

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Trnavská cesta 50/A, 82102 Bratislava, ev.č.: 900266

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

Telefón/mobil: +421903221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 81499 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2202056, SNM/22/045/LP, zo dňa 06.05.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 114/2022

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, parcely číslo 6029/1, /2, /3, spolu s výmerou 464 m², zapísané na LV č. 1201 v k.ú. Ružinov, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, za účelom predaja pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 23 (14)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, parcely číslo 6029/1, /2, /3, spolu s výmerou 464 m², zapísané na LV č. 1201 v k.ú. Ružinov, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom predaja pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 09.05.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 09.05.2022.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2202056, SNM/22/045/LP, zo dňa 06.05.2022
- Situácia s vyznačením predmetných parciel
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 22.11.2021

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 1201, k.ú. Ružinov, zo dňa 09.05.2022
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 09.05.2022
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR
- Údaje z internetu o ponukových cenách nehnuteľností v danej lokalite
- 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

Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ znaleckého posudku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pre ktorý nie je ustanovená metodika podľa vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie tohoto majetku.

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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou, resp. výnosovou metódou. Všeobecná hodnota bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávej metódy, nie sú dostupné použiteľné podklady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z LV č. 1201, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II

A. Majetková podstata (len predmetné parcely)

PARCELY registra "C"

- parc. č. 6029/1, výmera 360 m², záhrada

- parc. č. 6029/2, výmera 38 m², zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe s.č. 9201 na pozemku parcelné číslo 6029/2 je evidovaný na LV č. 7520.

- parc. č. 6029/3, výmera 66 m², záhrada

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 81499, SR, v podiele 1/1

C. Ťarchy

Iné údaje a Poznámky - bez záznamu pre hodnotené parcely.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 09.05.2022. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľností, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom ohodnotenia je pozemok, nebola posudzovaná žiadna projektová dokumentácia.

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

Údaje uvedené v evidencii katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Predmetom ohodnotenia je pozemok v k.ú. Ružinov - parcely č. 6029/1, /2, /3.

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.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza v Bratislave, v k.ú. Ružinov, na ulici Nové záhrady VII. Vzdialenosť do centra hlavného mesta je len niekoľko kilometrov. Lokalita v tejto časti mesta je vhodná svojou polohou na bývanie, v bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne rušné cestné komunikácie, ani priemyselné prevádzky. V širšom okolí najbližšia rušná cestná komunikácia je Gagarinova ulica, s napojením na diaľničný obchvat mesta Bratislava a diaľnicu D1. V blízkosti pozemku preteká Malý Dunaj. Najbližšie okolie pozemku je význačné charakterom výstavby rodinných domov, ktoré sú tu postupne budované na území bývalých záhrad. Na pozemku je dostupné napojenie na miestne inžinierske siete, t.j. verejný vodovod, kanalizáciu do miestnej ČOV, elektriku a plyn. V danom mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné možnosti zamestnania a nezamestnanosť sa pohybuje v rozsahu do 5 %. Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, jedná sa o pozemok využívaný žiadateľom o jeho odkúpenie od mesta, ako súčasť jeho dvora a záhrady pri dome s.č. 5479 na ulici Nové záhrady VII č. 2A. Podľa územného plánu mesta sa jedná o rozvojové územie, s funkčným využitím na málopodlažnú zástavbu, resp. o stabilizované územie s funkčným využitím na ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň. Na pozemku by bolo možné vybudovať rodinný dom so záhradou. Územný plán mesta (ÚPI v prílohe) pripúšťa na danom území málopodlažnú zástavbu pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúcu infraštruktúru.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na liste vlastníctva nie je zapísané žiadne záložné právo, ani ťarchy. Na hodnotenom pozemku je postavená rekreačná chata s.č. 9201, ktorá patrí žiadateľovi o odkúpenie pozemku. Právny vzťah k stavbe s.č. 9201 na pozemku parcelné číslo 6029/2 je evidovaný na LV č. 7520 v k.ú. Ružinov. Hodnotený pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v podiele 1/1. Nehnuteľnosť má priamy prístup z verejnej miestnej komunikácie so spevneným povrchom.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v k.ú. Ružinov

Predmetný pozemok sa skladá z troch parciel, ktoré spolu tvoria ucelený pozemok. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje súčasné možnosti využívania pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako rozvojové územie s funkčným využitím na málopodlažnú zástavbu, resp. ako stabilizované územie s funkčným využitím na ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich faktorov vyjadruje trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto obytnej oblasti Bratislavy. Redukujúce faktory sa nevyskytujú, resp. už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
6029/1	záhrada	360,00	1/1	360,00
6029/2	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
6029/3	záhrada	66,00	1/1	66,00
Spolu výmera				464,00

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	1,35
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 1,05 * 1,00 * 1,25 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	4,6069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,6069$	305,85 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 6029/1	$360,00 \text{ m}^2 * 305,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	110 106,00
parcelsa č. 6029/2	$38,00 \text{ m}^2 * 305,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 622,30
parcelsa č. 6029/3	$66,00 \text{ m}^2 * 305,85 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 186,10
Spolu		141 914,40

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, parcely číslo 6029/1, /2, /3, spolu s výmerou 464 m², zapísané na LV č. 1201 v k.ú. Ružinov, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, za účelom predaja pozemku.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok s celkovou výmerou 464 m ² :	
Pozemok v k.ú. Ružinov - parc. č. 6029/1 (360 m ²)	110 106,00
Pozemok v k.ú. Ružinov - parc. č. 6029/2 (38 m ²)	11 622,30
Pozemok v k.ú. Ružinov - parc. č. 6029/3 (66 m ²)	20 186,10
Všeobecná hodnota celkom	141 914,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	142 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jednostaťridsaťdvatisíc 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 10.05.2022

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2202056, SNM/22/045/LP, z 06.05.2022	1
2. Situácia s vyznačením predmetných parciel	1
3. Výpis z LV č. 1201, k.ú. Ružinov, z 09.05.2022 (výber strán)	4
4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 09.05.2022	1
5. Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR	1
6. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 22.11.2021	5
7. Fotografie z miestnej obhliadky	1
Spolu	14



Objednávka číslo OTS2202056

SNM/22/045/LP

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.**

Trnavská cesta 50/A

82102 Bratislava - mestská časť Ružinov

IČO: 31403271

DIČ: 2020347857

IČ DPH: SK2020347857

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" KN v k. ú. Ružinov, parc. č. 6029/1 - záhrada vo výmere 360 m², parc. č. 6029/2 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 38 m² a parc. č. 6029/3 - záhrada vo výmere 66 m², zapísaných na LV č. 1201.

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: 05.05.2022

Schválené dňa: 06.05.2022

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

zodpovedná osoba
podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
podpis

predmet - pozemky registra "C" p.č. 6029/1,2,3, 6032/8 vo vlastníctve
hl. mesta SR Bratislavy



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 9.5.2022
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov Čas vyhotovenia : 15:33:05
Katastrálne územie : 805556 Ružinov Údaje platné k : 6.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1201
ČIASŤ ČIastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6029/1	360	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 9.5.2022
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov Čas vyhotovenia : 15:33:58
Katastrálne územie : 805556 Ružinov Údaje platné k : 6.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1201
ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6029/2	38	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9201 evidovanej na pozemku parcelné číslo 6029/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7520.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

STAVBY nevyžiadané.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 9.5.2022
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov Čas vyhotovenia : 15:34:17
Katastrálne územie : 805556 Ružinov Údaje platné k : 6.5.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1201
ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6029/3	66	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

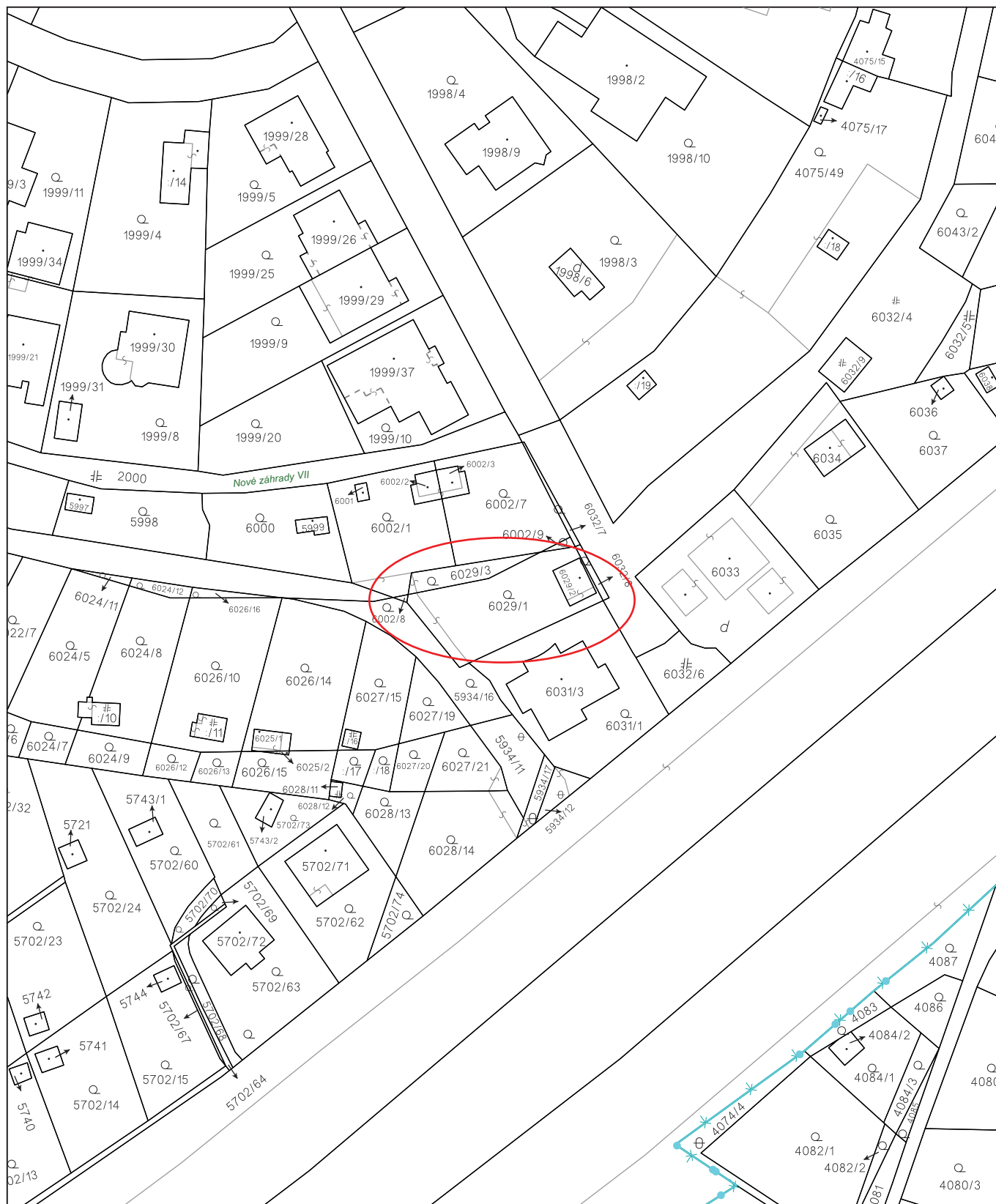
STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

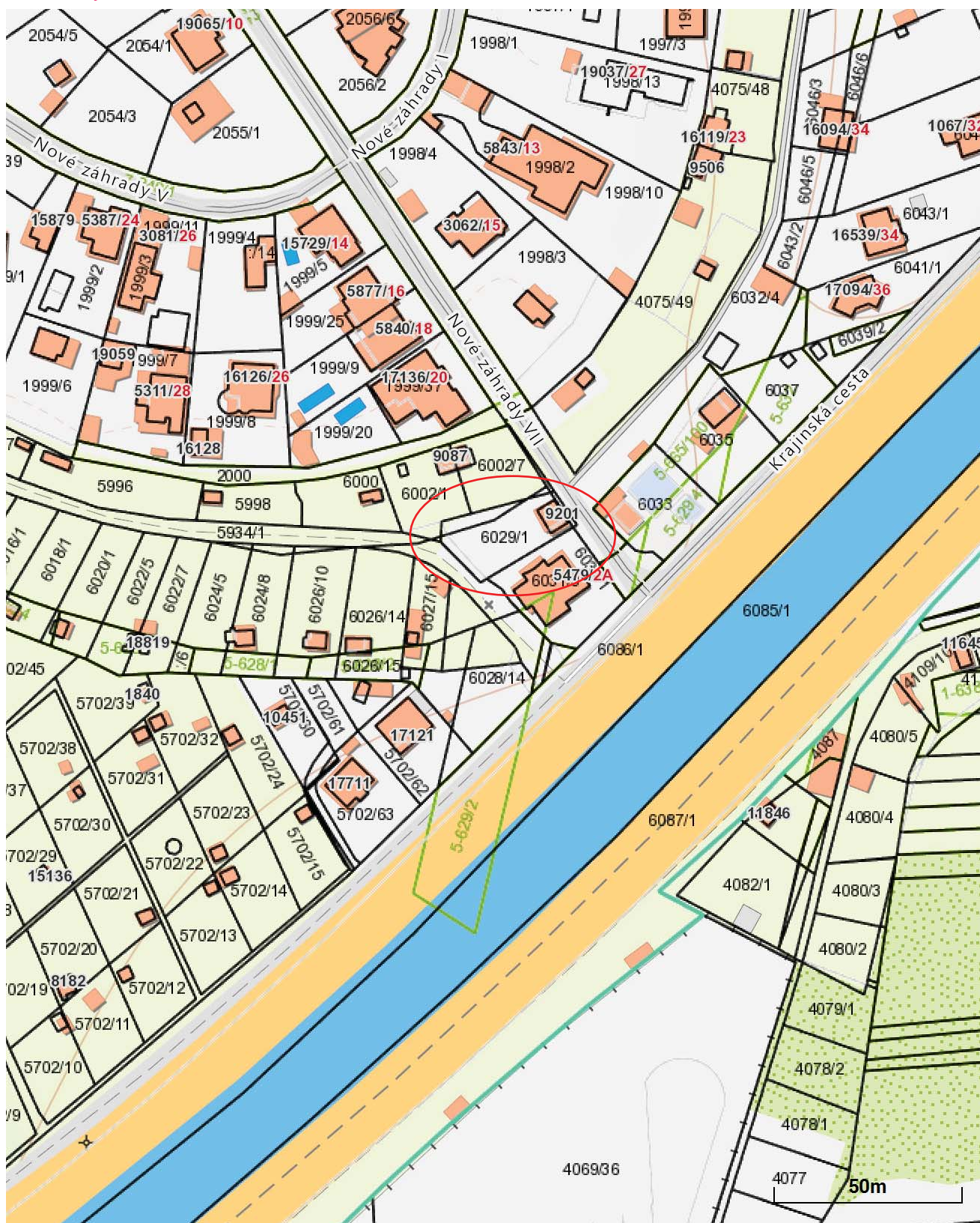


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava II	Bratislava-Ružinov	Ružinov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 6029/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	9.5.2022 15:34:41	Bez autorizácie	
Údaje platné k	6.5.2022 18:00:00		

Export

SITUÁCIA

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





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Sekcia územného rozvoja

oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov
JUDr. Tkáčová

448805/2021

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 56148/2021

Naše číslo
MAGS OOUPD 59326/2021-491242

Vybavuje/linka Bratislava
Ing. arch. Pachta Fenclová 22. 11. 2021
☎ 59 35 63 62

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Andrej Banáš, Bradáčova 6, 851 02 Bratislava
žiadosť zo dňa:	07. 08. 2021
pozemok parc. číslo:	6029/2, 6029/1, 6029/3, 6032/8; podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Nové záhrady
zámer žiadateľa:	predaj pozemkov: 6029/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 38 m ² , 6029/1 – záhrady vo výmere 360m ² , 6029/3 – záhrady vo výmere 66 m ² , 6032/8 – záhrady vo výmere 12 m ² ; Žiadateľ pozemky užíva, na pozemku parc. č. 6029/2 má postavenú vlastnú záhradnú chatku

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou:

- je pozemok parc. č. 6029/3 a severozápadný cíp pozemku parc. č. 6029/4, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**. Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód C**;
- sú pozemky parc. č. 6029/2, 6029/1, 6032/8, funkčné využitie územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**. Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**

Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 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

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 214

TELEFÓN
02/59 35 62 49

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
oopud@bratislava.sk

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:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: v území je prípustné 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 prípustné 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.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, 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, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Funkčné využitie územia: *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*

Podmienky funkčného využitia plôch: územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Záujmový pozemok parc. č. 6029/3 a severozápadný cíp pozemku parc. č. 6029/4 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu

funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie „C“

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Pozemky parc. č. 6029/2, 6029/1, 6032/8 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

Uvádzame, že Mestská časť Bratislava-Ružinov v súčasnosti obstaráva pre záujmovú lokalitu **Urbanistickú štúdiu Nové záhrady**.

K Vašej žiadosti o stanovisko k predaju pozemku uvádzame nasledovné:

Prílohou žiadosti je „*Žiadosť o predaj pozemkov v Bratislave, k. ú. Ružinov, ako prípadu hodného osobitého zreteľa*“ žiadateľa: Andrej Banáš, Bradáčova 6, 851 02 Bratislava, v ktorej je ako odôvodnenie predaja záujmových pozemkov uvedené, že žiadateľ vlastní stavbu záhradnej chatky postavenú na pozemku parc. č. 6029/2, príahlé pozemky parc. č. 6029/1, 6029/3 užíva ako jeden celok **na záhradkárské a rekreačné účely** a pozemok parc. č. 6032/8 využíva ako **predzáhradku** (zatravnenu plochu).

Predmetom žiadosti je predaj pozemkov:

- 6029/2 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 38 m²,
- 6029/1 – záhrady vo výmere 360m²,
- 6029/3 – záhrady vo výmere 66 m²,
- 6032/8 – záhrady vo výmere 12 m².

Z hľadiska územného plánovania nemáme námietky k predaju pozemkov 6029/2, 6029/1, 6029/3. Upozorňujeme, pozemok parc. č. 6032/8 je súčasťou verejného priestoru, ktorý slúži ako komunikácia v záujmovej lokalite. Vzhľadom na uvedené, a z hľadiska ďalšieho možného využitia predmetného pozemku parc. č. 6032/8 vo vlastníctve mesta **s predajom tejto parcely nesúhlasíme.**

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 59326/2021-491242 zo dňa 22. 11. 2021 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom


Ing. arch. Marta Závodná
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie obstarávania územnoplánovacích
dokumentov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-

Co: OOUPD - archív

Stanovisko referátu technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN - Banáš	Referent : Tk
Predmet podania	Predaj pozemkov	
Katastrálne územie	Ružinov	Parc.č.: 6029/2...
Č.j.	PID - MAG0X03PMD2M MAGS OOUPD 59326/21	
TI č.j.	TI/854/21	EIA č. /21
Dátum prijmu na TI	12.8.2021	Podpis ved. ref.
Dátum exped. z TI	16.8.2021	Komu :

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody : Ing. Peter Tahotný

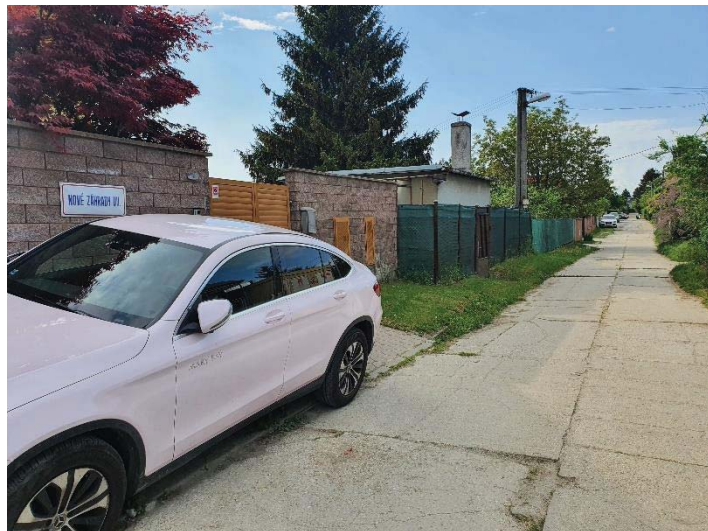
Bez pripomienok.

Vodné toky a protipovodňová ochrana : Ing. Elena Pospíšilová

Bez pripomienok.

FOTOGRAFIE POZEMKU

Príjazdová komunikácia a okolie



Záhrada zo zadnej strany



Staršie foto záhrady (z internetu)



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 114/2022.

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

Podpis štatutárneho orgánu