

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2101098, SNM/21/024/AK, zo dňa 16.03.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 37/2021

Vo veci: Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva prechodu a prejazdu (prístup ku garážam), na pozemku v Bratislave v k.ú. Nivy, parc č. 9882/4 s výmerou 207 m², vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Počet strán (z toho príloh): 27 (12)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva prechodu a prejazdu (prístup ku garážam), na pozemku v Bratislave v k.ú. Nivy, parc. č. 9882/4 s výmerou 207 m², vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v prospech vlastníkov garáží na príľahlom pozemku, parcely č. 9867/3, /4, /5, /6.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zriadenia vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 21.04.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 21.04.2021.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2101098, SNM/21/024/AK, zo dňa 16.03.2021
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 27.10.2020

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 7, k.ú. Nivy, zo dňa 21.04.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 21.04.2021
- Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010

- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$\text{VŠH nájmu} = \text{VŠH poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu sa odpočítajú náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe všeobecnej hodnoty pozemku. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z Listu vlastníctva č. 7 (čiastočný), okres Bratislava II, katastrálne územie Nivy:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (len hodnotená parcela)
- Parcelné číslo 9882/4, výmera 207 m², zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti.
Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremeno podľa ustanovenia §§ 66 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 9882/4

striepť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti zo dňa 12.10.2017, Z-18883/2017, UP-12/20.

Iné údaje a Poznámka: Bez zápisu pre hodnotenú parcelu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 21.04.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok v Bratislave, k.ú. Nivy, parcela číslo 9882/4 s výmerou 207 m².

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

- Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v k.ú. Nivy

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave II, m.č. Ružinov, k.ú. Nivy, na Súťažnej ulici č. 1 a je príľahlý k stavbe bytového domu s.č. 1111. Parcela s výmerou 207 m² je využitá ako dvor pri dome s prístupom k štyrom garážam, vrátane príjazdovej komunikácie z ulice popri dome. V najbližšom okolí sa nachádzajú prevažne bytové domy, administratívne budovy, obchodné prevádzky, mestská infraštruktúra a miestne komunikácie.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre inžinierske stavby, ako sídliskové komunikácie. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na dopravné a technické vybavenie, garáže. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficienty zvyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako parcela priľahlá k stavbe bytového domu, na ktorej je dvor pri dome s prístupom k štyrom garážam.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Súčasné vecné bremeno, strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti, nemá podstatný vplyv na hodnotu pozemku, v zastavanom území veľkých miest je takéto bremeno obvyklé a nemá vplyv na možnosti využívania parcely, pri dodržaní vhodných opatrení. Zamýšľané zriadenie trvalého vecného bremena - právo prechodu a prejazdu v prospech vlastníkov garáží pri bytovom dome, v budúcnosti obmedzí vlastníka pozemku v možnostiach jeho využitia. Toto obmedzenie bude mať vplyv na hodnotu parcely a ovplyvní budúce možné využívanie nehnuteľnosti.

Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9882/4	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	207,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	3,0240
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0240$	200,76 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 9882/4	$207,00 \text{ m}^2 * 200,76 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41 557,32
Spolu		41 557,32

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok v k.ú. Nivy

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$V\check{S}H \text{ nájmu} = V\check{S}H \text{ poz} \times \left[\frac{(1+k)^{n \times k}}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. V tomto prípade je pri výpočte výšky ročného nájmu stanovená doba návratnosti investície v rokoch takým spôsobom, ktorý zohľadňuje síce pomerne dobrú polohu pozemku, avšak s negatívnym vplyvom daného dlhodobého účelu využitia. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky a z úrokových sadzieb termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola do výpočtu stanovená na základe zistených publikovaných aktuálnych

úrokových sadzieb z vkladov v komerčných bankách, podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu, resp. priemer sadzieb platných pre právnické a fyzické osoby (všeobecná hodnota).

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	200,760 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,70 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20

Počet MJ pozemku:	207,00 m ²
-------------------	-----------------------

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 200,760 * \left[\frac{(1+0,0070)^{20} * 0,0070}{(1+0,0070)^{20} - 1} \right] * 1,20 = 12,951 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 207,00 \text{ m}^2 * 12,951 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 2\,680,86 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo prechodu a prejazdu

Úlohou znalca je stanoviť výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na predmetnom pozemku. Jedná sa o právo prechodu a prejazdu v prospech vlastníkov garáží pri bytovom dome.

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \text{SUM} (OZ_t / (1+k)^t), t=1,2,...n$$

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí $n = 20$ rokov (rok),

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď záhada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie oddelenie vplyvu závady na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. Cudzí stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na prevádzku a údržbu. Daň z nehnuteľnosti je možné stanoviť podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach. Predmetom dane z pozemkov nie sú časti zastavaných plôch a nádvorí, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov, pozemky alebo ich časti, na ktorých sú postavené pozemné komunikácie s výnimkou verejných účelových komunikácií.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,7 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom za pozemok	207	m ²	207,00	12,951	2 680,86
Bežný hrubý príjem spolu:					2 680,86

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	2680,86*0,15	402,13
Náklady na prevádzku a údržbu	2680,86*0,10	268,09
Predpokladané bežné náklady spolu:		670,22

Odhadovaná strata: 0 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 2\,680,86 - 670,22 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 2\,010,64 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	$2680,86 * 0,15$	402,13
Náklady na prevádzku a údržbu	$2680,86 * 0,10$	268,09
Predpokladané budúce náklady spolu:		670,22

Odhadovaná strata: 0 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $15 * (100 - 0) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 2\,680,86 - 670,22 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 402,13 \text{ (15\% obmedzenie)} = 1\,608,51 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,608,51 - 2\,010,64| = 402,13 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,7 / 100 = 0,007$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 402,13 * \frac{(1 + 0,007)^1 - 1}{(1 + 0,007)^1 * 0,007}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 399,33 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 399,33 / 207 = 1,93 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 402,13 * \frac{(1 + 0,007)^{20} - 1}{(1 + 0,007)^{20} * 0,007}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 7\,480,63 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 7\,480,63 / 207 = 36,14 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva prechodu a prejazdu (prístup ku garážam), na pozemku v Bratislave v k.ú. Nivy, parc. č. 9882/4 s výmerou 207 m², vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v prospech vlastníkov garáží na príslušnom pozemku, parcely č. 9867/3, /4, /5, /6, za účelom zriadenia vecného bremena.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci aj na nadobúdateľa. Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná tak, že závädy viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu	7 480,63	znižuje
Výsledná VŠH zaokrúhlene	7 500,00	

Slovom: Sedemtisícpäťsto Eur

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 23.04.2021

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2101098, SNM/21/024/AK, zo dňa 16.03.2021	1
2. Výpis z LV č. 7, k.ú. Nivy, zo dňa 21.04.2021	3
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 21.04.2021	1
4. Situácia pozemku podľa satelitnej mapy	1
5. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 27.10.2020	3
6. Fotografie z miestnej obhliadky	2
7. Realitné ponuky podobných pozemkov	1
Spolu	12



Objednávka číslo OTS2101098

SNM/21/024/AK

Odberateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:

FINDEX, s.r.o.

Čajakova 21

81105 Bratislava

IČO: 900266

DIČ:

IČ DPH:

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u vás znalecký posudok na stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu, na pozemok registra "C" KN v k. ú. Nivy, parc. č. 9882/4 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 207 m²

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 16.03.2021

Schválené dňa: 16.03.2021

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 21.04.2021
Čas vyhotovenia: 08:57:19

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
9882/ 4	207	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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 nám. 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO : 603481

Poznámka	GP č. 401/01 zo 16.7.01- PVZ 2576/03
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis/Č.j.UPaV 3-2956/98/Ku/snímka
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis/Č.j.UPaV 2-2956/98/Ku/snímka
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis/Č.j.UPaV 1-2956/98/Ku/snímka
Titul nadobudnutia	X-38/06 - zápis stavieb č. MAG/2006/1462/2983-1/KI zo dňa 13.01.06
Titul nadobudnutia	Informácia o zápise stavby do registra adres Č.j.: SÚ/CS 45/2016/3/UHA zo dňa 11.01.2016 v spojení s Oprava Informácie o určení súpisného čísla SÚ/CS 45/5/2016/UHA zo dňa 18.05.2016, Z-2857/16
Titul nadobudnutia	Informácia o zrušení súpisného čísla č.SÚ/CS 1453/2018/3/UHA zo dňa 5.2.2018, Z- 3350/2018
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-21274/19 zo dňa 22.8.2019
Titul nadobudnutia	Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 198/19/1102-2 z 06.03.2020, právoplatné 07.05.2020, UP-12/2020
Titul nadobudnutia	Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 200/19/1102-2 z 20.05.2020, právoplatné 15.06.2020, UP-16/2020
Titul nadobudnutia	Zrušenie vecného bremena v prospech Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469, podľa protestu prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 199/19/1102-2 zo dňa 6.3.2020, právoplatné dňa 8.7.2020, UP-11/2020

Tituly nadobudnutia LV:

OPRAVA ZAPISU V POL.VZ 179/92
ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 6.6.1994
ZIADOST O ZAPIS STAVBY ZO DNA 20.2.1995
ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 20.2.1995
ROZH.C.J.UPaV 2158/95/Ku zo dna 1.6.1995, ROZH.C.J.UPaV 2158/95/Ku/a zo dna 1.6.1995
ZIADOST O OPRAVU SUP.CISLA
ZIADOST O ZAPIS DO KN ZO DNA 26.2.1996
ZIADOST O ZAPIS DO KN - ZAKL.LISTINA
REKL.C.2067/97 ZO DNA 30.6.1997
ZIADOST O ZAPIS DO KN ZO DNA 6.6.1994
ZIADOST O ZAPIS DO KN ZO DNA 17.6.1997

ZIADOST O ZAPIS DO KN ZO DNA 30.10.1995
ZIADOST O ZAPIS DO KN ZO DNA 15.9.1997
ZIADOST OSMM/2886/97-SE O ZAPIS GP DO KN ZO DNA 22.7.1997
ZIADOST O ZAPIS DO KN 24.10.1997 GP C.1040/98
ZIADOST C.360/PU/97 ZO DNA 10.10.1997
ZIADOST C.196/PU/98 ZO DNA 29.7.1998
ZIADOST C.OSMM-2870/99/AL ZO DNA 29.4.1999
ZIADOST C.OSMM-673/99/AL ZO DNA 24.2.1999
REKL.C.2002/2000 ZO DNA 20.3.2000
ZIADOST C.OSMM-5922/99/AL ZO DNA 23.8.1999
Žiadosť o zápis- SNM-1864/01/A1 zo dňa 15.3.2001
Žiadosť o zápis SNM-4890/01/K1 zo dňa 9.7.2001
Žiadosť o zápis stavby č.j.: RSS-2002/19613-2/Kul zo dňa 17.12.2002
Žiadosť o zápis stavby -listina o urč. súp. čísla č.k.:RSP-03/22102-2/KUE zo dňa 25.11.03

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - povinnosť vlastníka pozemku reg.C KN p.č. 9736/1 strpieť:
 - a) zriadenie a uloženie káblového elektrického vedenia v rámci stavby 'BA' Oravská ulica VN,TS,NN, v rozsahu vyznačenom v GP č.97/2017,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie elektro prípojky v rozsahu vyznačenom v GP č.97/2017
 - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcie, elektro prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b) na pozemku reg.C KN p.č.9736/1 v rozsahu vyznačenom v GP č.97/2017, v prospech: Západoslvenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-19207/17 zo dňa 12.12.2017.
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťažených pozemku registra C KN parc.č. 9236/9 strpieť na zaťažených pozemkoch umiestnenie inžinierskych sietí (elektrických vedení VN a NN) a umožniť ich vlastníkovi vstupovať na zaťažené pozemky za účelom vykonania údržby, opravy a rekonštrukcie inžinierskych sietí (elektrických vedení VN a NN) v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 9236/11, podľa V-6804/2018 zo 06.04.2018
- 1 Vecné bremeno podľa ustanovenia §§ 66 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 9882/4 strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti zo dňa 12.10.2017, Z-18883/2017., UP-12/20
- 1 Vecné bremeno podľa ustanovenia §§ 66 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 9412/2 strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti zo dňa 12.10.2017, Z-18889/2017., UP-16/20
- 1 Vecné bremeno podľa ustanovenia § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 9506/4, 9503/8, 9574/2 strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s., (IČO:35763469) ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti, Z-15041/17,(G1-2037/17) UP 11/2020

Iné údaje:

OPRAVA CHYBNEJ VYMERY

GP č.10919511-26/98

GP 1236/94 zo dňa 14.7.1994

GP č.2169/98 zo dňa 12.11.98

GP č.729/2002 zo dňa 13.10.2002

Nájom parcely č.9502/2 zast.pl. o výmere 21 m² v prospech Doc.PhDr.Zoltána Fónoda [*26.10.1930] a Márie, [*15.03.1933], bytom B-Azalková 6, na dobu učtu od 01.01.1997 do 31.12.2006 podľa Nájomnej zmluvy č.

3312/2000 zo dňa 26.4.2000

GP č. 401/04 zo 16.06.04

Zápis GP č.160/2012 (overovacie číslo: 2510/2012)

- 1 Rozhodnutie č. X-733/06-CZI zo dňa 18.12.06
- 1 GP č. 18/07 (Z-10077/07)
- 1 Rozhodnutie č. X-1143/07 zo dňa 19.03.08 - zruš. stavby na parc.č. 9506
- 1 Žiadosť č.MAGS SNM 49666/12-2/383700 o zmenu druhu kódu stavieb na p.č.3441 podľa R-2845/12 zo dňa 11.9.2012.
- 1 Zápis GP č. 4/2013 (č.ov. 257/2013) na zameranie stavby na p.č. 9503/13, Z-7923/13
- 1 Rozhodnutie Okresného úradu č. X-103/2017 zo dňa 26.07.2017
- 1 Zápis GP ov.č. 2022/2017, Z-21659/2017
- 1 Zápis GP č. 2037/2017, R-5832/17

Poznámka:

Bez zápisu.

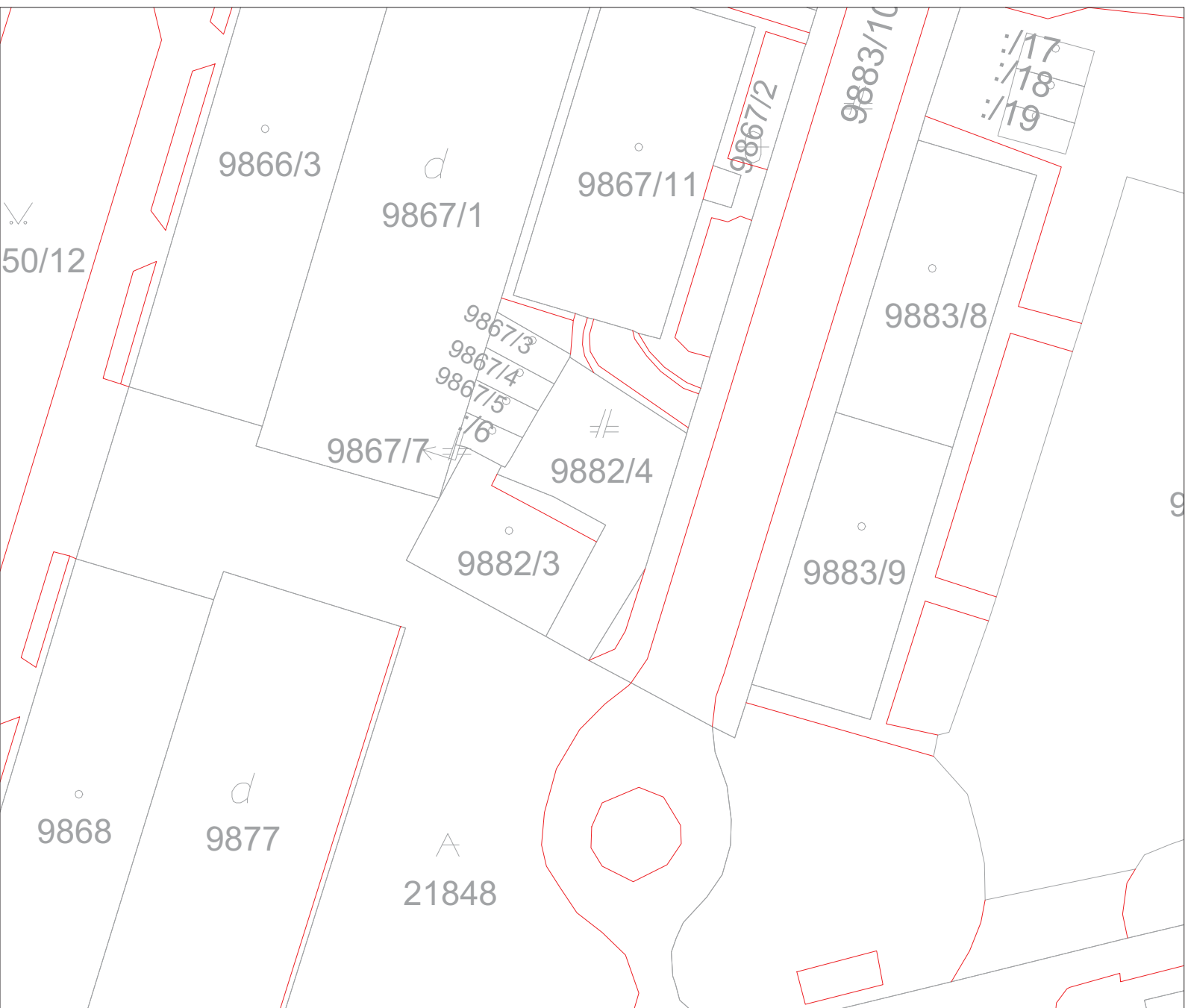
Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

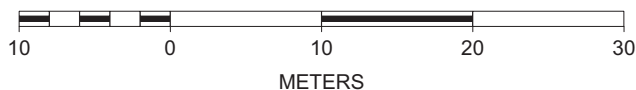
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

streda 21. apríla 2021 9:00



SCALE 1 : 500



Export

Bratislavský > Bratislava II > Bratislava-Ružinov > k.ú. Nivy





Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov
Mgr. Adriana Kosárová

Tu!

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 33499/2020
MAG 438223/20
29.09.2020

Naše číslo
MAGS OOUPD
60618/2020-438224

Vybavuje/linka
Ing. arch. Nagy/ kl. 337
Ing. arch. Pachta Fenclová/ kl. 362

Bratislava
27.10.2020

Vec: **Územnoplánovacia informácia a stanovisko k predaju pozemkov**

Územnoplánovacia informácia:

žiadateľ:	Jozef Blažo Ing. Helebrandt Dušan Andrej Mann Ing. arch. Paluš Karel
pozemok parc. číslo:	9867/3, 9867/4, 9867/5, 9867/6, 9882/4, registra C KN - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Nivy
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Súťažná ul.
účel:	majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod stavbami

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky registra C KN parc. č. 9867/3, 9867/4, 9867/5, 9867/6 a 9882/4; funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

Funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 (tabuľka C.2.101 v prílohe listu)

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenie, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú ochranu. Podiel funkcie bývanie musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/zoznam-dokumentacii>.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OOUPD 60618/2020-438224 zo dňa 27. 10. 2020 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

Stanovisko k predaju pozemkov

Predmetom žiadosti sú pozemky registra C KN:

- parc. č. 9867/3 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 21 m²
- parc. č. 9867/4 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 19 m²
- parc. č. 9867/5 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 17 m²
- parc. č. 9867/6 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 15 m²
- parc. č. 9882/4 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 207 m².

Účel: „Žiadatelia sú vlastníkami garáží postavených na uvedených pozemkoch. Predajom pozemkov do vlastníctva žiadateľov príde k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pod stavbami. Stanovisko hlavnej architektky je súhlasné, zároveň odporúčala odpredaj aj pozemku parc. č. 9882/4, ktorá tvorí jediný prístup do predmetných garáží a bytového domu na parc. č. 9882/3.“

K predaju pozemkov registra C KN parc. č. 9867/3, 9867/4, 9867/5, 9867/6 a 9882/4, k. ú. Nivy o celkovej výmere 260 m² z dôvodu majetkovoprávného usporiadania pozemkov pod stavbami (garáže, príjazdová komunikácia) nemáme pripomienky.

S pozdravom

Ing. arch. Marta Závodná
vedúca oddelenia

Prílohy: tabuľka C.2.101

Stanovisko referátu technickej infraštruktúry

Co: MAG OOUPD – archív

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na predmetný pozemok a okolie



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na predmetný pozemok a okolie



Zdroj: www.nehnutenosti.sk

Stavebné pozemky na predaj Bratislava II – Ružinov

Stavebný pozemok na rodinné domy aj na bytovú výstavbu BA II Ružinov

Štedrá, Bratislava II – Ružinov

Pozemok pre bytovú výstavbu

3560 m²

Ponúkame na predaj exkluzívny stavebný pozemok s rozlohou v 3560 m² Štedrá ulica Bratislava II Ružinov . Nachádza sa v lokalite rodinných domov . Na pozemku sa momentálne nachádza starší rodinný dom. Inžinierske siete: plyn, mestská voda +...

Pozemok pre bytovú výstavbu Bratislava II - Ružinov predaj

712 000 €

200 €/m²

Na predaj pozemok vhodný na výstavbu obslužných zariadení obchodu, výrobných a nev

Domové role, Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava

Iný stavebný pozemok •

1104 m²

Popis pozemku: Maklérka Ing.Arch.Diana Klčová- 0903 413 431 – Vám ponúka na predaj pozemok v Bratislave - Mestská časť- Ružinov .Rovinatý pozemok má rozlohu 1104 m2 a v zmysle územného plánu je určený na výstavbu zariadení areálového char...

Iný stavebný pozemok Bratislava II - Ružinov predaj

343 100 €

310,78 €/m²

Slnečný pozemok vhodný na nízkopodlažnú bytovú výstavbu, alebo administratívu

Strojnícka, Bratislava II - Ružinov

Pozemok pre bytovú výstavbu

1802 m²

Popis pozemku: Maklérka Ing.Arch.Diana Klčová- 0903 413 431 – Vám ponúka na predaj pozemok v Bratislave - Mestská časť Ružinov .Snečný, rovinatý pozemok má rozlohu 1802 m2 a je vhodný na nízkopodlažnú bytovú výstavbu, alebo nízkopodlaž...

Pozemok pre bytovú výstavbu Bratislava II - Ružinov predaj

568 600 €

315,54 €/m²

STAVEBNÝ POZEMOK RUŽINOV - PRIEVOZ 782 m²

Hrachová, Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava

Pozemok pre bytovú výstavbu • 782 m²

Predám stavebný pozemok v Prievaze na rohu Hrachová a Mierová kód funkcie 102

Pozemok pre bytovú výstavbu Bratislava II - Ružinov predaj

340 000 €

434,78 €/m²

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900266.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 37/2021.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku /znaleckého úkonu.

Podpis štatutárneho orgánu