

K. ú.	parc. č.	druh pozemku	výmera
Záhorská Bystrica	3868/2	ovocný sad	1880 m <sup>2</sup>
	3868/3	ovocný sad	385 m <sup>2</sup>
	3868/4	ovocný sad	306 m <sup>2</sup>
	3868/9	záhrada	681 m <sup>2</sup>
	6693	orná pôda	2931 m <sup>2</sup>
	6692	orná pôda	3348 m <sup>2</sup>
	6704	orná pôda	1845 m <sup>2</sup>

**Celková výmera** **11376 m<sup>2</sup>**

**Celková kúpna cena:** **1,00 €**

Vyššie uvedené pozemky sa nachádzajú medzi rekreačnou lokalitou Podkerepušky a štátnou cestou prvej triedy I/2.

V zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy je územie, v ktorom sa predmetné pozemky nachádzajú **rozvojovým územím**, určeným pre funkciu **málopodlažná zástavba obytného územia kód B 102**.

#### **kód B 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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa

## **Stanoviská komisií**

Žiadosť o odpredaj, prenájom i odkúpenie bola predložená na rokovanie komisie pozemkovej a lesného hospodárstva a komisie finančnej, pre investície a rozvoj podnikania, ktoré k žiadosti zaujali nasledovné stanoviská:

### **e) komisia pozemková a lesného hospodárstva**

Komisia sa žiadosťami zaoberala na svojom 17. zasadnutí dňa 2. 11. 2017 s nasledovným výsledkom:

Zasadnutia komisie sa zúčastnili zástupcovia spoločnosti Alcech, s. r. o. Bratislava, ktorí svoj záujem o odkúpenie častí predmetných pozemkov dôvodili pripravovanou výstavbou obytnej zóny a celkovým urbanistickým riešením daného územia, v ktorom sú už vlastníkami podstatnej plochy dotknutej lokality.

Stanovisko komisie:

- 1.alternatíva: Vzhľadom na jednu z posledných parciel takejto výmery komisia odporúča parcelu č. 6611 ponechať v majetku mesta v správe ZB a parcelu č. 6610 odpredať v celosti za cenu v čase a mieste obvyklú
- 2.alternatíva: Obe vyššie uvedené nehnuteľnosti o celkovej výmere 17.120 m<sup>2</sup> odpredať v celosti za cenu v čase a mieste obvyklú.

### **f) komisia finančná, pre investície a rozvoj podnikania**

sa žiadosťami zaoberala na niekoľkých svojich zasadnutiach. Záverečné stanovisko finančnej komisie bude dodané priamo na rokovanie MZ

Miestny úrad Bratislava Záhorská Bystrica	
Došlo dňa	25-05-2017
Číslo	1078/2017
Prílohy	4
Právo č.	
Ref.	

Miestny úrad MČ BA- Záhorská Bystrica

Námestie Rodiny 1

843 57 Bratislava 48

V Bratislave, dňa 22.5.2017

VEC:

### Žiadosť o odkúpenie pozemkov

Dovoľujeme si vás požiadať o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v správe Mestskej časti Bratislavy- Záhorská Bystrica. Všeobecná hodnota pozemkov je vyčíslená na základe znaleckého posudku (Príloha č. 3).

Naša spoločnosť Alcech, spol s r.o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 35 930 454, ktorá je zapísaná v Obchodnom registri OS BA I, odd. Sro, Vložka č. 35646/B (ďalej len ako „Alcech“ ) je vlastníkom pozemkov v MČ Bratislava – Záhorská Bystrica (ďalej len ako „MČ Záhorská Bystrica“), na ktorých dlhodobo plánuje realizáciu výstavby projektu rodinných a bytových domov.

Všetky navrhované pozemky na odkúpenie sú v bezprostrednom susedstve s pozemkami, ktoré sú vo vlastníctve našej spoločnosti. Ako je uvedené v Prílohe č. 1.

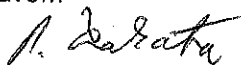
Naša spoločnosť rokuje s vlastníkmi záhradkárskej oblasti Podkerepušky v Záhorskej Bystrici o napojení sa na budúcu verejnú kanalizáciu, ktorú plánuje spoločnosť Alcech, spol. s r.o. vybudovať v rámci projektu Obytná zóna rodinných domov Podkerepušky.

Vzhľadom na projekt, ktorý naša spoločnosť pripravuje, máme záujem odkúpiť pozemky o výmere 10.720 m<sup>2</sup>, graficky znázornené v Prílohe č.2.

Výstavbou nášho pripravovaného developerského projektu, MČ Záhorská Bystrica získa finančné prostriedky zo schváleného poplatku za rozvoj vo výške približne 1,98 milióna Eur. Veríme, že vďaka týmto prostriedkom bude mať MČ Záhorská Bystrica možnosti zveľaďovať rozrastajúcu sa obec v blízkosti Bratislavy.

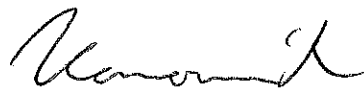
Veríme, že vás naša ponuka oslovila a odkúpením pozemkov v budúcnosti vytvoríme priestor pre nové rodiny a tiež verejnú odpočinkovú zónu pre všetkých obyvateľov MČ Záhorská Bystrica.

S pozdravom



Alcech, spol. s r.o.

Ing. Peter Lakata, konateľ



Alcech, spol. s r.o.

PhDr. Pavel Komorník, M.B.A., konateľ

Prílohy:

Príloha č. 1 – mapa vlastníckych vzťahov

Príloha č. 2 – mapa s vyznačením pozemkov na odkúpenie

Príloha č. 3 – znalecký posudok

Príloha č. 4 – tabuľka – finančné príjmy pre MČ ZB

Kontakt: Mgr. Monika Sabolová, tel. 0904 467 830, e-mail: sabolova@grafobalgroup.sk

Ing. Andrea Mešková, tel. 0911 049 067, e-mail: meskova@grafobalgroup.sk

**Miestny úrad MČ BA- Záhorská Bystrica**

Námestie Rodiny 1

843 57 Bratislava 48

V Bratislave, dňa 22.8.2017

**VEC:**

**Žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy**

Naša spoločnosť Alcech, spol s r.o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 35 930 454, ktorá je zapísaná v Obchodnom registri OS BA I, odd. Sro, Vložka č. 35646/B (ďalej len ako „Alcech“ ) je vlastníkom pozemkov v k.ú. Záhorská Bystrica, a to :

EKN parc. č. 6644/2, 6644/1, 6642, 6641, 6640, 6639, 6638, 6609, 6608, 6635/1, 6635/2 a CKN parc. č. 3868/19, a zároveň spoluvlastník pozemkov: EKN parc.č. 6643 a parc. č. 6632 v spoluvlastníckom podiele ½ k celku (uvedené v grafickej prílohe č.1), na ktorých dlhodobo plánuje výstavbu rodinných domov, inžinierskych sietí a komunikácií.

Vzhľadom na danú skutočnosť si Vás dovoľujeme požiadať o uzavretie nájomnej zmluvy na obdobie 1 rok na častiach pozemkov :

- EKN parc.č. 6643 – 1185 m<sup>2</sup> (½ celkovej výmery)
- EKN parc.č. 6632 - 268 m<sup>2</sup> (½ celkovej výmery)
- EKN parc.č. 6610 - 1956 m<sup>2</sup> (časť pozemku), vid' grafická časť- Príloha č.2.


Účelom uzavretia nájomnej zmluvy je vybudovanie inžinierskych sietí a komunikácií na pozemkoch definovaných vyššie.

Za vyhovenie našej žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S priateľským pozdravom



**Alcech, spol. s r.o.**  
PhDr. Pavel Komorník, M.B.A., konateľ



**Alcech, spol. s r.o.**  
Ing. Peter Lakata, konateľ

**Prílohy:**

- Príloha č. 1 – mapa vlastníckych vzťahov
- Príloha č. 2 – mapa rozsahu územia k uzavretiu nájomnej zmluvy
- Príloha č. 3 – LV 5611, 7186
- Príloha č. 4 – snímka z katastrálnej mapy

MIESTNY URAD Bratislava Záhorská Bystrica	
Došlo dňa	23-08-2017 prílohy
Číslo	4159/2017
Prih.	
Pred l.č.	Ref. Jry

Kontakt: Ing. Andrea Mešková, tel. 0911 049 067, e-mail: meskova@grafobalgroup.sk

Mgr. Monika Sabolová, tel. 0904 467 830, e-mail: sabolova@grafobalgroup.sk

<b>MIESTNY ÚRAD Bratislava</b> <b>Záhorská Bystrica</b>	
Došlo dňa <b>12 -07- 2017</b>	
Číslo.	Príloha:
Pred l.č.	Ref.:

**Miestny úrad MČ BA- Záhorská Bystrica**

Námestie Rodiny 1

843 57 Bratislava 48

V Bratislave, dňa 22.8.2017

**VEC:**

**Žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy a vysporiadanie spoluvlastníckeho podielu**

Naša spoločnosť Alcech, spol s r.o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 35 930 454, ktorá je zapísaná v Obchodnom registri OS BA I, odd. Sro, Vložka č. 35646/B (ďalej len ako „Alcech“ ) je vlastníkom pozemkov v k.ú. Záhorská Bystrica, a to :

EKN parc. č. 6644/2, 6644/1, 6642, 6641, 6640, 6639, 6638, 6609, 6608, 6635/1, 6635/2 a CKN parc. č. 3868/19, a zároveň spoluvlastník pozemkov: EKN parc.č. 6643 a parc. č. 6632 v spoluvlastníckom podiele 1/2 k celku (uvedené v grafickej prílohe č.1), na ktorých dlhodobo plánuje výstavbu rodinných domov, inžinierskych sietí a komunikácií.

Vzhľadom na danú skutočnosť si Vás dovoľujeme požiadať o vysporiadanie spoluvlastníckeho podielu na EKN parc.č. 6643,6632 a to :

- Pre Alcech –z parc. č. 6643- 842 m<sup>2</sup>, z parc. č. 6632- 397 m<sup>2</sup>. Celkom 1239 m<sup>2</sup>
- Pre Hl. mesto(v správe MČ Záh. Bystr.)- z parc. č. 6643- 1500 m<sup>2</sup>, z parc. č. 6632- 139 m<sup>2</sup>. Celkom 1639 m<sup>2</sup>

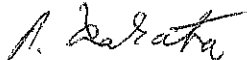
A zároveň uzavretie nájomnej zmluvy na obdobie 2 roky na častiach pozemkov :

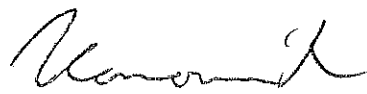
- EKN parc.č. 6643 – 1500 m<sup>2</sup> (časť pozemku),
- EKN parc.č. 6632 - 139 m<sup>2</sup> (časť pozemku),
- EKN parc.č. 6610 - 2262 m<sup>2</sup> (časť pozemku),
- EKN parc. č. 6611- 1903 m<sup>2</sup> (časť pozemku) vid' grafická časť- Príloha č.2.

Účelom uzavretia nájomnej zmluvy je vybudovanie inžinierskych sietí a komunikácií na pozemkoch definovaných vyššie.

Za vyhovenie našej žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S pozdravom

  
**Alcech, spol. s r.o.**  
Ing. Peter Lakata, konateľ

  
**Alcech, spol. s r.o.**  
PhDr. Pavel Komorník, M.B.A., konateľ

**Prílohy:**

- Príloha č. 1 – mapa vlastníckych vzťahov
- Príloha č. 2 – mapa rozsahu územia k uzavretiu nájomnej zmluvy
- Príloha č. 3 – LV 5611, 7186
- Príloha č. 4 – snímka z katastrálnej mapy

Kontakt: Ing. Andrea Mešková, tel. 0911 049 067, e-mail: meskova@grafobalgroup.sk

Mgr. Monika Sabolová, tel. 0904 467 830, e-mail: sabolova@grafobalgroup.sk

**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: 104 Bratislava IV  
 Obec: 529427 BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA  
 Katastrálne územie: 871796 Záhorská Bystrica

Dátum aktuálnosti: 1. 11. 2017

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7186****PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

(celkom parciel ..... 158)

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Nesúlad DP	Pôv. k. ú.	Umiest. pozemku
5890	458	vodná plocha	0	0	2
5891/100	131	orná pôda	5	0	1
5891/200	321	orná pôda	11	0	2
5892	134	orná pôda	11	0	2
5893	363	orná pôda	11	0	2
6040	1270	ostatná plocha	13	0	1
6041/100	144	ostatná plocha	13	0	1
6083	94	orná pôda	10	0	1
6084/12	2540	trvalý trávny porast	13	0	1
6085	336	vodná plocha	13	0	1
6087/20	174	ostatná plocha	13	0	1
6091	36	orná pôda	13	0	1
6144/100	98	ostatná plocha	5	0	1
6144/200	569	ostatná plocha	0	0	2
6145/100	1137	trvalý trávny porast	13	0	1
6145/200	2759	trvalý trávny porast	11	0	2
6146	1863	orná pôda	5	0	2
6206	38	trvalý trávny porast	5	0	1
6292	944	trvalý trávny porast	14	0	1
6387	41	orná pôda	13	0	1
6437	639	orná pôda	13	0	2
6438	357	orná pôda	13	0	2
6442	157	ostatná plocha	5	0	1
6597	489	lesný pozemok	5	0	2
6602	1	ostatná plocha	5	9	2
6610	5014	orná pôda	6	0	2
6611	1 2106	záhrada	6	0	2
6694	2154	trvalý trávny porast	6	0	2
6695	97	trvalý trávny porast	6	0	2
6696	138	orná pôda	13	0	2
6715	386	ostatná plocha	6	0	2
6715/1	989	ostatná plocha	6	9	2
6715/4	4066	ostatná plocha	13	9	2
6717	8251	trvalý trávny porast	11	0	2
6718	834	vodná plocha	0	0	2
6719	723	vodná plocha	0	0	2
6720	2172	trvalý trávny porast	2	0	2
6721	6695	trvalý trávny porast	2	0	2
6828/5	1569	trvalý trávny porast	11	0	2
6829	3945	orná pôda	0	0	2
6888	88	trvalý trávny porast	11	0	2

**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: 104 Bratislava IV  
 Obec: 529427 BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA  
 Katastrálne územie: 871796 Záhorská Bystrica

Dátum aktuálnosti: 1. 11. 2017

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7186****PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

(celkom parciel ..... 158)

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Nesúlad DP	Pôv. k .ú.	Umiest. pozemku
6978/30	1688	orná pôda	13	0	2
7014/3	463	ostatná plocha	10	9	2
7014/7	424	ostatná plocha	10	9	2
7046/6	2121	ostatná plocha	10	0	2
7046/7	3595	ostatná plocha	10	0	2
7053/2	2 0248	lesný pozemok	0	0	2
7054/1	28 2171	lesný pozemok	0	0	2
7055/1	12 4059	lesný pozemok	0	0	2
7061	393	ostatná plocha	10	0	2
7062	754	lesný pozemok	0	0	2
7127	949	orná pôda	5	0	2
7128	852	orná pôda	5	0	2
7302	1128	ostatná plocha	13	0	2
7307	5755	orná pôda	14	0	2
7308	5755	orná pôda	14	0	2

**Legenda:****Umiestnenie pozemku:**

1 - Intravilán

2 - Extravilán

**Nesúlad druhu pozemku:**

10 - lesný pozemok

13 - zastavaná plocha a nádvorie

14 - ostatná plocha

5 - záhrada

11 - vodná plocha

2 - orná pôda

7 - trvalý trávny porast

6 - ovocný sad

**Pôvodné k.ú.:**

1 - Lamač

9 - LV pred THM

10 - parcely ZMVM

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

(celkom účastníkov ..... 1)

Por. č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia II. Etapa, v.z. 101/85

Titul nadobudnutia Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Titul nadobudnutia II. Etapa, v.z. 128/85



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ**

Okres: Bratislava IV

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Dátum vyhotovenia 15.08.2017

Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

Čas vyhotovenia: 15:46:28

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5611**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
6632	536	Orná pôda	0		2
6643	2370	Orná pôda	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,  
81499 Bratislava, SR

1 / 2

IČO :

Titul nadobudnutia Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Titul nadobudnutia B6, č.d 2325/1955, prechod vlastníckeho práva podľa zákona 138/1991 Zb. (PKV 1730)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Alcech, spol. s.r.o., Kupeckého 5, 82108 Bratislava, SR

1 / 2

IČO :

Titul nadobudnutia Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 1/2016/ROEP Záhorská Bystrica zo dňa 12.10.2016

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 8448/08, v.z. 464/08

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 1730 pre parcely reg. E KN 6632 6643

Poznámka:

Bez zápisu.

**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: 104 Bratislava IV  
 Obec: 529427 BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA  
 Katastrálne územie: 871796 Záhorská Bystrica

Dátum aktuálnosti: 1. 11. 2017

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5424****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

(celkom parciel ..... 24)

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr.n.
3868/2	1880	ovocný sad	6	2	0	
3868/3	385	ovocný sad	6	2	0	
3868/4	306	ovocný sad	6	2	0	
3868/5	2229	ovocný sad	6	2	0	
3868/6	2825	záhrada	4	2	0	
3868/8	31	záhrada	4	2	0	
3868/9	681	záhrada	4	2	0	
3868/18	528	záhrada	4	2	0	
3868/19	284	záhrada	4	2	0	
3868/105	442	záhrada	4	2	0	
3868/109	144	záhrada	4	2	0	
3868/110	153	záhrada	4	2	0	
3868/161	783	ovocný sad	6	2	0	
3868/162	880	ovocný sad	6	2	0	
3868/163	172	ovocný sad	6	2	0	
3868/168	575	ovocný sad	6	2	0	
3868/169	518	ovocný sad	6	2	0	
3868/170	127	ovocný sad	6	2	0	
3868/173	828	ovocný sad	6	2	0	
3868/174	425	ovocný sad	6	2	0	
3868/175	28	ovocný sad	6	2	0	
3872/101	47	zastavaná plocha a nádvorie	22	2	0	
3872/102	50	zastavaná plocha a nádvorie	22	2	0	
3872/144	54	zastavaná plocha a nádvorie	22	2	0	

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Extravilán

Spôsob využ. p.:

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

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

**PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

(celkom parciel ..... 23)

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Nesúlad DP	Pôv. k .ú.	Umiest. pozemku
6605	2243	orná pôda	0	0	2
6606	2148	orná pôda	0	0	2
6608	2208	orná pôda	0	0	2
6609	2011	orná pôda	0	0	2

**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: 104 Bratislava IV  
 Obec: 529427 BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA  
 Katastrálne územie: 871796 Záhorská Bystrica

Dátum aktuálnosti: 1. 11. 2017

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5424****PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu**

(celkom parciel ..... 23)

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Nesúlad DP	Pôv. k. ú.	Umiest. pozemku
6612/2	583	orná pôda	0	0	2
6613	514	orná pôda	0	0	2
6614	845	orná pôda	0	0	2
6615	417	trvalý trávny porast	0	0	2
6635/1	694	orná pôda	0	0	2
6635/2	324	orná pôda	0	0	2
6638	5301	orná pôda	0	0	2
6639	6006	orná pôda	0	0	2
6640	2478	orná pôda	0	0	2
6641	2298	orná pôda	0	0	2
6642	2226	orná pôda	0	0	2
6644/1	4215	orná pôda	0	0	2
6644/2	4216	orná pôda	0	0	2
6672	174	orná pôda	0	0	2
6673	192	orná pôda	0	0	2
6676	201	orná pôda	0	0	2
6692	3348	orná pôda	0	0	2
6693	2931	orná pôda	0	0	2
6704	1845	orná pôda	0	0	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Extravilán

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

(celkom účastníkov ..... 1)

Por. č. Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Alcech, spol. s r.o., Kupeckého 5, Bratislava, PSČ 821 08, SR

IČO: 35930454

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 17602/07 z 25.06.2007

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 17596/07 z 25.06.2007

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 17600/07 z 25.06.2007

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 17607/07 z 25.06.2007

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 17604/07 z 25.06.2007

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 17594/07 z 25.06.2007

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 19417/07 z 09.07.2007

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-17611/07 zo dňa 25.06.2007 - Vz 673/07

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-17608/07 zo dňa 25.06.2007 - Vz 675/07

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-/1761307 zo dňa 28.06.2007 - Vz 721/07

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-19651/07 zo dňa 11.07.2007 - Vz 749/07

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-19412/07 zo dňa 30.07.2007 - Vz 791/07

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-22728/07 zo dňa 07.08.2007 - Vz 820/07

**Meno, adresa znalca:**

STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/b, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností, [www.statusplus.sk](http://www.statusplus.sk)

**Vypracovala:** Ing. Silvia Gerčáková, mob. 0918 / 686 409, [gercakova@statusplus.sk](mailto:gercakova@statusplus.sk)

**Zadávateľ:**

Alcech, s.r.o., Kupeckého 5, Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):**

objednávka zo dňa 24.04.2017 (ústna objednávka)

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2017

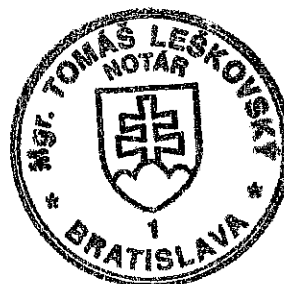
**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku podľa Geometrického plánu 48/2017, zo dňa 02.05.2017 ako parc.č.3868/177, parc.č.3868/178, parc.č.3868/179, parc.č.3868/180 a parc.č.3868/182, zapísaného na LV č. 7186, v k.ú. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec Bratislava mestská časť Záhorská Bystrica, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností formou kúpy.

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 31 (z toho 19 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave dňa 15.05.2017



## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Záhorská Bystrica, na okraji obytného útvaru mestskej časti, medzi mestskou komunikáciou smer Bratislava - Stupava a hranicou zastavaného územia záhradkárskej osady, v katastrálnom území Záhorská Bystrica.

Záhorská Bystrica je jedna z menších mestských častí na severozápade Bratislavy. V jej okolí sa nachádza množstvo výletných cieľov najmä do neďalekých Malých Karpát, či k povodiu rieky Moravy. V lokalite je dobrá občianska vybavenosť, od materskej a základnej školy, až po lekárne či poštu. Do centra mesta vedie diaľničný obchvat alebo dopravne spojenie cez Lamača a Patrónku. Lokalita je prístupná MHD.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídli orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.

### Analýza využitia nehnuteľností:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007, s účinnosťou od 1.9.2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č.3868/178, parc.č.3868/179 a parc.č. 3868/180 funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód E.**

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007, s účinnosťou od 1.9.2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 3868/177 a 3868/182 funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód B.** v území evidujeme v smere sever juh líniu vnímania prírodného masívu.

### Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemky sú rozdrobené t.j. územie nie je scelené. Dve parcely majú malú šírku, prípadne sú v blízkosti cestnej komunikácie, preto som použila koeficient redukujúcich faktorov. Pozemky sú zväčša bez prístupu.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok podľa GP 48/2017, ako parc.č. 3868/177, zapísaný na LV č.7186, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102

#### POPIS

Pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na malopodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 102. Preto som zvolila koeficient povyšujúcich faktorov 1,30.

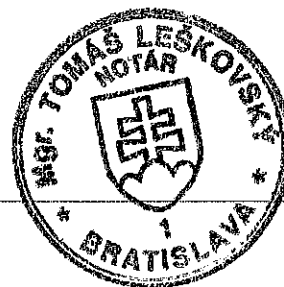
Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3868/177	ovocný sad	2177	2177,00	1/1	2177,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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



Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,30
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

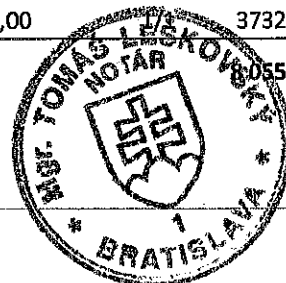
Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 1,30 * 1,00$	1,1794
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,1794$	78,30 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,177,00 \text{ m}^2 * 78,30 \text{ Eur/m}^2$	170 459,10 Eur

2.1.1.1.2 Pozemok podľa GP 48/2017, ako parc.č. 3868/178, 3868/179, 3868/180, zapísaný na LV č.7186, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 501

## POPIS

Pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, ide o nezastavané pozemky určené územným plánom ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501. Preto som zvolila koeficient povyšujúcich faktorov 1,40.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3868/178	ovocný sad	1317	1317,00	1/1	1317,00
3868/179	ovocný sad	3006	3006,00	1/1	3006,00
3868/180	ovocný sad	3732	3732,00		3732,00
Spolu výmera					55,00



Obec:  
Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,40
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 1,40 * 1,00$	1,2701
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,2701$	84,32 $\text{Eur/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 8\,055,00 \text{ m}^2 * 84,32 \text{ Eur/m}^2$	679 197,60 Eur

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 3868/178	111 049,44
parcela č. 3868/179	253 465,92
parcela č. 3868/180	314 682,24
<b>Spolu</b>	<b>679 197,60</b>



**2.1.1.1.3 Pozemok podľa GP 48/2017, ako parc.č. 3868/182, zapísaný na LV č.7186, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102, pozdĺž komunikácie**

**POPIS**

Pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na malopodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 102, pričom pozemky sú situované pozdĺž existujúcej komunikácie. Preto som zvolila koeficient povyšujúcich faktorov 1,30 a súčasne som zvolila koeficient redukujúcich faktorov 0,95.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3868/182	ovocný sad	488	488,00	1/1	488,00

Obec:

Východisková hodnota:

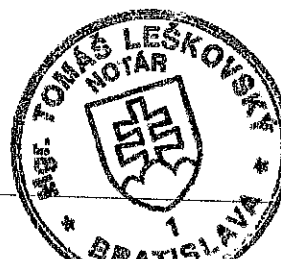
Bratislava

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,30
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,95

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 1,30 * 0,95$	1,1204
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,1204$	74,38 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 488,00 \text{ m}^2 * 74,38 \text{ Eur/m}^2$	36 297,44 Eur





# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Keďže ako znalec nemám k dispozícii vyhláškou vyžadované preskúmateľné podklady od prevodov alebo prechodov nehnuteľností potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania a predmet ohodnotenia v súčasnosti nedosahuje výnos, bude všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 885 954,14 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

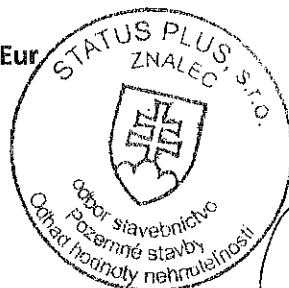
Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok podľa GP 48/2017, zapísaný na LV č.7186, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 - parc. č. 3868/177 (2 177 m <sup>2</sup> )	170 459,10
Pozemok podľa GP 48/2017, zapísaný na LV č.7186, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 501 - parc. č. 3868/178 (1 317 m <sup>2</sup> )	111 049,44
Pozemok podľa GP 48/2017, zapísaný na LV č.7186, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 501 - parc. č. 3868/179 (3 006 m <sup>2</sup> )	253 465,92
Pozemok podľa GP 48/2017, zapísaný na LV č.7186, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 501 - parc. č. 3868/180 (3 732 m <sup>2</sup> )	314 682,24
Pozemok podľa GP 48/2017, zapísaný na LV č.7186, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102, pozdĺž komunikácie - parc. č. 3868/182 (488 m <sup>2</sup> )	36 297,44
<b>Spolu pozemky (10 720,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>885 954,14</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>885 954,14</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>886 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 886 000,00 Eur

Slovom: Osemstoosemdesiatšesťtisíc Eur

V Bratislave dňa 15.5.2017

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 predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.



Ing. Silvia Gerčáková



**Meno, adresa znalca:**

STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/b, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR SR oddiel: Sro, vložka č:65263/B, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby - odhad hodnoty nehnuteľností, [www.statusplus.sk](http://www.statusplus.sk)

**Vypracovala:** Ing. Silvia Gerčáková, mob. 0918 / 686 409, [gercakova@statusplus.sk](mailto:gercakova@statusplus.sk)

**Zadávatel:**

Alcech, s.r.o., Kupeckého 5, Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):**

objednávka zo dňa 11.12.2017 (ústna objednávka)



# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 121/2017

**Vo veci:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku CKN parc.č. 3868/2, parc.č. 3868/3, parc.č. 3868/4 a parc.č. 3868/9, zapísaného na LV č. 5424, v k.ú. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec Bratislava mestská časť Záhorská Bystrica a pozemku EKN parc.č. 6693, parc.č. 6692 a parc.č. 6704, zapísaného na LV č. 5424, v k.ú. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec Bratislava mestská časť Záhorská Bystrica, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

**Počet listov posudku (z toho príloh):** 25 (z toho 13 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Bratislave dňa 19.12.2017

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Záhorská Bystrica, na okraji obytného útvaru mestskej časti, medzi mestkou komunikáciou smer Bratislava - Stupava a hranicou zastavaného územia záhradkárskej osady, v katastrálnom území Záhorská Bystrica.

Záhorská Bystrica je jedna z menších mestských častí na severozápade Bratislavy. V jej okolí sa nachádza množstvo výletných cieľov najmä do neďalekých Malých Karpát, či k povodiu rieky Moravy. V lokalite je dobrá občianska vybavenosť, od materskej a základnej školy, až po lekárňu či poštu. Do centra mesta vedie diaľničný obchvat alebo dopravne spojenie cez Lamač a Patrónku. Lokalita je prístupná MHD.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídli orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.

### Analýza využitia nehnuteľností:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, schválený uznesením MsZ č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007, s účinnosťou od 1.9.2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 6637 funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**, rozvojové územie, kód B. v území evidujeme v smere sever juh líniu vnímania prírodného masívu.

### Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadné riziká okrem toho, že ohodnocovaný pozemok je bez prístupu.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 Pozemok CKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102

Pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na malopodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 102. Preto som zvolila koeficient povyšujúcich faktorov 1,15.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3868/2	ovocný sad	1880	1880,00	1/1	1880,00
3868/3	ovocný sad	385	385,00	1/1	385,00
3868/4	ovocný sad	306	306,00	1/1	306,00
3868/9	záhrada	681	681,00	1/1	681,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>3 252,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ 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	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_f$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_i$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,15
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 1,15 * 1,00$	1,1923
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MI} = VH_{MI} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,1923$	79,16 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MI} = 3\,252,00 \text{ m}^2 * 79,16 \text{ Eur/m}^2$	257 428,32 Eur

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcels č. 3868/2	148 820,80
parcels č. 3868/3	30 476,60
parcels č. 3868/4	24 222,96
parcels č. 3868/9	53 907,96
<b>Spolu</b>	<b>257 428,32</b>

**2.1.1.1.2 Pozemok EKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102**

Pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, ide o nezastavané pozemky určené územným plánom na malopodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 102. Preto som zvolila koeficient povyšujúcich faktorov 1,15.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
6693	orná pôda	2931	2931,00	1/1	2931,00
6692	orná pôda	3348	3348,00	1/1	3348,00
6704	orná pôda	1845	1845,00	1/1	1845,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>8 124,00</b>

Obec: Bratislava  
 Východisková 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	1,20
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,15
$k_R$ koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 1,15 * 1,00$	1,1923
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,1923$	79,16 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 8 124,00 \text{ m}^2 * 79,16 \text{ Eur/m}^2$	643 095,84 Eur

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 6693	232 017,96
parcela č. 6692	265 027,68
parcela č. 6704	146 050,20
<b>Spolu</b>	<b>643 095,84</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.**

Keďže ako znalec nemám k dispozícii vyhláškou vyžadované preskúmatelné podklady od prevodov alebo prechodov nehnuteľností potrebných pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou porovnania a predmet ohodnotenia v súčasnosti nedosahuje výnos, bude všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**Rekapitulácia:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

900 524,16 Eur

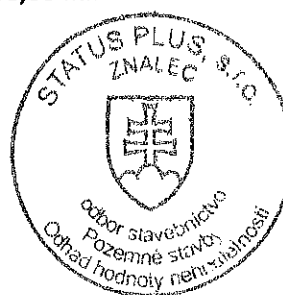
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota <sup>1</sup> [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok CKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 - parc. č. 3868/2 (1 880 m <sup>2</sup> )	148 820,80
Pozemok CKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 - parc. č. 3868/3 (385 m <sup>2</sup> )	30 476,60
Pozemok CKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 - parc. č. 3868/4 (306 m <sup>2</sup> )	24 222,96
Pozemok CKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 - parc. č. 3868/9 (681 m <sup>2</sup> )	53 907,96
Pozemok EKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 - parc. č. 6693 (2 931 m <sup>2</sup> )	232 017,96
Pozemok EKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 - parc. č. 6692 (3 348 m <sup>2</sup> )	265 027,68
Pozemok EKN, LV č.5424, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 - parc. č. 6704 (1 845 m <sup>2</sup> )	146 050,20
<b>Spolu pozemky (11 376,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>900 524,16</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>900 524,16</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>901 000,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 901 000,00 Eur**

**Slovom: Deväťstojedentisíc Eur**



Ing. Silvia Gerčáková

V Bratislave dňa 19.12.2017

<sup>1</sup> 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 pohádzkou.



GRAFICKÁ IDENTIFIKÁCIA  
M 1:1200, k.ú. Záhorská Bystrica  
vlastník: Alcech

1

3172/12
3172/13
3172/14
3172/15
3172/16
3172/17
3172/18
3172/19
3172/20
3172/21
3172/22
3172/23
3172/24
3172/25
3172/26
3172/27
3172/28
3172/29
3172/30
3172/31
3172/32
3172/33
3172/34
3172/35
3172/36
3172/37
3172/38
3172/39
3172/40
3172/41
3172/42
3172/43
3172/44
3172/45
3172/46
3172/47
3172/48
3172/49
3172/50
3172/51
3172/52
3172/53
3172/54
3172/55
3172/56
3172/57
3172/58
3172/59
3172/60
3172/61
3172/62
3172/63
3172/64
3172/65
3172/66
3172/67
3172/68
3172/69
3172/70
3172/71
3172/72
3172/73
3172/74
3172/75
3172/76
3172/77
3172/78
3172/79
3172/80
3172/81
3172/82
3172/83
3172/84
3172/85
3172/86
3172/87
3172/88
3172/89
3172/90
3172/91
3172/92
3172/93
3172/94
3172/95
3172/96
3172/97
3172/98
3172/99
3172/100



Záujem spoločnosti  
Alcech o odkúpenie  
časti pozemkov

 p. č. 6611 - 8055 m<sup>2</sup>  
 p. č. 6610 - 2752 m<sup>2</sup>

**PLOCHA SPOLU 10807 m<sup>2</sup>**

**Alcech spol. s r. o.**

GRAFICKÁ IDENTIFIKÁCIA  
M 1:1200, k.ú. Záhorská Bystrica  
vlastník: Alcech

2

3281/21	3281/22	3281/23	3281/24	3281/25
3281/26	3281/27	3281/28	3281/29	3281/30



Nájom na pozemkoch,  
ktoré nie sú predmetom  
odkúpenia.

Výmera pozemkov - nájom:

 nájom 5618m<sup>2</sup> (cca)

Alcech spol. s r. o.



GRAFICKÁ IDENTIFIKÁCIA  
M 1:1200, k.ú. Záhorská Bystrica  
vlastník: Alcech

ZA 1 EURO  
ZP 12/12017  
3



- 3283/22
- 3283/24
- 3283/23
- 3283/22
- 3283/21
- 3283/5
- 3282/53
- 3282/51
- 3282/52
- 3282/54
- 3282/50



Odpredaj pozemkov  
za 1 EURO

ALCECH - 11376m<sup>2</sup>

Scelenie pozemku:  
ALCECH 11376m<sup>2</sup>  
HL.MESTO 2526m<sup>2</sup>

PLOCHA SPOLU 13 902m<sup>2</sup>

Alcech spol. s r.o.