

Zadávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
IČO: 00603481  
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS2205448 SNB/ORBK/22/Muchovo nám,  
zo dňa 09.12.2022

## ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 393/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (nájom za 1 rok a VŠH<sub>VB</sub> pozemkov – právo stavby) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemky p. č. 4691/3, 4691/4, 4691/90, 4691/91, 4691/92 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095 a na GP č. G1-1335/2020 (6/2020).

Za účelom majetkovoprávneho vyporiadania.

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (nájom za 1 rok a VŠH<sub>VB</sub> pozemkov – právo stavby ) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemky p. č. 4691/3, 4691/4, 4691/90, 4691/91, 4691/92 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095, a na GP č. G1-1335/2020 (6/2020)
  - V zmysle objednávky č. OTS2205448 SNB/ORBK/22/Muchovo nám, zo dňa 09.12.2022

### 2. Účel znaleckého posudku: Majetkovoprávne vypořádanie

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 12.12.2022 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 12.12.2022

### 5. Podklady na vypracovanie posudku:

#### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2205448 SNB/ORBK/22/Muchovo nám, zo dňa 09.12.2022
- Objednávka č. OTS2205448 SNB/ORBK/22/MUCHOVO NÁM, zo dňa 12.05.2021 – pôvodná
- Geometrický plán č. GP č. G1-1335/2020 (6/2020), úradne overený 03.07.2020
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 19.05.2021

#### b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, dňa 12.12.2022
- Výpis z listu vlastníctva č. 3095, [kataster.skgeodesy.sk](http://kataster.skgeodesy.sk), zo dňa 09.12.2022
- Mapa [zbgis.skgeodesy.sk](http://zbgis.skgeodesy.sk), zo dňa 09.12.2022
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 12.12.2022

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. [www.slov-lex.sk](http://www.slov-lex.sk)
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. FZ ČSSR 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Kolektív autorov: ZBORNÍK PREDNÁŠOK ZO SEMINÁRA. Žilinská univerzita v Žiline v ÚSI Žilina december 2010. ISBN 978-80-554-0285-7.
- Vyparina, M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3. [www.usi.sk](http://www.usi.sk)
- [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.google.sk/maps](http://www.google.sk/maps), [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.e-obce.sk](http://www.e-obce.sk)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH): Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$  [€],  
 kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku ( $V\check{S}H_{NPMJ}$ ) sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N$$

[€/m<sup>2</sup>, rok],

kde:

$V\check{S}H_{POZMJ}$  je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],  
 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),  
 n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Všeobecná hodnota vecného bremena ( $V\check{S}H_{VB}$ ) sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení nesk. predpisov, bod F2., podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

[€],

kde:

$OZ_t$  je trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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=20rokov [rok],  
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

## a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii jednoznačne identifikovateľné podklady pre porovnávanie. Z podkladov porovnateľných nehnuteľností musia byť zrejme resp. preskúmateľné najmä 3 hlavné faktory porovnávania (ekonomické, polohové a fyzické).

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie a nedosahuje výnos formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

## b1) List vlastníctva č. 3095:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava V, obec BA-m.č. PETRŽALKA, k. ú. Petržalka, nasledovne:

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4691/3	4698	Ostatná plocha	37		1	1	
<b>Plomba vyznačená na základe Z-26053/2022 (Listina o určení súpisného čísla ...)</b>							
Iné údaje: Bez zápisu							
4691/4	653	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3284 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4691/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
4691/5	653	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
<b>Plomba vyznačená na základe Z-26053/2022 (Listina o určení súpisného čísla ...)</b>							
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3623 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4691/5							
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Druh právneho vzťahu

- 2 Nájom k pozemku

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

## Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
	METRO Bratislava, a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 81101, SR, IČO: 35732881	1/1
	Titul nadobudnutia	
1	ROZHODNUTIE OU BA V Č.K.V-5530/97 ZO DŇA 2.12.1998 DODATOK K ROZHODNUTIU OU BA V Č.K. V-5530/97 ZO DŇA 22.6.1999 ROZHODNUTIE OU BA V Č.41/2000/R ZO DŇA 3.3.2000 ROZHODNUTIE OU BA V Č.113/2000/R ZO DŇA 12.6.2000 Kúpa V-5391/01 zo dňa 20.2.2002 Kúpa V-2120/02 zo dňa 21.5.2002 Zámenná zmluva č.038812440200 V-6196/02 zo dňa 12.12.2002, vedené pod Z-1721/02 (GP 13/2003) Kúpa V-2600/03 zo dňa 12.06.2003 Zámenná zmluva V-3091/03 zo dňa 23.6.2003 Kúpa V-3902/03 zo dňa 5.1.2004 Kúpa V-3903/03 zo dňa 5.1.2004 Žiadosť o zápis stavby z 8.12.2005 (Rozh.o určení súp.čísla 12/04/0291/NE-Fa3, snímka z KM, výpis z OR) Vyhlásenie vkladateľa o vklade do spoločnosti podľa V-3550/2005 zo dňa 11.8.2005 Zámenná zmluva V-3535/05 zo dňa 28.07.2005 (Zápis GP č. 11/2004, zpm E6425). Kúpna zmluva V-4464/05 zo dňa 21.10.2005 Zápis GP 17/2005, zpm E 6696 k V-6350/05 Kúpna zmluva V-3379/06 zo dňa 18.10.2006 Kúpna zmluva V-4473/01 zo dňa 19.03.2002, podľa Z-1741/06. Zámenná zmluva V-4851/07 zo dňa 1.03.2007 Zámenná zmluva V-3428/04 zo dňa 07.07.2004, vedená pod Z-974/04	
	Iné údaje	
	Zápis Geometrického plánu č.80/2002 zo dňa 9.9.2002 Vecné bremeno v práve umiestnenia pilierov mosta na parc.č.5227 v zmysle geometrického plánu č.5/03 v prospech správcu mosta v zmysle zmluvy zo dňa 5.12.2003 podľa V-334/04 zo dňa 6.04.2004 Stavba rýchlodráhy INPAKO I A II má orientačné číslo Muchovo námestie 12 Rozhodnutie Mestskej časti BA Petržalka o odstránení stavieb UKSP 7077-TX6/05-Ja-6 zo dňa 04.07.2005. Rozhodnutie Okresného úradu BA V o odstránení stavieb SP 118b)-FX14/2002-Ja-5 zo dňa 30.05.2002. Oprava podľa rozhodnutia SK pre hl.m. SR Bratislavu č.k. X-22/2006 z 12.10.2006 Zápis GP č. 003-1/2015 (č. overenia 1876/2015) na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž.	

	sietí na parc. reg. C-KN č. 5425/10, V-3248/16. Zápis GP č. 8/2014 (č. overenia 589/2014) na oddelenie pozemku p.č. 2268/8, V-16071/2017.
	Poznámky
	Bez zápisu.

## Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa geometrického plánu č.194-1/2011 na pozemku reg. C KN parc.č.5425/10, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x110 kV vedenie č.V8815 na trase RZ Čulenova - RZ Ovsíšte. Z-19157/12
-	Vecné bremeno v zmysle v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 5353/65, 5353/63, 5353/64; podľa Z-9459/2018
-	Vecné bremeno v zmysle v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s., IČO: 35 845 007 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 5108/19, 5221/30, 5353/63, 5375/15 (podľa GP úradne overený pod č. 519/2019); podľa Z-8584/2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na pozemku reg. C-KN parc.č. 4428/17 (v rozsahu GP č. 303-2/2015 úradne overený pod číslom 1929/2015), a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopr.prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a), b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518 podľa V-32261/15 zo dňa 22.12.2015
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na pozemkoch registra C-KN parc.č. 5353/63, 5353/64, 5425/10 (v rozsahu GP č. 002-1/2015 úradne overený pod č.1875/2015 zo dňa 10.09.2015), a) v zriadení a uložení elektroenergetických zariadení, b) v prevádzkovaní, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v



	bode a), b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO 36 361 518) podľa V-3216/16 zo dňa 02.03.2016.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúceho v povinnosti vlastníka strpieť na pozemku registra C KN parc. č. 5425/10 (v rozsahu vyznačenom v GP č. 003-1/2015, č. overenia 1876/2015), a) zriadenie a užívanie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b), v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO 36361518), podľa V-3248/16 zo dňa 02.03.2016.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO: 35 845 007) ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.5287/15 v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č.359/2017 úradne overenom dňa 04.04.2018 pod č.163/2018, Z-8097/2018.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov registra C KN parc.č. 5353/64 a 5353/66 strpieť právo umiestnenia stavby "Systém monitorovania cestnej premávky vrátane NN pripojky" (kamerový systém a vysielateľ určený na anonymné sčítavanie motorových vozidiel pre účely sledovania dopravnej vyťaženia cestnej komunikácie na objekte piliera existujúceho reklamného zariadenia a ich pripojenie na NN rozvod) v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-2322/2018, ktorý sa vzťahuje na pozemok registra C KN parcelné číslo 5353/64 a geometrickým plánom č. G1-2321/2018, ktorý sa vzťahuje na pozemok registra C KN parcelné číslo 5353/66 v prospech IMAGEWELL, s.r.o., IČO 35787929 podľa V-32001/2018 zo dňa 06.11.2018
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti FibreNet, s.r.o., IČO: 36747572, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc. č. 5233/24, podľa GP č. over. G1-69/2021, Z-3684/2021 pvz 4908/21

b2) Geometrický plán č. GP č. G1-1335/2020 (6/2020), úradne overený 03.07.2020

VÝKAZ VÝMER <span style="float: right;">str. 1</span>														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN												
Stav právny je totožný s registrom C KN														
	3095	4691/3	4696	ost.pl.						4691/3	1237	ost.pl.	37	Doterajší
	3095	4691/5	653	zost.pl.						4691/5		zost.pl.		deffa
										4691/90	2990	ost.pl.	37	deffa
										4691/91	551	ost.pl.	37	deffa
										4691/92	573	ost.pl.	37	deffa
Spolu:			5391								5391			
Legenda: kód spôsobu využitia 37 Pozemok, na ktorom sú akaj, avajky, rakúky, výmole, vysoké medre s krovím alebo kamením a iné plochy, ...														

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetením za účasti znalca, vykonaná dňa 12.12.2022. V rámci miestnej obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia predmetu posúdenia a príľahlej lokality.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K vypracovaniu znaleckého posudku bolo dodané:

- Objednávka č. OTS2205448 SNB/ORBK/22/Muchovo nám, zo dňa 09.12.2022
- Objednávka č. OTS2205448 SNB/ORBK/22/MUCHOVO NÁM, zo dňa 12.05.2021 – pôvodná
- Geometrický plán č. GP č. G1-1335/2020 (6/2020), úradne overený 03.07.2020
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 19.05.2021

Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.

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

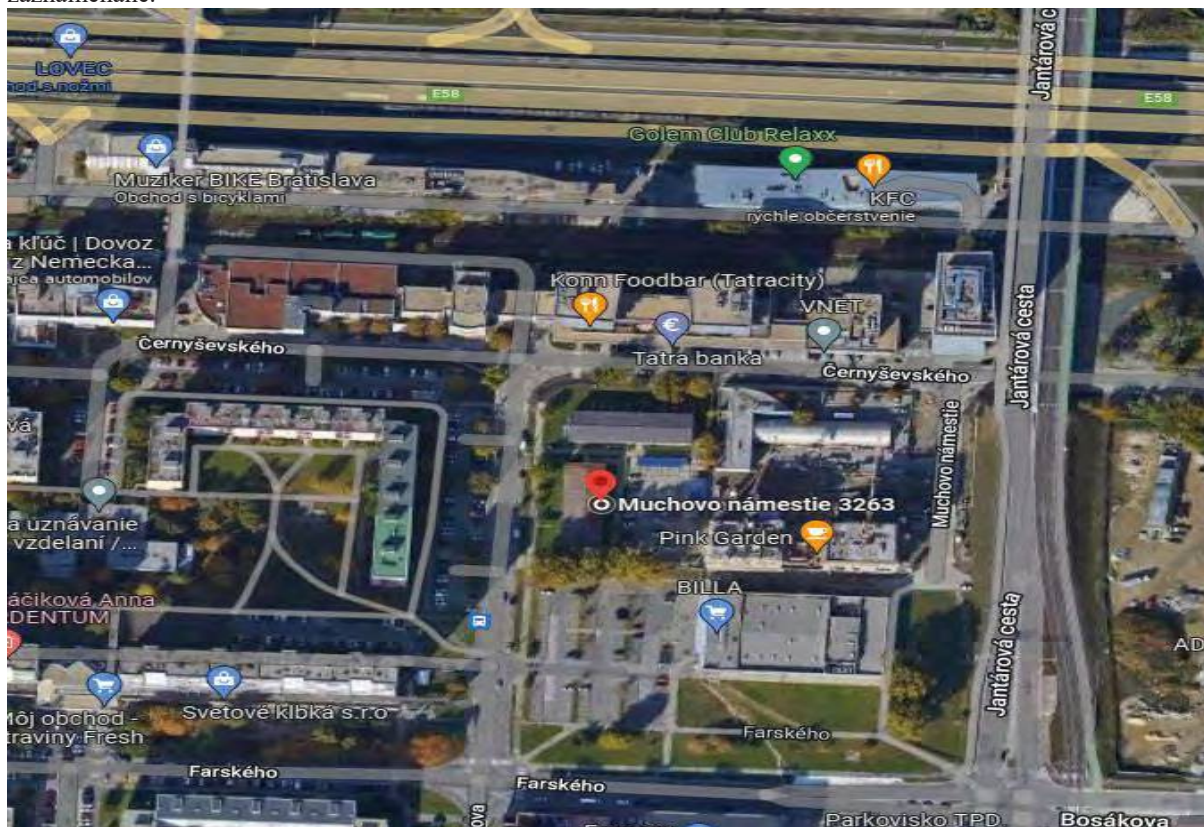
- Pozemky p. č. 4691/3, 4691/4, 4691/90, 4691/91, 4691/92 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095, a na GP č. G1-1335/2020 (6/2020).

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky p. č. 4691/3, 4691/4, 4691/90, 4691/91, 4691/92 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095, a na GP č. G1-1335/2020 (6/2020), sa nachádzajú v zóne zastavanej prevažne bytovými budovami vr. občianskej vybavenosti. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k predmetu ohodnotenia je po spevnenej mestskej komunikácii, v blízkosti je možnosť parkovania. V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 10 min, v závislosti od dopravnej situácie. V meste je v dosahu vlaková autobusová a lodná doprava. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.





## b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemkov je v zmysle listu vlastníctva ako ostatná plocha a zastavané plochy a nádvorcia, so spôsobom využitia:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

V zmysle UPI – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti.

**Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka**

Kód regulácie	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Zástavba mestského typu	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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Komerčné využitie pozemkov znalec neuvažuje.

## c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa geometrického plánu č.194-1/2011 na pozemku reg. C KN parc.č.5425/10, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x110 kV vedenie č.V8815 na trase RZ Čulenova - RZ Ovsšte. Z-19157/12
-	Vecné bremeno v zmysle v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 5353/65, 5353/63, 5353/64; podľa Z-9459/2018
-	Vecné bremeno v zmysle v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s., IČO: 35 845 007 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 5108/19, 5221/30, 5353/63, 5375/15 (podľa GP úradne overený pod č. 519/2019); podľa Z-8584/2019

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na pozemku reg. C-KN parc.č. 4428/17 (v rozsahu GP č. 303-2/2015 úr. overený pod číslom 1929/2015), a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopr. prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a), b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518 podľa V-32261/15 zo dňa 22.12.2015
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na pozemkoch registra C-KN parc.č. 5353/63, 5353/64, 5425/10 (v rozsahu GP č. 002-1/2015 úradne overený pod č. 1875/2015 zo dňa 10.09.2015), a) v zriadení a uložení elektroenergetických zariadení, b) v prevádzkovaní, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a), b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO 36 361 518) podľa V-3216/16 zo dňa 02.03.2016.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúceho v povinnosti vlastníka strpieť na pozemku registra C KN parc. č. 5425/10 (v rozsahu vyznačenom v GP č. 003-1/2015, č. overenia 1876/2015), a) zriadenie a užívanie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b), v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO 36361518), podľa V-3248/16 zo dňa 02.03.2016.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO: 35 845 007) ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.5287/15 v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č.359/2017 úradne overenom dňa 04.04.2018 pod č.163/2018, Z-8097/2018.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov registra C KN parc.č. 5353/64 a 5353/66 strpieť právo umiestnenia stavby "Systém monitorovania cestnej premávky vrátane NN prípojky" (kamerový systém a vysielateľ určený na anonymné sčítavanie motorových vozidiel pre účely sledovania dopravnej vyťaženia cestnej komunikácie na objekte piliera existujúceho reklamného zariadenia a ich pripojenie na NN rozvod) v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-2322/2018, ktorý sa vzťahuje na pozemok registra C KN parcelné číslo 5353/64 a geometrickým plánom č. G1-2321/2018, ktorý sa vzťahuje na pozemok registra C KN parcelné číslo 5353/66 v prospech IMAGEWELL, s.r.o., IČO 35787929 podľa V-32001/2018 zo dňa 06.11.2018
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti FibreNet, s.r.o., IČO: 36747572, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc. č. 5233/24, podľa GP č. over. G1-69/2021, Z-3684/2021 pvz 4908/21

Prístup predmetu posúdenia je zabezpečený po spevnenej mestskej komunikácii.

## 2.1 POZEMKY

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 3095 a GP č. G1-1335/2020 (6/2020)

## POPIS

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie.

Pozemok je rovinný. Možnosť parkovania je v bezprostrednej blízkosti dostatočná. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynovodom, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4691/3	ostatná plocha	1237,00	1/1	1237,00
4691/4	zastavaná plocha a nádvorie	653,00	1/1	653,00
4691/90	ostatná plocha	2990,00	1/1	2990,00
4691/91	ostatná plocha	551,00	1/1	551,00
4691/92	ostatná plocha	573,00	1/1	573,00
Spolu výmera				6 004,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> 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	1,50
k <sub>V</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,60 * 1,00$	4,5240
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5240$	300,35 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4691/3	$1\ 237,00 \text{ m}^2 * 300,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	371 532,95
parcela č. 4691/4	$653,00 \text{ m}^2 * 300,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	196 128,55
parcela č. 4691/90	$2\ 990,00 \text{ m}^2 * 300,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	898 046,50
parcela č. 4691/91	$551,00 \text{ m}^2 * 300,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	165 492,85
parcela č. 4691/92	$573,00 \text{ m}^2 * 300,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	172 100,55
Spolu		1 803 301,40

## 3. NÁJMY

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€/m}^2, \text{rok}]$$

kde:

- $V\check{S}H_{POZMJ}$  je, všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],  
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinom tvare [%/100],  
 $k_N$  – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),  
 n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

## 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

## 3.1.1 LV č. 3095 a GP č. G1-1335/2020 (6/2020)

- Úroková miera "k" bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p. a. pre Slovensko, pre vklady domácností s dobou dohodnutej splatnosti nad 1 rok a do 2 rokov, a nad 2 roky, pre posudzované (známe) obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (11/2021 - 10/2022), čo je 1,07%.

zdroj: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>

- Daň z príjmu "N" platná pre posudzované obdobie 19,00%.
- Vzhľadom na súčasné aj budúce využitie pozemkov, jeho druh a polohu bolo obdobie predpokladanej návratnosti investície "n" stanovené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov odborným odhadom na 20 rokov.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	300,350 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,07 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	6 004,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 300,350 * \left[ \frac{(1+0,0107)^{20} * 0,0107}{(1+0,0107)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 19,946 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 6\,004,00 \text{ m}^2 * 19,946 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 119\,755,78 \text{ €/rok}$$

#### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

##### 4.1 Vecné bremeno: Výstavba náhradných nájomných bytov

##### POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa prílohy č. 3, vyhlášky č. 492/2004 Z. z., časť F. 2 b v platnom znení sa vykoná takto: "Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zataženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie".

Ohodnocované pozemky BA IV, k. ú. Petržalka sú v súčasnosti zastavané 1 budovou a spevnenou plochou / parkoviskom. Vecné bremeno sa týka vyporiadania daných pozemkov skrz pravdepodobnej výstavby náhradných nájomných bytov.

- Úroková miera "k" bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p. a. pre Slovensko, pre vklady domácností s dobou dohodnutej splatnosti nad 1 rok a do 2 rokov, a nad 2 roky, pre posudzované (známe) obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (11/2021 - 10/2022), čo je 1,07%.

zdroj: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>

- Keďže je predpoklad, že vecné bremeno v podobe výstavby budov bude trvať minimálne 20 rokov, uvažujem s dobou trvania vecného bremena v maximálnej prípustnej miere a to 20 rokov (časovo neobmedzené obdobie).
- Bežný hrubý príjem je stanovený v rozsahu obmedzenia a to 6004 m<sup>2</sup> záberu.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada 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 prenájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Vzťah na výpočet:

$$OZBE = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata [€/rok]}$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektívizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0% do 75%, pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerným 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. Problém môže nastať v prípadoch, v ktorých je dôvodný predpoklad, že výnos z pozemku na báze prenájmu nie je možný, resp. strata sa blíži 100%. V takýchto prípadoch neexistuje bežný odčerpateľný zdroj na báze prenájmu.

- Strata odhadovaná odborným odhadom v hodnote 25,00% je uvažovaná z dôvodu pôdorysného tvaru daných pozemkov, ich účelu v zmysle UPI a ich umiestnenia v zastavanom území obce.

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 pozemkov so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady



na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojím spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Vzťah na výpočet:

$$\text{OZBU} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie} [\text{€/rok}]$$

Rozdiel oproti bežnému odčerpateľnému zdroju je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená alebo znížená a v položke zohľadnenia obmedzenia. Položka nákladov môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú (napr. zriadenie a prevádzkovanie strážnej služby). Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemku).

Obmedzenie z titulu závady:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$$

Potom obmedzenie, ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme takto

$$\text{Obmedzenie} - \text{odhadované obmedzenie zo } (100 - \text{strata}) [\%]$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100%) nastáva najčastejšie vtedy, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena). Ide spravidla o prípady práva stavby na pozemku, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. V takýchto prípadoch vlastník zaťaženého pozemku nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Ak odhadujeme 100% obmedzenie, potom pri bežnej strate 25% do výpočtu dosadíme hodnotu obmedzenia vo výške 75%, čím bude splnená vyššie uvedená okrajová podmienka.

- Keďže sa jedná o vecné bremeno práva stavby, ktoré sa v zmysle UPI riadi regulatívmi vid'. tab.:

**Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka**

Kód regulácie	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Zástavba mestského typu	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 navzázných 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 ( $\text{m}^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $\text{m}^2$ ).

Stanovujem skutočné obmedzenie z titulu závady aj v zmysle týchto regulatív a zároveň odborným odhadom znalca na 75,00%

$6004\text{m}^2 * 0,30 = 1801,20\text{m}^2$  - maximálna možná zastavanosť budovami (30,00% z celku)

$6004\text{m}^2 * 0,25 = 1501,00\text{m}^2$  - minimálna prípustná plocha zelene (25,00% z celku)

6004m<sup>2</sup> - (1801,20 + 1501,00) = 2701,80m<sup>2</sup> - maximálna možná zastavanosť spevnenými plochami (45,00% z celku)

6004m<sup>2</sup> - 1501,00 = 4503,00m<sup>2</sup> - maximálne prípustné zastavanie budovami a spevnenými plochami (75,00% z celku)

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
 Obdobie: Časovo neobmedzené  
 Doba trvania: 20 r.  
 Úroková miera: 1,07 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
LV č. 3095	6004	m <sup>2</sup>	6 004,00	19,946	119 755,78

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

OZ<sub>BE</sub> = 119 755,78 - 0,00 - 29 938,95(25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 89 816,83 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 75 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením

odhadovanej straty  $75 * (100-25)/100 = 56,25 %$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):

OZ<sub>BU</sub> = 119 755,78 - 0,00 - 29 938,95(25% strata) - 67 362,63(56,25% obmedzenie) = 22 454,20 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |22 454,20 - 89 816,83| = 67 362,63 €/rok

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 1,07 / 100 = 0,0107$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 67\,362,63 * \frac{(1+0,0107)^1 - 1}{(1+0,0107)^1 * 0,0107}$$

VŠH<sub>VB</sub> = 66 649,48 €

VŠH<sub>VBMJ</sub> = VŠH<sub>VB</sub> / MJ = 66 649,48 / 6004 = 11,10 €/m<sup>2</sup>

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 67\,362,63 * \frac{(1+0,0107)^{20} - 1}{(1+0,0107)^{20} * 0,0107}$$

VŠH<sub>VB</sub> = 1 207 070,97 €

VŠH<sub>VBMJ</sub> = VŠH<sub>VB</sub> / MJ = 1 207 070,97 / 6004 = 201,04 €/m<sup>2</sup>

## III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (nájom za 1 rok a VŠH<sub>VB</sub> pozemkov – právo stavby ) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemky p. č. 4691/3, 4691/4, 4691/90, 4691/91, 4691/92 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095.

Odpoveď:

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
LV č. 3095 a GP č. G1-1335/2020 (6/2020) - parc. č. 4691/3	19,946	24 673,20
LV č. 3095 a GP č. G1-1335/2020 (6/2020) - parc. č. 4691/4	19,946	13 024,74
LV č. 3095 a GP č. G1-1335/2020 (6/2020) - parc. č. 4691/90	19,946	59 638,54
LV č. 3095 a GP č. G1-1335/2020 (6/2020) - parc. č. 4691/91	19,946	10 990,25
LV č. 3095 a GP č. G1-1335/2020 (6/2020) - parc. č. 4691/92	19,946	11 429,06
<b>Spolu</b>		<b>119 755,78</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>120 000,00</b>

Slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur/rok

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Výstavba náhradných nájomných bytov	1 207 070,97	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 207 070,97</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>1 210 000,00</b>	

Slovom: Jedenmilióndvestodesaťtisíc Eur

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, sú uvedené v časti II - Posudok, 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY, po "c". Mimoriadne riziká neboli znalcom identifikované.

V Bratislave dňa 12.12.2022

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1.	Objednávka č. OTS2205448 SNB/ORBK/22/Muchovo nám, zo dňa 09.12.2022	1 x A4
2.	Objednávka č. OTS2205448 SNB/ORBK/22/MUCHOVO NÁM, zo dňa 12.05.2021 – pôvodná	1 x A4
3.	Výpis z listu vlastníctva č. 3095, <a href="http://kataster.skgeodesy.sk">kataster.skgeodesy.sk</a> , zo dňa 09.12.2022	7 x A4
4.	Mapa <a href="http://zbgis.skgeodesy.sk">zbgis.skgeodesy.sk</a> , zo dňa 09.12.2022	3 x A4
5.	Geometrický plán č. GP č. G1-1335/2020 (6/2020), úradne overený 03.07.2020	3 x A4
6.	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 19.05.2021	4 x A4
7.	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príahlého okolia, zo dňa 12.12.2022	1 x A4
Spolu: .....		20 x A4



Objednávka číslo OTS2205448

SNB/ORBK/22/Muchovo nám

<b>Odberateľ:</b> <b>Hlavné mesto Slovenskej republiky</b> <b>Bratislava</b> <b>Oddelenie správy bytov</b> Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> <b>Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING</b> [REDACTED] 81102 Bratislava IČO: 44258283 DIČ: 1078446160 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	
<b>Prenesená daňová povinnosť: Nie</b>	

Objednávame si u Vás aktualizáciu znaleckého posudku na základe geometrického plánu.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1		1,00	0	0 Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			00 Eur

Vyhotovil: [REDACTED]  
 Telefón č.:  
 Mobil č.:  
 Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: [REDACTED]  
 V Bratislave dňa: 08.12.2022  
 Schválené dňa: 09.12.2022

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy  
 Oddelenie rozvoja byvania  
 Primaciálne nám. č. 1  
 814 99 Bratislava

zodpovedná osoba  
 podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko  
 podpis





Objednávka číslo OTS2101701

SNM/21/039/SBe

**Odberateľ:**

Hlavné mesto Slovenskej republiky  
Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

**Dodávateľ:**

Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING

81102 Bratislava

IČO: 44258283

DIČ: 1078446160

IČ DPH:

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Dovoľujeme si Vás požiadať vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty, výšky nájmu za 1 rok a jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby na pozemkoch parc. č. 4691/3 - ostatná plocha vo výmere 4698 m<sup>2</sup>, parc. č. 4691/4 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 653 m<sup>2</sup> a parc. č. 4691/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 653 m<sup>2</sup>, k. ú. Petržalka, zapísané na LV č. 3095 za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemkov pre výstavbu Náhradných nájomných bytov. Suma: ,00 Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	0,00	,00 Eur
	<b>bez DPH:</b>			<b>Eur</b>
	<b>DPH</b>			<b>Eur</b>
	<b>Spolu s DPH:</b>			<b>0,00 Eur</b>

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

Vyhotovil: [redacted]

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: [redacted]

V Bratislave dňa: 10.05.2021

Schválené dňa: 12.05.2021

zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko  
pečiatka a podpis

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 9.12.2022  
 Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 15:12:03  
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 8.12.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3095

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 47

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1111/1	1727	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1329/2	509	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1329/3	41	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1441/42	1690	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1565	15471	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1577	1067	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1578/2	1731	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1578/3	771	Ostatná plocha	37		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
1606/9	4634	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1860/16	596	Ostatná plocha	37		1	1	2
Iné údaje: Bez zápisu							
1876/2	30	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1878/3	752	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2150/5	2311	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2268/2	1978	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2308	113	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2309	1585	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2310	326	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2311	3604	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2312	1591	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2409/7	2850	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2409/8	2304	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2461	627	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2462	373	Ostatná plocha	29		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
2463	680	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2474/1	493	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2475/1	1347	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2480	652	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4428/17	5065	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4691/3	4698	Ostatná plocha	37		1	1	
<b>Plomba vyznačená na základe Z-26053/2022 (Listina o určení súpisného čísla ...)</b>							
Iné údaje: Bez zápisu							
4691/4	653	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3284 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4691/4							
Iné údaje: Bez zápisu							
4691/5	653	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
<b>Plomba vyznačená na základe Z-26053/2022 (Listina o určení súpisného čísla ...)</b>							
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3623 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4691/5							
Iné údaje: Bez zápisu							
5108/19	621	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5221/30	750	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5223/15	121	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5224/17	11	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5233/23	161	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

5233/24	263	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5234/7	91	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5287/15	6207	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5341/13	640	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5341/15	410	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5353/63	13296	Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5353/64	3020	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5353/65	1313	Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5353/66	1683	Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5375/15	442	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5425/10	1027	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

### Spôsob využívania pozemku

- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľnohospodárske využitie
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu



- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Druh právneho vzťahu

- 2 Nájom k pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3284	4691/4	15	INPAKO I		1
Iné údaje: Bez zápisu					
3623	4691/5	15	INPAKO II		1
<b>Plomba vyznačená na základe Z-26053/2022 (Listina o určení súpisného čísla ...)</b>					
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

## Druh stavby

- 15 Administratívna budova

## Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## 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	<b>METRO Bratislava, a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 81101, SR, IČO: 35732881</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	

<p>ROZHODNUTIE OU BA V Č.K.V-5530/97 ZO DŇA 2.12.1998  DODATOK K ROZHODNUTIU OU BA V Č.K. V-5530/97 ZO DŇA 22.6.1999  ROZHODNUTIE OU BA V Č.41/2000/R ZO DŇA 3.3.2000  ROZHODNUTIE OU BA V Č.113/2000/R ZO DŇA 12.6.2000  Kúpa V-5391/01 zo dňa 20.2.2002  Kúpa V-2120/02 zo dňa 21.5.2002  Zámenná zmluva č.038812440200 V-6196/02 zo dňa 12.12.2002, vedené pod Z-1721/02 (GP 13/2003)  Kúpa V-2600/03 zo dňa 12.06.2003  Zámenná zmluva V-3091/03 zo dňa 23.6.2003  Kúpa V-3902/03 zo dňa 5.1.2004  Kúpa V-3903/03 zo dňa 5.1.2004  Žiadosť o zápis stavby z 8.12.2005 (Rozh.o určení súp.čísla 12/04/0291/NE-Fa3, snímka z KM, výpis z OR)  Vyhlásenie vkladateľa o vklade do spoločnosti podľa V-3550/2005 zo dňa 11.8.2005  Zámenná zmluva V-3535/05 zo dňa 28.07.2005 (Zápis GP č. 11/2004, zpm E6425).  Kúpna zmluva V-4464/05 zo dňa 21.10.2005  Zápis GP 17/2005, zpm E 6696 k V-6350/05  Kúpna zmluva V-3379/06 zo dňa 18.10.2006  Kúpna zmluva V-4473/01 zo dňa 19.03.2002, podľa Z-1741/06.  Zámenná zmluva V-4851/07 zo dňa 1.03.2007  Zámenná zmluva V-3428/04 zo dňa 07.07.2004, vedená pod Z-974/04</p>
Iné údaje
<p>Zápis Geometrického plánu č.80/2002 zo dňa 9.9.2002  Vecné bremeno v práve umiestnenia pilierov mosta na parc.č.5227 v zmysle geometrického plánu č.5/03 v prospech správcu mosta v zmysle zmluvy zo dňa 5.12.2003 podľa V-334/04 zo dňa 6.04.2004  Stavba rýchlodráhy INPAKO I A II má orientačné číslo Muchovo námestie 12  Rozhodnutie Mestskej časti BA Petržalka o odstránení stavieb UKSP 7077-TX6/05-Ja-6 zo dňa 04.07.2005.  Rozhodnutie Okresného úradu BA V o odstránení stavieb SP 118b)-FX14/2002-Ja-5 zo dňa 30.05.2002.  Oprava podľa rozhodnutia SK pre hl.m. SR Bratislavu č.k. X-22/2006 z 12.10.2006  Zápis GP č. 003-1/2015 (č. overenia 1876/2015) na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inž. sietí na parc. reg. C-KN č. 5425/10, V-3248/16.  Zápis GP č. 8/2014 (č. overenia 589/2014) na oddelenie pozemku p.č. 2268/8, V-16071/2017.</p>
Poznámky
Bez zápisu.

### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## ČASŤ C: ĽARCHY

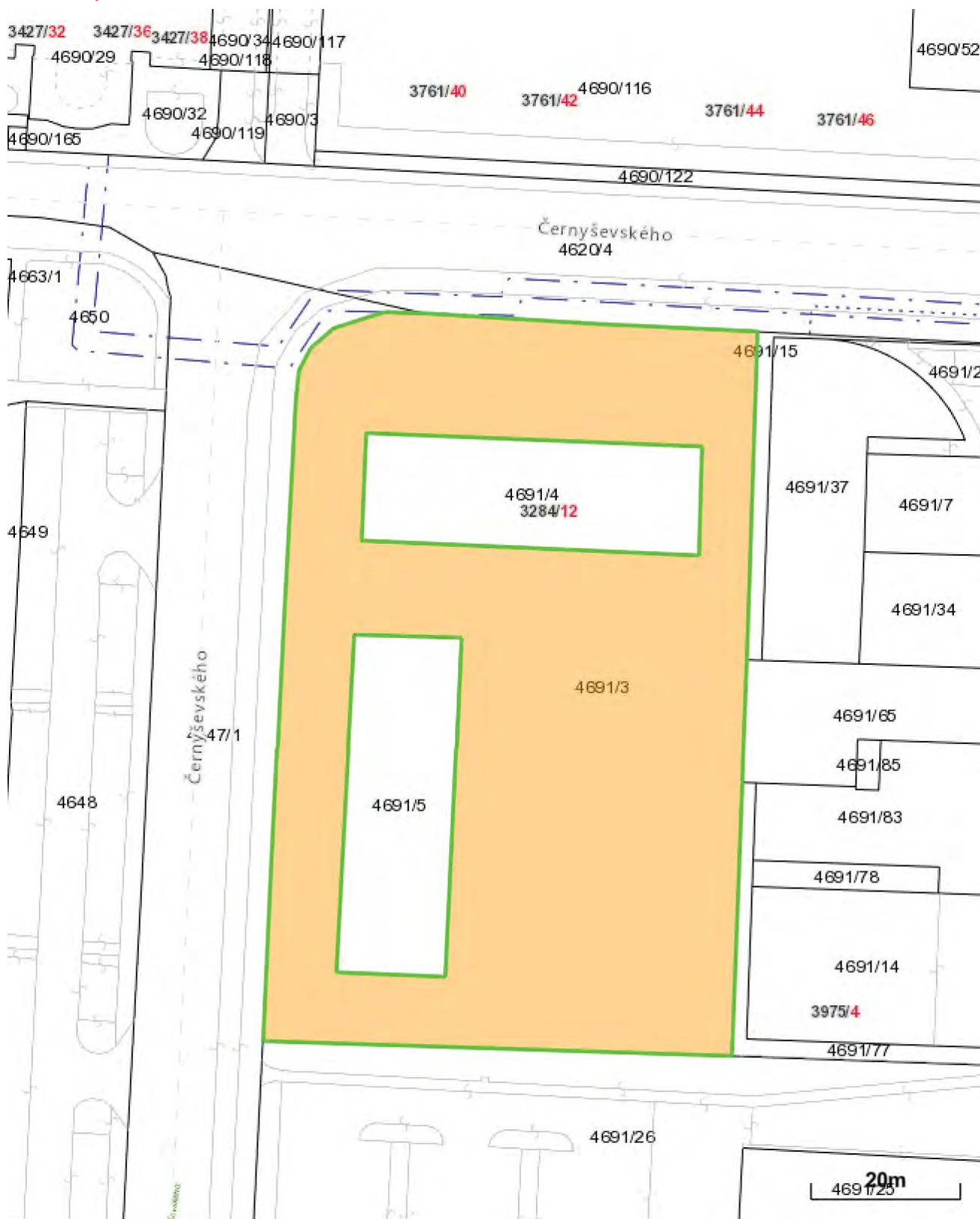
K nehnuteľnosti	Obsah

K vlastníkov	
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36 361 518), podľa geometrického plánu č.194-1/2011 na pozemku reg. C KN parc.č.5425/10, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x110 kV vedenie č.V8815 na trase RZ Čulenova - RZ Ovsište. Z-19157/12
-	Vecné bremeno v zmysle v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 5353/65, 5353/63, 5353/64; podľa Z-9459/2018
-	Vecné bremeno v zmysle v § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s., IČO: 35 845 007 spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 5108/19, 5221/30, 5353/63, 5375/15 (podľa GP úradne overený pod č. 519/2019); podľa Z-8584/2019
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na pozemku reg. C-KN parc.č. 4428/17 (v rozsahu GP č. 303-2/2015 úr.overený pod číslom 1929/2015), a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopr.prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a), b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518 podľa V-32261/15 zo dňa 22.12.2015
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť na pozemkoch registra C-KN parc.č. 5353/63, 5353/64, 5425/10 (v rozsahu GP č. 002-1/2015 úradne overený pod č.1875/2015 zo dňa 10.09.2015), a) v zriadení a uložení elektroenergetických zariadení, b) v prevádzkovaní, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácií a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a), b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO 36 361 518) podľa V-3216/16 zo dňa 02.03.2016.
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno - spočívajúceho v povinnosti vlastníka strpieť na pozemku registra C KN parc. č. 5425/10 (v rozsahu vyznačenom v GP č. 003-1/2015, č. overenia 1876/2015), a) zriadenie a užívanie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie, c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b), v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO 36361518), podľa V-3248/16 zo dňa 02.03.2016.
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO: 35 845 007) ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.5287/15 v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č.359/2017 úradne overenom dňa 04.04.2018 pod č.163/2018, Z-8097/2018.
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov registra C KN parc.č. 5353/64 a 5353/66 strpieť právo umiestnenia stavby "Systém monitorovania cestnej premávky vrátane NN prípojky" (kamerový systém a vysielateľ určený na anonymné sčítavanie motorových vozidiel pre účely sledovania dopravnej vyťaženia cestnej komunikácie na objekte piliera existujúceho reklamného zariadenia a ich pripojenie na NN rozvod) v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-2322/2018, ktorý sa vzťahuje na pozemok registra C KN parcelné číslo 5353/64 a geometrickým plánom č. G1-2321/2018, ktorý sa vzťahuje na pozemok registra C KN parcelné číslo 5353/66 v prospech IMAGEWELL, s.r.o., IČO 35787929 podľa V-32001/2018 zo dňa 06.11.2018
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v prospech spoločnosti FibreNet, s.r.o., IČO: 36747572, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra C KN parc. č. 5233/24, podľa GP č. over. G1-69/2021, Z-3684/2021 pvz 4908/21

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

# Parcela registra C, 4691/3

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

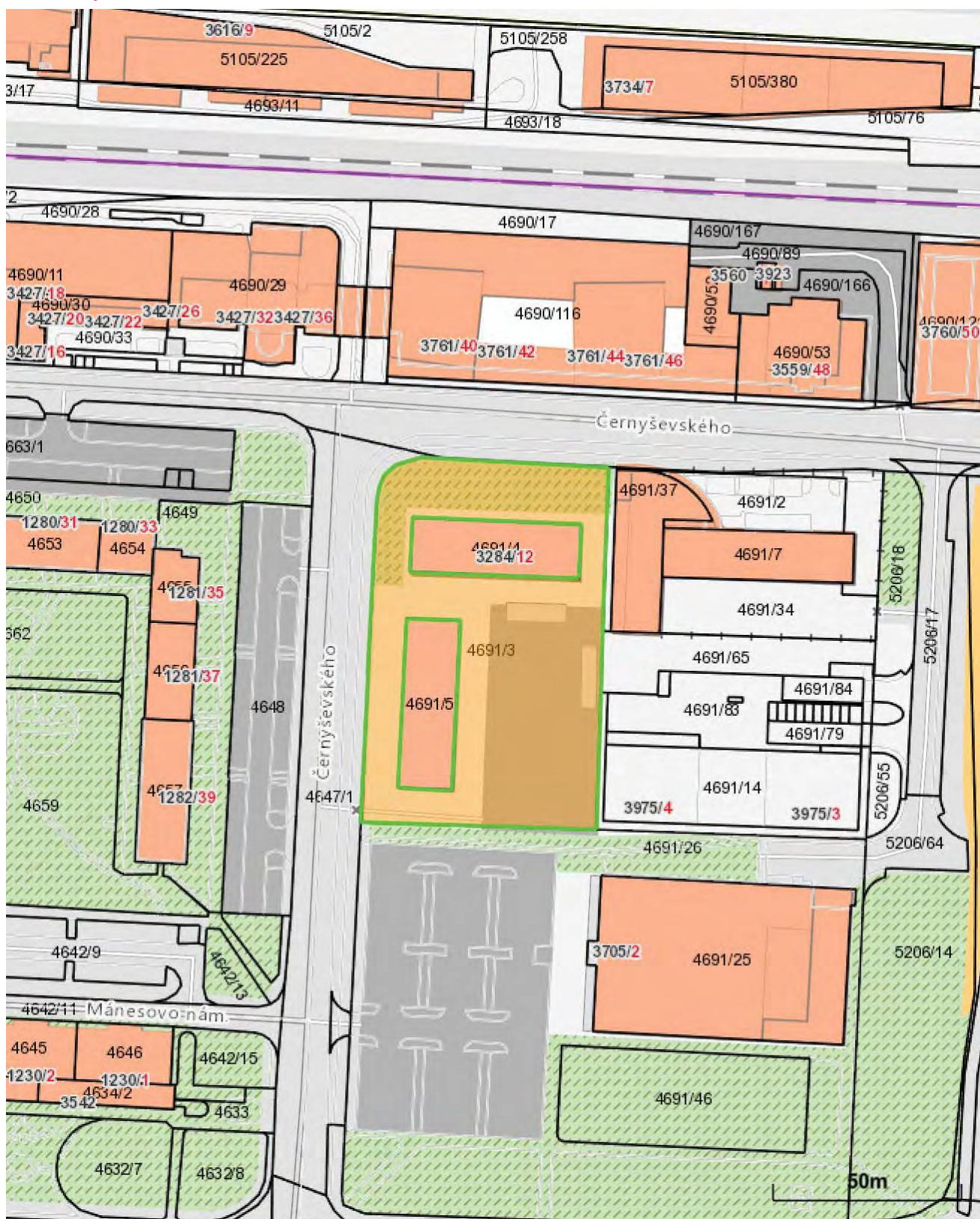
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



# Parcela registra C, 4691/3

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



# Parcela registra C, 4691/3

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Spečiatnené 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 <b>GEOASPEKT s.r.o.</b> Znievska 28 Bratislava 85106 IČO: 36666726		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava V</i>	Obec <i>BA-m.č. PETRŽALKA</i>
		Kat. územie <i>Petržalka</i>	Číslo plánu <i>6/2020</i>	Mapový list č <i>Bratislava 9-1/21,23</i>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemkov p.č.4691/90,91,92				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: <i>22.06.2020</i>	Meno: <i>[redacted]</i>	Dňa: <i>22.06.2020</i>	Meno: <i>[redacted]</i>	Dňa: <i>3.7.2020</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli označené</i>		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: <i>G1-133512020</i>
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>9525</i>		Pečiatka a podpis <i>[redacted]</i>		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii <i>[redacted]</i>
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka		









## MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného rozvoja

oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov

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

Sekcia správy nehnuteľností  
 Oddelenie majetkových vzťahov  
 Mgr. Soňa Beláková  
 TU

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
 MAGS OMV 41483/2021-                      MAGS OOUPT 52277/2021-338985                      I [REDACTED]                      19.05.2021  
 Zo dňa 07.05.2021

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	<b>ODDELENIE MAJETKOVÝCH VZŤAHOV</b>
žiadosť zo dňa	13.05.2021
Predmet žiadosti: Pozemok parc. číslo:	Majetkoprávne usporiadanie pozemkov pre projekt „NNB“ Muchovo námestie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parc. reg. „C“ č. 4691/3 ostatné plochy o výmere 4698 m<sup>2</sup>, k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 3095,</li> <li>- parc. reg. „C“ č. 4691/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m<sup>2</sup>, k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 3095</li> <li>- parc. reg. „C“ č. 4691/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m<sup>2</sup>, k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 3095</li> </ul> vo vlastníctve METRO Bratislava, a.s.
katastrálne územie:	Petržalka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Muchovo nám.
Účel :	Za účelom výstavby náhradných nájomných bytov na Muchovom námestí v Bratislave, ktorých výstavbu bude realizovať Hlavné mesto SR Bratislava si nás dovoľujete požiadať o územnoplánovaciu informáciu k pozemkom uvedeným v predmete žiadosti.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 4691/3, 4692/4 a 4691/5 v k. ú. Petržalka funkčné využitie územia **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, rozvojové územie kód **I**.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dveri 309

TELEFÓN  
02/59 35 62 49BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500IČO  
603 481INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)E-MAIL  
[uzemnedokumenty@bratislava.sk](mailto:uzemnedokumenty@bratislava.sk)



**Funkčné využitie územia:**

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch****Prevládajúce:**

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

**Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:



**Tab.2.** Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti **Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka**

Kód regulácie	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Zástavba mestského typu	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,

koefficient 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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených 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 52277/2021-338985 zo dňa 19.05.2021 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

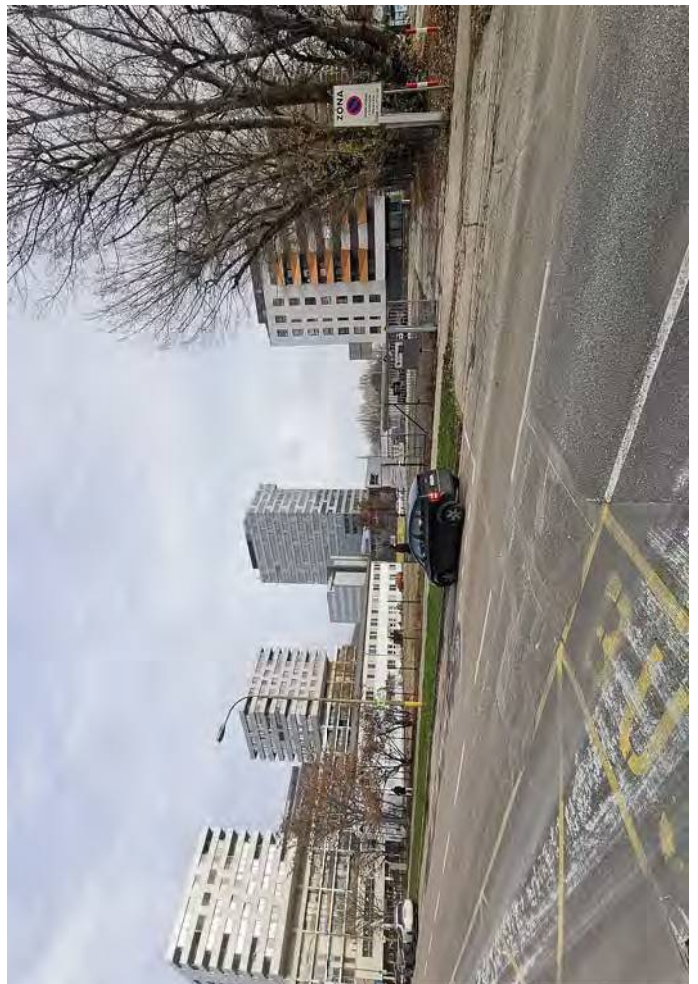


vedúca oddelenia

Príloha: Stanovisko referátu TI

Co: MAG OOUPD – archív





## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo (370000), odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností (370901), pod evidenčným číslom 914882.

Znalecký úkon (znalecký posudok) je zapísaný v denníku pod číslom 393/2022.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING

*znalec*