



Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 19. 6. 2018

K bodu č.: 9

Návrh

na predaj spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$ z pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/300,
3868/299, 3868/298, 3868/296, 3868/294, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa
spoločnosť Alcech, s r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodová správa
- Stanoviská komisií
- Žiadosť
- Kópia z katastrálnej mapy
- Geometrický plán
- Listy vlastníctva č. 5611, 5424
- Predchádzajúci súhlas (bude dodaný na rokovanie MZ)
- Znalecký posudok

Spracovateľ:

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

Jún 2018

1.
**Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2018
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 19. 6. 2018**

Názov bodu programu: Návrh na predaj spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$ z pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/300, 3868/299, 3868/298, 3868/296, 3868/294, k. ú. Záhorská Bystrica pre žiadateľa spoločnosť Alcech, s. r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa

Miestne zastupiteľstvo Bratislava – Záhorská Bystrica

s c h v a ľ u j e

predaj spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$ z nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a spoločnosti Alcech, s. r. o. a to pozemkov reg. „C“ KN parc. č. reg. „C“ KN parc. č. 3868/300, o výmere 357 m², z toho $\frac{1}{2}$ je 178,5 m², parc. č. 3868/299 o výmere 94 m², z toho $\frac{1}{2}$ je 47 m², parc. č. 3868/298 o výmere 231 m², z toho $\frac{1}{2}$ je 115,5 m², parc. č. 3868/296 o výmere 72 m², z toho $\frac{1}{2}$ je 36 m², a parc. č. 3868/294, o výmere 397 m², z toho $\frac{1}{2}$ je 198,5 m² odčlenených geometrickým plánom č. 82/2017 zo dňa 13. 12. 2017 z pozemkov reg „E“ KN parc. č. 6632 a 6643 vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5611 spoločnosti Alcech, s. r. o., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava za cenu 84,32 €/m².

s p o d m i e n k o u

uzatvorenia kúpnej zmluvy do doby platnosti predchádzajúceho súhlasu t. j. do 11. 6. 2019. V prípade, že do 11. 6. 2019 nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy toto uznesenie stráca platnosť.

II. Dôvodová správa

Predmet: nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve v podiele $\frac{1}{2}$ Hl. mesta SR Bratislavy v správe Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a spoločnosti Alcech, s. r. o. a to pozemky reg. „C“ KN parc. č. 3868/300, ovocné sady, parc. č. 3868/299, ovocné sady, parc. č. 3868/298, ovocné sady, parc. č. 3868/296, ovocné sady a parc. č. 3868/294, ovocné sady k. ú. Záhorská Bystrica odčlenené geometrickým plánom č. 82/2017 zo dňa 13. 12. 2017 z pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6632 a 6643 vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5611.

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

Špecifikácia pozemkov odčlenených GP č. 82/2017 od pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6632 o výmere 536 a 6643 o výmere 2370 m², vedených na liste vlastníctva č. 5611:

K.ú.	Parc. č.	druh pozemku	celková výmera	z toho 1/2
Záhorská Bystrica	3868/300	ovocné sady	357 m ²	178,5 m ²
Záhorská Bystrica	3868/299	ovocné sady	94 m ²	47,0 m ²
Záhorská Bystrica	3868/298	ovocné sady	231 m ²	115,5 m ²
Záhorská Bystrica	3868/296	ovocné sady	72 m ²	36,0 m ²
Záhorská Bystrica	3868/294	ovocné sady	397 m ²	198,5 m ²
Výmera spolu			1151 m²	575,5 m²
Celková výmera odpredávaných pozemkov			575,5 m²	
Cena za m²			84,32 €	
Celková suma			48 526,16 €	

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica obdržala žiadosť spoločnosti Alcech, spol. s r. o., so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu $\frac{1}{2}$ z pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 3868/300, parc. č. 3868/299, parc. č. 3868/298, parc. č. 3868/296, a parc. č. 3868/294, k. ú. Záhorská Bystrica odčlenených geometrickým plánom č. 82/2017 zo dňa 13. 12. 2017 z pozemkov reg. „E“ KN parc. č. 6632 a 6643 vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 5611 pre Hl. mesto SR Bratislavu v podiele $\frac{1}{2}$ a pre spoločnosť Alcech, s. r. o. v podiele $\frac{1}{2}$.

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. 3868/300, parc. č. 3868/299, parc. č. 3868/298, parc. č. 3868/296, a parc. č. 3868/294, 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 v lokalite Podkerepušky, 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 dlhodobu plánuje realizáciu projektu výstavby rodinných a bytových domov.

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 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 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 nezahŕňa 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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov bol 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 vypracovaný znalecký posudok č. 31/2018, v zmysle ktorého jednotková cena za m² je 75,20 €.

K odpredaju predmetných pozemkov bol podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy udelený predchádzajúci súhlas primátora Hlavného mesta SR Bratislavy JUDr. Iva Nesrovnala č. 13 01 00 29 18 za cenu nie nižšiu než 84,32 €/m², čo je cena, za akú bol schválený i predchádzajúci predaj pozemkov v tejto lokalite (predchádzajúci súhlas bude dodaný na rokovanie MZ).

Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica zverejnila zámer odpredať uvedené pozemky na internete a na úradnej tabuli dňa 4. 6. 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.

Stanoviská komisií

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

a) komisia pozemková a lesného hospodárstva

sa žiadosťou zaoberala na svojom 20. zasadnutí dňa 22. 3. 2018 s nasledovným výsledkom:

Komisia nemá žiadne pripomienky k žiadosti a odporúča vyššie uvedené nehnuteľnosti spoločnosti Alcech s.r.o. predat'. Z dôvodu návrhu predajnej ceny však žiada predmetnú žiadosť predložiť aj finančnej komisii.

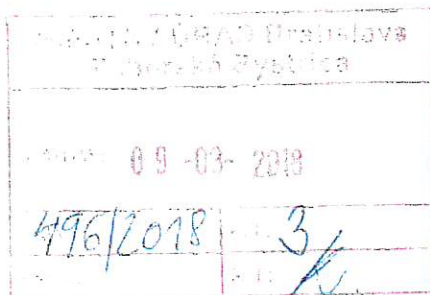
b) komisia finančná, pre investície a rozvoj podnikania

sa žiadosťou zaoberala na svojom zasadnutí dňa 7. 6. 2018 s nasledovným výsledkom:

Komisii bola doručená žiadosť o odkúpenie podielu hl. mesta SR Bratislavy na pozemkoch, ktoré sú v spoluvlastníctve žiadateľa a hl. mesta Bratislavy. Predmetné pozemky sú v lokalite Podkerepušky, kde žiadateľ v uplynulom období realizoval odkúpenie a zámenu väčšieho objemu pozemkov.

Stanovisko komisie:

Komisia odporúča žiadosti vyhovieť a pozemok odpredať za sumu minimálne vo výške znaleckého posudku vypracovaného na príslušné nehnuteľnosti.



Miestny úrad MČ BA- Záhorská Bystrica

Ing. Jaroslava Lidáková

Námestie Rodiny 1

843 57 Bratislava 48

V Bratislave, dňa 6.3.2018

VEC:

Žiadosť o odkúpenie podielu na pozemkoch v k.ú Záhorská Bystrica

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“) má v spoluvlastníckom podiele s Hlavným mesto parcely parc. č. EKN 6643 a 6632 v k.ú. Záhorská Bystrica. Aktuálne 1/2 celkovej výmery pre Alcech spol. s r.o. a pre Hlavné mesto BA 1/2 podielu.

Vzhľadom na danú skutočnosť, máme v záujme o odkúpenie podielu 1/2 vo vlastníctve Hl mesta, a to, na základe Geometrického plánu (Príloha č.2), parcely CKN :

- ~~parc. č.3872/152, výmera: 88 m², z toho 1/2 = 44m²~~
- parc. č.3868/300, výmera: 357 m², z toho 1/2 = 178,5m²
- parc. č.3868/299, výmera: 94 m², z toho 1/2 = 47m²
- parc. č.3868/298, výmera: 231m², z toho 1/2 = 115,5m²
- parc. č.3868/296, výmera: 72 m², z toho 1/2 = 36m²
- parc. č.3868/294, výmera: 397 m², z toho 1/2 = 198,5m²

Celková výmera podielu predstavuje **619,5 m²**, graficky znázornené v Prílohe č.3. Všeobecná hodnota pozemkov je vyčíslená na základe znaleckého posudku vo výške **46.586,40,- eur** (Príloha č. 1).

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

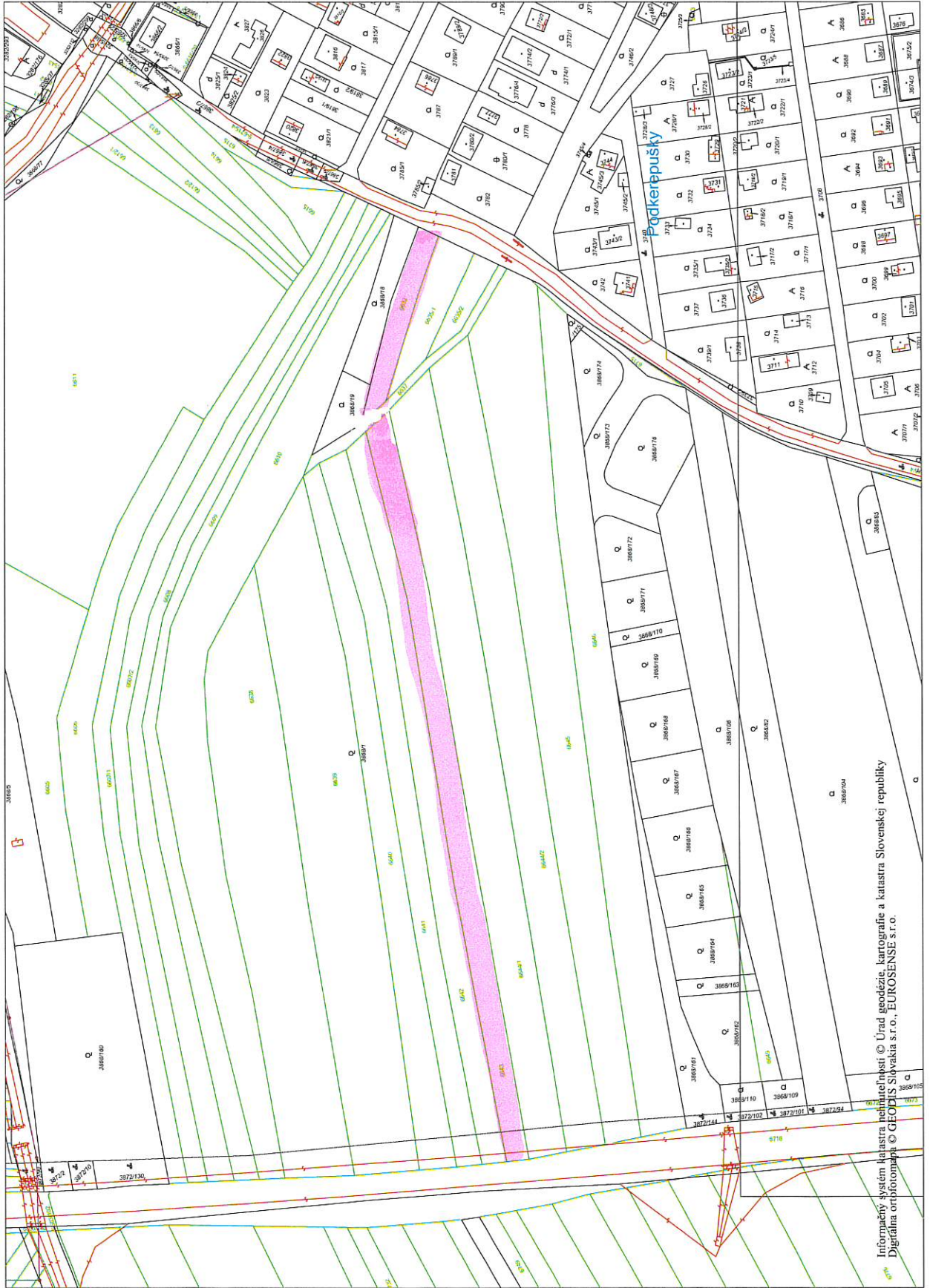
Alcech, spol. s r.o.
PhDr. Pavel Komorník, M.B.A., konateľ

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

Prílohy:

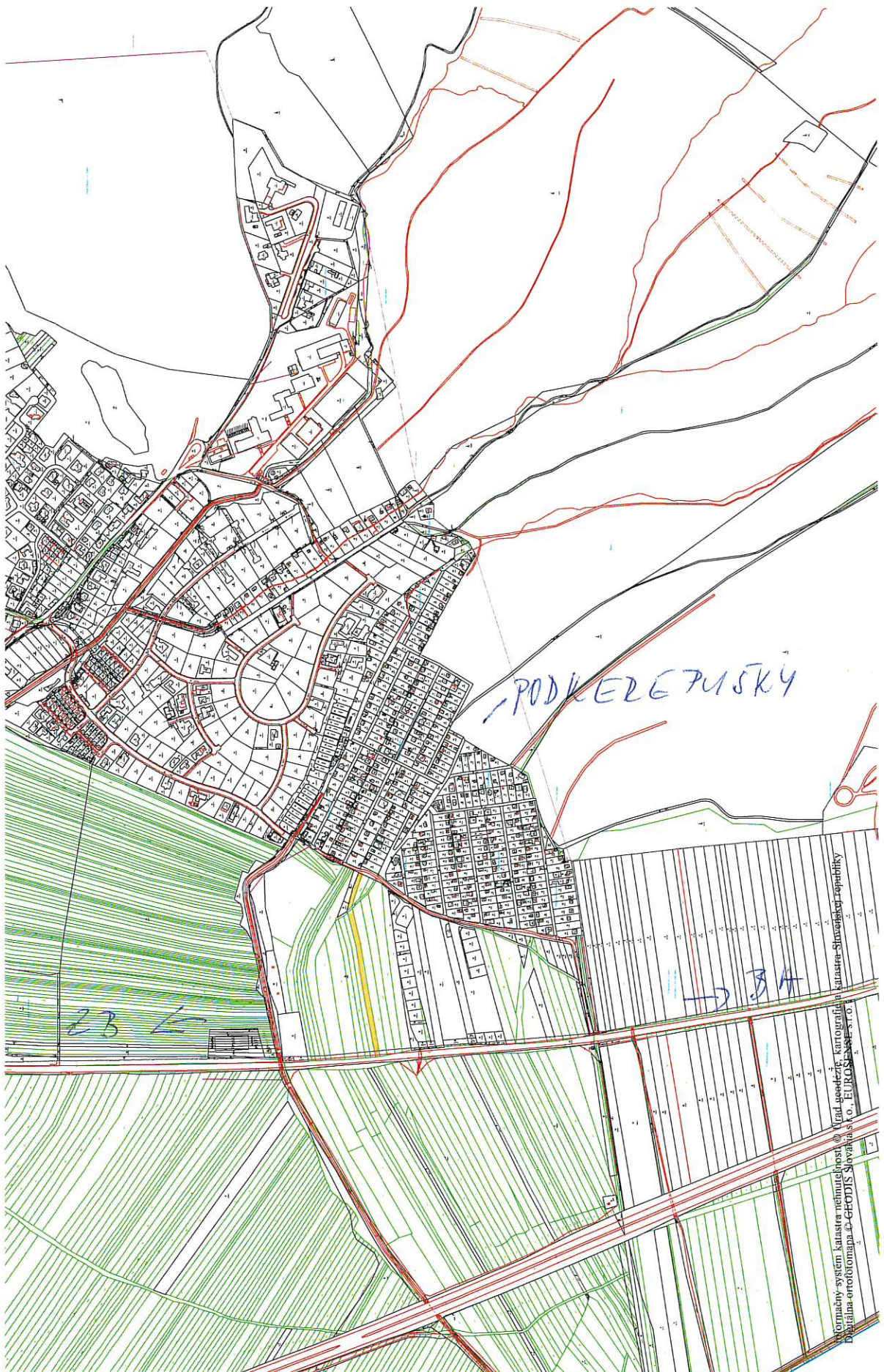
- Príloha č. 1 – Znalecký posudok
- Príloha č. 2 – Geometrický plán
- Príloha č. 3 – Mapa vyznačenia časti pozemkov k odkúpeniu

Kontakt: Ing. Andrea Mešková, tel. 0911 049 067, e-mail: meskova@grafobalgroup.sk
Ing. Peter Macho, tel. 0910 833 480, e-mail: macho@grafobalgroup.sk



Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Digitálna ortofotomapa © GEODIS Slovakia s.r.o., EUROSENSE s.r.o.

B 102



Digitálny systém katastra nehnuteľností, © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Digitálna ortofotomapa © GEODIS Slovakia s.r.o.

Parcela registra E



2370 m²

6643

LV 5611

k.ú. Záhorská Bystriica (871796), obec Bratislava-Záhorská Bystriica



- 1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR
Podiel: 1/2
- 2. Alcech, spol. s r.o., Kupeckého 5, 82108 Bratislava, SR
Podiel: 1/2

Záhorská Bystriica



Bratislavský kraj Bratislava IV Bratislava-Záhorská Bystriica k.ú. Záhorská Bystriica



Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhoviteľ GEOŠ – g.k., s.r.o. Radlinského 28 811 07 BRATISLAVA IČO: 359 43 246 IČ DPH: SK2022026468 tel: 0905 182 574 www.geosgk.sk, geosgk@gmail.com		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica
		Kat. územie Záhorská Bystrica	Číslo plánu 82/2017	Mapový list č: Stupava 1-5/41 Stupava 1-5/42
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p. č. 3868/293-300, 3872/152 (pôvodné pozemky p. č. 6632 a 6643).				
Vyhotožil		Autorizačne overil:		Úradne overil
				Meno: Ing. Cipová Magdaléna
Dňa: 13. 12. 2017	Meno: Ing. Peter Šuran	Dňa: 13. 12. 2017	Meno: Ing. Marián Šuran	Dňa: 19 DEC. 2017
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 7 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7217				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

Doterajší stav

Zmeny

Nový stav

prík. vložky	prík. LV	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) (sídlo)	adresa
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²			
	5611	6632			or. pôda	1	3868/293	47	6632	47	(6632)		zaniká			
	5611	6643			or. pôda	2	3868/294	397	6632	397	(6643)		zaniká			
						3	3868/295	92	6632	92			or. sady			
						4	3868/296	72	6643	72			or. sady			
						5	3868/297	1500	6643	1500			or. sady			
						6	3868/298	231	6643	231			or. sady			
						7	3868/299	94	6643	94			or. sady			
						8	3868/300	357	6643	357			or. sady			
						9	3872/152	88	6643	88			or. sady			
						1				47			or. sady			
						2				397			or. sady			
						3				92			or. sady			
						4				72			or. sady			
						5				1500			or. sady			
						6				231			or. sady			
						7				94			or. sady			

Stav právny

Hl. mesto SR BA, Primaciálne nám. 1,
Bratislava 1/2 a Alcech, spol. s r.o.,
Kupeckého 5, Bratislava 1/2

detto

detto

detto

detto

detto

detto

detto

Zmeny

Doterajší stav

přkn vločky PK	listu vlastn. LV		parcely			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) (sídlo) adresa	
	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²			
							8			6643	357	3868/300		357	ov. sady 6	Hl. mesto SR BA, Primaciálne nám. 1, Bratislava 1/2 a Alcech, spol. s r.o., Kupeckého 5, Bratislava 1/2	
							9			6643	88	3872/152		88	zast. pl. 22	detto	

Stav podľa registra C KN																	

Spolu:																	
									2878		2878						
												3868/1	9	3550	ov. sady 6	doterajši	
												3868/293		47	ov. sady 6	ako v stave právnom	
												3868/294		397	ov. sady 6	detto	
												3868/295		92	ov. sady 6	detto	
												3868/296		72	ov. sady 6	detto	
												3868/297		1500	ov. sady 6	detto	
												3868/298		231	ov. sady 6	detto	
												3868/299		94	ov. sady 6	detto	

Doterajší stav				Zmeny				Vlastník, (iná oprávnená osoba) (sídlo)		adresa						
prákn vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera ha m ²	Druh pozemku kód	Vlastník, (iná oprávnená osoba) (sídlo)	adresa	
		PK	KN-E	KN-C												ha
	LV										3868/300	357	ov. sady 6	ako v stave právnom		
											3872/3	7 7767	zast. pl. 22	doterajší		
											3872/152	88	zast. pl. 22	ako v stave právnom		
Spolu:											17	4195				

Poznámka: "Tento geometrický plán môže byť v zmysle § 67 ods. 1 katastrálneho zákona ako podklad použitý len pri splnení podmienok uvedených v § 24 zák. 180/95 Z.z. v platnom znení."
 "Rozdiel medzi sumou výmer parciel doterajšieho a nového stavu v stave právnom je spôsobený určovaním výmer zo súradníc."

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov: 6 - Pozemok súvisle vysadený ovocnými stromami, ovocnými krami a ovocnými sadenicami na jednom mieste, jediným 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 súčasť



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum aktuálnosti: 3. 4. 2018

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5611

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

(celkom parcel 2)

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Nesúlad DP	Pôv. k .ú.	Umiest. pozemku
6632	536	orná pôda	6	0	2
6643	2370	orná pôda	6	0	2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Extravilán

Nesúlad druhu pozemku:

6 - ovocný sad

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

(celkom účastníkov 2)

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: 1/2

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

Titul nadobudnutia B6, čd 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

IČO: 35930454

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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: ĎARČY

Por.č.

Bez zápisu

Poznámky:

Bez zápisu

Iné údaje:

PKV 1730 pre parcely reg. E KN 6632 6643

Nie je verejnou listinou v zmysle § 69 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) - Neslúži na právne úkony

Vyhotožil:

Dňa: 12.06.2018 o 10:25

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum aktuálnosti: 3. 4. 2018

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 ²	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 ²	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: 3. 4. 2018

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

(celkom parciel 23)

Parcelné číslo	Výmera v m ²	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., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 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

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.02.2018

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom.**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Nehnuteľnosti sú zapísané v katastri nehnuteľností.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

- pozemok podľa Geometrického plánu č. 82/2017, zo dňa 13.12.2017 ako parc.č.3868/293, parc.č.3868/294, parc.č.3868/295, parc.č.3868/296, parc.č.3868/297, parc.č.3868/298, parc.č.3868/299, parc.č.3868/300 a parc.č.3872/152, zapísaný na LV č. 5611 ako pozemok EKN parc.č. 6632 a parc.č.6643, v k.ú. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec Bratislava mestská časť Záhorská Bystrica,

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

- neboli zistené

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 lekárňu či poštu. Do centra mesta vedie diaľničný obchvat alebo dopravné spojenie cez Lamač a Patrónku. Lokalita je prístupná MHD.

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

Analýza využitia nehnuteľnosti:

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 reg. KN E, parc.č. 6609, 6610, 6638, 6639, 6640, 5541, 6642, 6643, 6644/1, 6644/2, 6645, 6637, 6716, 6646, 6647, 6648, 6649, 6632, 6635/1, 6635/2, k.ú. Záhorská Bystrica, lokalita Podkerepušky, funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**, rozvojové územie, kód B a menšia severná časť územia je súčasťou funkčnej plochy **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód E**.

Upozornenie: Popri zbernej komunikácii FTB1 - cesta I/2

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pozemky majú malú šírku. Časť pozemkov predpokladám, že je určená na výstavbu komunikácie a časť pozemkov je zastavaná telesom komunikácie, preto som použila koeficient redukujúcich faktorov.

Pozemky nie sú vo výlučnom vlastníctve jedného vlastníka. Pozemky sú bez prístupu a bez infraštruktúry.

2.1 Pozemok podľa GP, k.ú. Záhorská Bystrica - kód 102 z časti pri komunikácii

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3868/293	ovocný sad	47	47,00	1/1	47,00
3868/294	ovocný sad	397	397,00	1/1	397,00
3868/295	ovocný sad	92	92,00	1/1	92,00
3868/296	ovocný sad	72	72,00	1/1	72,00
3868/297	ovocný sad	1500	1500,00	1/1	1500,00
3868/298	ovocný sad	231	231,00	1/1	231,00
3868/299	ovocný sad	94	94,00	1/1	94,00
3868/300	ovocný sad	357	357,00	1/1	357,00
3872/152	zastavané plochy a nádvorja	88	88,00	1/1	88,00
Spolu výmera					2 878,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

POPIS

Pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti, ide o nezastavaný pozemok určený územným plánom na malopodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 102, pričom časť pozemku o veľkosti cca 5% je situovaná pozdĺž existujúcej komunikácie.

Preto som zvolila koeficient povyšujúcich faktorov 1,2 a súčasne som zvolila koeficient redukujuúcich faktorov 0,95, ktorým je vyjadrený vplyv komunikácie.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

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_t koeficient technickej	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80

infraštruktúry pozemku

k_z	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžila v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,15
koeficient zvyšujúcich faktorov		
k_R	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95
koeficient redukovujúcich faktorov		

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 0,80 * 1,15 * 0,95$	1,1327
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,1327$	75,20 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,878,00 \text{ m}^2 * 75,20 \text{ Eur/m}^2$	216 425,60 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcelsa č. 3868/293	3 534,40
parcelsa č. 3868/294	29 854,40
parcelsa č. 3868/295	6 918,40
parcelsa č. 3868/296	5 414,40
parcelsa č. 3868/297	112 800,00
parcelsa č. 3868/298	17 371,20
parcelsa č. 3868/299	7 068,80
parcelsa č. 3868/300	26 846,40
parcelsa č. 3872/152	6 617,60
Spolu	216 425,60