

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávatel':

Hlavné mesto SR Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne nám. 1

814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávka): Objednávka č. OTS2303326, zo dňa 14.07.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 152/2023

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku: Parcela č. 7785/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1296 m², parcela č. 7785/7, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 155 m², v k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I.

Vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Počet strán (z toho príloh): 27 (14)

Počet vyhotovení: 4 + 1xCD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa písomnej objednávky zo dňa 14.07.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku: Parcela č. 7785/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1296 m², parcela č. 7785/7, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 155 m², v k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Účel znaleckého posudku:

Vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 02.08.2023
(dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.08.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2303326, zo dňa 14.07.2023
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 02.06.2023, vydaná Magistrátom Hl. mesta SR Bratislavy

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656, k. ú. Staré Mesto zo dňa 02.08.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8711, k. ú. Staré Mesto zo dňa 02.08.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Staré Mesto zo dňa 02.08.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.sk, <https://zbgis.skgeodesy.sk/>

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27. apríla 2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) 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 znení platných predpisov.

Ako vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola vybratá metóda polohovej diferenciacie. Metódou polohovej diferenciacie sa stanoví všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených v prílohe č. 1 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. časti C, okrem pozemkov oddielu 3, písmeno ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Porovnávaciu metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku nie je možné použiť, pretože nie je k dispozícii súbor aspoň troch obdobných pozemkov, ktoré by boli vhodné na porovnanie, obsahujúci údaje o predajných cenách pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

Výnosová metóda sa použije na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v prípade, ak je pozemok schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, čo v tomto prípade nie je možné, pretože pre použitie výnosovej metódy neboli k dispozícii relevantné vstupné údaje.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1656 k.ú. Staré Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ 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
7785/6	1293	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7440 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7785/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8614.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 Titul nadobudnutia	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

-	Vecné bremeno na par.č. 7785/5 (a parc.č. 7785/6 podľa GP č.11/2008) sŕpieť realizáciu a následné užívanie bytového domu s polyfunkčnou vybavenosťou v prospech vlastníkov bytov a NP v bytovom dome súp.č. 7440 postavenom na pozemkoch 7785/6, 7785/7, zapísanom na LV č. 8614, k.ú. Staré mesto (podľa Z-5493/08 zo dňa 21.05.2008 a Z-2370/09 zo dňa 04.03.2009) podľa V-375/2003 zo dňa 29.9.2004, pvz 4058/04, X-170/11
---	---

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 8711 k.ú. Staré Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

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
7785/7	155	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7440 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7785/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8614.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481 Titul nadobudnutia OSMM-617/97/Uo zo dňa 14.2.1997- pvz 2389/02 Iné údaje Zápis GP č. 63/2008, č. over. 194/2009(vzn. p. č. 7785/8,9) Poznámky Bez zápisu.	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.08.2023.

Účelom obhliadky bola vizuálna identifikácia pozemku, overenie charakteristiky a využitia pozemku v rámci lokality, zaznamenanie jeho skutkového stavu. Súčasťou obhliadky bolo vyhotovenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia:

-

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

- parcela č. 7785/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1296 m²
- parcela č. 7785/7, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 155 m²

k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I

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

Nie sú žiadne.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený je pozemok parc. reg. "C" č. 7785/6 o výmere 1293 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie zapísaný na liste vlastníctva č. 1656 a parc. reg. "C" č. 7785/7 o výmere 155 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie zapísaný na liste vlastníctva č. 8711 v parc., obidve parcely v okrese Bratislava I, obec Bratislava - Staré Mesto, kat. územie Staré Mesto. Pozemok je v celosti zastavaný bytovým domom súp. č. 7440.

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto je spoločenským, kultúrnym, politickým a turistickým centrom hlavného mesta SR Bratislavy. Na území mestskej časti je väčšina bratislavských kultúrnych pamiatok - Bratislavský hrad, gotický Dóm sv. Martina, Michalská veža, pôvodné i nové Slovenské národné divadlo, Medická záhrada a pod. Sídlo tu má parlament, prezident i úrad vlády. Staré Mesto je s rozlohou 9,6 km² treťou najmenšou, ale počtom 4 842 obyvateľov na 1 km² najhustejšie osídlenou bratislavskou mestskou časťou. Staré Mesto má približne 46 tis. obyvateľov.

Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie, športoviská a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Pozemok sa nachádza na Námestí slobody, v lokalite zastavanej bytovými domami, administratívnymi a školskými budovami, v blízkosti sa nachádzajú hotely, reštaurácie, kostoly, kultúrne pamiatky, v susedstve je výšková budova NBS, objekt obrátenej pyramídy Slovenského rozhlasu a pod. Centrum mesta je dostupné do 10 - 15 min. pešou chôdzou a MHD. Dobrá je prístupnosť na diaľničný obchvat mesta.

Pozemok je prístupný je z Námestia slobody, po spevnenej mestskej komunikácii. V blízkosti sa nachádzajú zastávky MHD s nadväznosťou na medzimestskú autobusovú, železničnú a leteckú dopravu.

V danej lokalite je možné napojenie na všetky inžinierske siete.

Bratislavský > Bratislava I > Bratislava-Staré Mesto > k.ú. Staré Mesto



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne účely.

(1/1)

Obr. 1: Umiestnenie pozemku v lokalite je vyznačené červenou líniou

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie a v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre pozemky parc. č. 7785/6 a 7785/7 k.ú. Staré Mesto, nasledovné dve funkčné využitia:

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zm1esané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie

- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie

územie kompaktného mesta - zóna B, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť (ďalej len „PZ CMO“)

Pre funkciu zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti ÚPN stanovuje:

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.

Pre funkciu parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 ÚPN stanovuje:

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území

akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby nepriateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Pozemok je v súčasnej dobe zastavaný bytovým domom, čo je využitie v súlade s Územným plánom hl. mesta Bratislavy. Využitie pozemku je vysoké.

c) Riziká spojené s užívaním nehnuteľností:

Na pozemku parc. č. 7785/6 viazne ťarcha: Vecné bremeno strpieť realizáciu a následné užívanie bytového domu s polyfunkčnou vybavenosťou v prospech vlastníkov bytov a NP v bytovom dome súp. č. 7440 postavenom na pozemkoch 7785/6, 7785/7, zapísanom na LV č. 8614, k.ú. Staré mesto.

Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností neboli zistené.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemok k.ú. Staré Mesto

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7785/6	zastavaná plocha a nádvorie	1293,00	1/1	1293,00
7785/7	zastavaná plocha a nádvorie	155,00	1/1	155,00
Spolu výmera				1 448,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00

faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,15 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	7,8936
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,8936$	524,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 7785/6	$1\,293,00 \text{ m}^2 * 524,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	677 609,58
parcela č. 7785/7	$155,00 \text{ m}^2 * 524,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	81 229,30
Spolu		758 838,88

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Podľa písomnej objednávky zo dňa 14.07.2023 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku: Parcela č. 7785/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1296 m², parcela č. 7785/7, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 155 m², v k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok k.ú. Staré Mesto - parc. č. 7785/6 (1 293 m ²)	677 609,58
Pozemok k.ú. Staré Mesto - parc. č. 7785/7 (155 m ²)	81 229,30
Spolu pozemky (1 448,00 m ²)	758 838,88
Všeobecná hodnota celkom	758 838,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	759 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemstopäťdesiatdeväťtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 03.08.2023


Ing. Mgr. Jana Pecníková



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2303326, zo dňa 14.07.2023
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656, k. ú. Staré Mesto zo dňa 02.08.2023, vytvorený cez katastrálny portál, str. 1, 2, 21 22
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8711, k. ú. Staré Mesto zo dňa 02.08.2023, vytvorený cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Staré Mesto zo dňa 02.08.2023, vytvorená cez katastrálny portál
5. Územnoplánovacia informácia zo dňa 02.06.2023, vydaná Magistrátom Hl. mesta SR Bratislavy
6. Fotodokumentácia z obhliadky



Objednávka číslo OTS2303326

SNM/23/064/ZD

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Mgr. Jana Pecníková - znalec Saratovská 26/A 84102 Bratislava IČO: 37204980 DIČ: 1020569308 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie výšky všeobecnej hodnoty pozemku parcela č. 7785/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1296 m², parcela č. 7785/7, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 155 m², k. ú. Staré Mesto. Účel vyhotovenia znaleckého posudku - vysporiadanie vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku. Cena za ZP: 750,- eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	750,00	750,00 Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			750,00 Eur

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Lušpaiová Klaudia

V Bratislave dňa: 14.07.2023

Schválené dňa: 14.07.2023

zodpovedná osoba
podpis

Dodávateľ podpisom tejto objednávky vyhlasuje, že sa oboznámil so Všeobecnými zmluvnými podmienkami Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zverejnenými na webovom sídle odberateľa:

<https://bratislava.sk/mesto-bratislava/transparentne-mesto/vseobecne-zmluvne-podmienky> a v celom rozsahu s nimi súhlasí.*

*uvedené sa neuplatní, ak sa objednávka vystavuje na základe písomnej zmluvy/rámcovej zmluvy uzatvorenej medzi odberateľom a dodávateľom."

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
podpis

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 2.8.2023
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 23:07:17
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 1.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656
ČIASŤ A

ČASŤ 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
7785/6	1293	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7440 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7785/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8614.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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 SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	NA PARC.2401/27-33 SU NAJOMNE ZMLUVY PO DOBU 10 ROKOV PODLA N-13/93 Z 25.5.1993
-	NEHNUTEĽNOST PARC.C.6,C.S.134 JE PRENAJATA BROWN-IMMO SLOV,A. S.,DO 31.12.2024, PODLA N-70/95 Z 4.7.1995
-	PARCELY 7721/1 A 7721/3 SU PRENAJATE NA DOBU 30 ROKOV PRE KANCELARIU PREZIDENTA SR,ICO:30845157 PODLA ZMLUVY O NAJME C.16/95 Z 1.4.1995
-	PARCELY 2280/6 A 2285/8 SU PRENAJATE:OTYK,STAVEBNE PODNIKANIE SPOL.S R.O.DO 31.12.2005,PODLA N-50/96 Z 23.10.1996
-	VECNE BREMENO PRAVA STAVBY NA PARC.C.4641/5 A 4641/6 PODLA & 23, ODS.5 ZAK.C.182/93 V ZNENI 151/95 Z.Z. PRE VLASTNIKA NA LV 5268.
-	PARC.2408/5 JE PRENAJATA EVANIELICKEMU CIR.ZBORU A.V. DO 30.9.2048,PODLA N 1/96 Z 8.1.1999
-	PRAVO STAVBY NA PARC.2401/92 A 2401/93,PODLA V-38284/97 Z 7.7.1997
-	Parc.č.21378/7, zast.pl. o výmere 2832 m2 je prenájatá na dobu 30 rokov, od 1.2.1998 do 31.1.2028 pre BRATCARL, a.s., IČO: 35748516, podľa N-8/98 zo dňa 5.2.1998.+ dodatok z 21.12.1998
-	VEC.BREMENO SPOCIVA V POVINNOSTI VLASTNIKA PARC.2471/1,2471/2 A 2471/3 STRPIET VYBUDOVANIE TRVALEJ KOMUNIKACNEJ PRIPOJKY V SIRKE 5M NA PRISTUP MOTOROVYM VOZIDLOM A PESI NA POZEMOK 2470/1 Z VEREJNEJ KOMUNIKACIE AKO AJ VEDENIE INŽINIERSKÝCH SIETI,PODLA V-41506/98 Z 22.9.1998
-	Hl.mesto SR Bratislava zriaďuje v prospech Národnej banky Slovenska na parc.č.8056/1,8056/2,8056/10,8056/12,8067 a 21742 vecné bremeno-povinnosť strpieť na nehnuteľnostiach uloženie inžinierskych sietí v rozsahu určenom geom.plánom č.314319658/0035-01-096 zo dňa 7.4.1997 podľa V-3319/97 zo dňa 21.10.1997.
-	Zákonné vecné bremeno k parcele č. 8056/13 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedených na LV 6026.
-	VEC.BREMENO UZIVANIA PRE VLASTNIKOV DOMU C.S.1650 ZAPIS.NA LV 4888-210/95
-	VEC.BREMENO NA PARC.21760/2:VLASTNIK JE POVINNY STRPIET MONTAZNU SACHTU PRE TRANSFORMOVNU A SACHTU PRE NAKLADNY VYTAH DO SUTERENU OBJEKTE NA GROSSLINGOVEJ ULICI A PRAVO PRISTUPU K UVEDENYM ZARIADENIAM ZA UCELOM PREVADZKOVANIA OPRAV A UDRZBY V ROZSAHU VYZNACENOM V G.P.53/98 PRE EXIMBANKU SR,PODLA V-278/98 Z 4.8.1998
-	Vecné bremeno-právo stavby na pozemku parc.č.2271/3 v zmysle §23 ods.5 zák.č.182/93 Z.z.v znení zák.č.151/95 Z.z.
-	Právo stavby na par.4641/49 a 4641/52 v zmysle paragr.23 odst.5 zak.182/93 Z.z.
-	PRAVO STAVBY NA PARC.2271/2
-	Vecné bremeno-povinnosť vlastníka parc.č.21335/1 strpieť uloženie inžinierske siete na tejto parcele v prospech vlastníka inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom v G.P.č.8/99 podľa V-3423/99 zo dňa 24.11.1999.
-	Vecné bremeno-právo stavby v zmysle ust. §23 ods.5 zák.č. 182/93 z.z.a nasl. na parc.č.4641/49.
-	Na pozemok p.č. 4976/2-Právo stavby podľa § 23 ods. 5 Zák. č. 182/1992 Z.z. a následných noviel.
-	Vecné bremeno zodpovedajúce právu stavby na parc.2465/11, 2465/12 a 2465/14 v prospech STAVBYTU-MSM,s.r.o.,podľa V-808/2000 z 5.4.2000- 1857/2000
-	Na pozemky p.č. 2382/6,2380/4-Právo stavby podľa § 23 ods. 5 Zák. č. 182/1992 Z.z. a následných noviel.
-	Povinnosť strpieť prechod cez pozemok parc.č.4757/16 v prospech vlastníkov a užívateľov nehnuteľnosti na parc.č.4757/35 v zmysle GPč.35155213-07/98.

-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na parc.č.21507/1 uložení elektrickú prípojku v rozsahu podľa GP č.01-99 zo dňa 3.2.1999 a v práve prístupu vlastníka stavby na parc.č.21507/2 k elektrickej prípojke za účelom údržby a opráv podľa V-2878/2000 zo dňa 4.9.2001
-	Vecné bremeno na parc.č.21415/4 spočívajúce strpieť existenciu časti stavby zasahujúcej do pozemku vo vlastníctve Univerzitná knižnica v Bratislave (IČO:164631), podľa V-2287/2002 zo dňa 11.12.2002.
-	Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu cez pozemky parc.č.9165/17,21293/3 v prospech vlastníkov pozemkov parc.č.9165/18 a 9166 v rozsahu danom geometrickým plánom č.034/2002 zo dňa 2.4.2002 za účelom zabezpečenia trvalého prístupu podľa V-1206/2002 zo dňa 27.6.2002.
-	Vecné bremeno na pozemok parc.č.21364/4 zastavaná plocha 32m2 spočívajúce strpieť umiestnenie schodov. Povinný z vecného bremena je povinný toto užívanie strpieť dovtedy, kým na tomto pozemku budú predmetné schody umiestnené, podľa V-3004/2002 zo dňa 30.4.2003.
-	Vecné bremeno na par.č.4977/8 - 4977/19, povinnosť strpieť užívanie až do vybudovania garáží, podľa V-1508/2002 zo dňa 14.11.2002.
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc.č.2465/11, 2465/12, 2465/14 strpieť bytový dom a činnosti súvisiace, spojené s vlastníctvom a užívaním bytov v bytovom dome v prospech Anna Aksamítová [*21.12.1920], podľa V-174/2003 zo dňa 30.7.2004
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc.č.2465/11, 2465/12, 2465/14 strpieť bytový dom a činnosti súvisiace, spojené s vlastníctvom a užívaním bytov v bytovom dome v prospech Peter Kočan [*27.07.1972], podľa V-176/2003 zo dňa 30.7.2004
-	Vecné bremeno na par.č.7674/3 v rozsahu vyznačenom GP 014/2003 zo dňa 17.12.2003 -právo prechodu, prejazdu a vybud.prístupovej komunikácie v prospech vlastníka par.č.7690, podľa V-157/2004 zo dňa 23.9.2004.
-	Vecné bremeno na par.č.7785/5 (a parc.č. 7785/6 podľa GP č.11/2008) strpieť realizáciu a následné užívanie bytového domu s polyfunkčnou vybavenosťou v prospech vlastníkov bytov a NP v bytovom dome súp.č. 7440 postavenom na pozemkoch 7785/6, 7785/7, zapísanom na LV č. 8614, k.ú. Staré mesto (podľa Z-5493/08 zo dňa 21.05.2008 a Z-2370/09 zo dňa 04.03.2009) podľa V-375/2003 zo dňa 29.9.2004, pvz 4058/04, X-170/11
-	Povinnosť strpieť stavbu na pozemku parc.č.8796/1 v zmysle § 23 ods.5 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
-	Vecné bremeno - povinnosť valastníka pozemku parc.č.171/8 strpieť prechod a prejazd motorovými vozidlami v prospech vlastníka pozemku parc.č.175/11 na dobu určitú, a to na 40 rokov, podľa V-2210/05 zo dňa 3.11.2005.
-	Vecné bremeno povinnosť strpieť na parc. č.21863/2 vlastníka parc. č.9093/1, uloženie prípojky inžinierskych sietí : telefónnu,vodovodnú,kanalizačnú,elektrickú NN a VN v rozsahu záberu 56 m2 podľa geometrického plánu č.16/2002 podľa V-2924/05 zo dňa 28.12.2005
-	Vecné bremeno - povinnosť strpieť prechod a prejazd peši a osobnými motorovými vozidlami cez časť poz. p.č. 2237/4 v rozsahu vyznačenom GP č. 108/2007, v prospech vlastníka poz. p.č. 2236/7 a stavby-rodinného domu, podľa V - 15623/08 zo dňa 18.7.2008.
-	Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku p.č.4746/83 podľa § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech Polyfunkčného bytového domu s.č.4653, k.ú. Staré Mesto.
-	Vecné bremeno - právo vstupu na pozemky parc.č. 8056/1, parc.č.21741 z dôvodu umiestnenia elektroenergetických stavieb a zariadení distribučnej sústavy transformačná stanica, rozvodov elektrických vedení a prípojok, káblového NN a VN vedenia, vzdušného NN a VN vedenia, v prospech ZSE Distribúcia a.s., IČO: 36361518, v zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v súlade GP č. 1170/2011, Z-20926/11
-	Vecné bremeno v zmysle § 10 a § 36 Zákona č.656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení k pozemkom C KN p.č. 21746, 21756/2, zodpovedajúce právu vstupu na uvedené pozemky v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 22/2012 úradne overeným pod č. 47/2012, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia, spoločnosť ZSE Distribúcia, a.s, IČO:36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, Z-2128/12
-	Vecné bremeno v zmysle § 10 a § 36 Zákona č.656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení k pozemkom C KN p.č. 21736/1 zodpovedajúce právu vstupu na uvedené pozemky v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 1/2012 (č.o. 48/2012), z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia, spoločnosť ZSI Distribúcia, a.s, (IČO:36361518), Bratislava, Z-2127/12

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 2.8.2023
Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 23:08:37
Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 1.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8711
ČIASŤ ČI

ČASŤ 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
7785/7	155	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 7440 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7785/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 8614.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	Titul nadobudnutia	
	OSMM-617/97/Uo zo dňa 14.2.1997- pvz 2389/02	
	Iné údaje	
	Zápis GP č. 63/2008, č. over. 194/2009(vzn. p. č. 7785/8,9)	
	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
	Neevidovaný	

Nájomca

Počet nájomcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	REAL Štúdio K.F.A. Bratislava, s.r.o., Miletičova 23, Bratislava, PSČ 821 09, SR, IČO: 35748826	
	Titul nadobudnutia	
	Nájomná zmluva č.08-83-0340-08-00/2899 uzatvorená dňa 23.4.2008, dodatok k nájomnej zmluve zo dňa 4.12.2008. N-8/09	
	Iné údaje	
	K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na časť pozemku parcelné číslo 7785/1 o výmere 120 m2 a na pozemok parcelné číslo 7785/7.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

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
	Neevidovaný	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - právo užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie stavby - Transformácia TS-480 na pozemku reg. ČKN p.č. 7785/9 v prospech vlastníka stavby Transformácia TS-480 bez súpisného čísla postavené na pozemku p.č. 7785/9, podľa V-17240/17 zo dňa 10.8.2017

Výpis je nepoužitelný na právní úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava I	Bratislava-Staré Mesto	Staré Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 7785/6 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	2.8.2023 23:08:07	Bez autorizácie	
Udaje platné k	1.8.2023 18:00:00		



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

**Oddelenie ekonomickej a technickej
správy nehnuteľností**

Zuzana Drozdová MAG 399044/23

MAGS SSN-25546/23

Váš list
MAGS SSN 25546/2023-
374600
zo dňa 11.05.2023

Naše poradové číslo
MAGS OUIČ 52464/2023-
396826

Vybavuje / Linka
Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184

V Bratislave
02.06.2023

VEC: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Oddelenie ekonomickej a technickej správy nehnuteľností
žiadosť zo dňa:	11.05.2023
pozemok parc. číslo:	7785/6 (1293 m ²) a 7785/7 (155 m ²) reg. C-KN ,
katastrálne územie:	Staré Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Námestie Slobody
zámer žiadateľa:	Podklad pre vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie hodnoty záujmových pozemkov

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. 7785/6 a 7785/7 v k. ú. Staré Mesto, dve funkčné využitia:

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501, stabilizované územie**
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110, stabilizované územie**

územie kompaktného mesta – zóna B, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť (ďalej len „PZ CMO“)

Pre funkciu **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti** ÚPN stanovuje:

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.

TELEFÓN
+421 2 5935 6249

EMAIL
usmernovanievystavby
@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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 domácností.

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.

Pre funkciu **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110** ÚPN stanovuje:

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

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

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast,

resp. neúmerne zaaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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

• **na území centra mesta:**

- **v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové pozemky sú súčasťou **územia kompaktného mesta – územie zóny B**, ktorá tvorí obalový priestor zóny A, zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO, vymedzený od územia zóny A, po hranice platnej PZ CMO, kde je potrebné:

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- pri rešpektovaní požiadaviek stanovených v území zóny A je možné preverovať umiestnenie nových výškových stavieb, pričom ich lokalizácia musí byť overená UŠ,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských vĺ a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, zóny Slavín,
- architektonické súbory definované ako areály chápať ako územia s potrebou jednotného konceptu riešenia,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôbiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu,
- zakázať u objektov vyhlásených za NKP dostavby, prestavby a nadstavby meniace charakter pamiatky.

Upozorňujeme, na základe záväznej grafickej časti ÚPN, na nasledujúce:

Záujmový pozemok sa nachádza v **ochrannom pásme letísk a heliportov** a v území ohraničenom **hranicou pamiatkovej zóny CMO / vnútroblokovej historickej zelene**.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, pre ktoré sa v súčasnosti obstaráva „**Územný plán zóny CMO-Severovýchod, 2018**“, obstarávateľom ktorého je Mestská časť Bratislava – Staré Mesto.

Stanovisko referátu technickej infraštruktúry:

Bez pripomienok.

Záver:

Predmetné pozemky sú využiteľné v zmysle funkcie a regulácie, uvedenej v tejto územnoplánovacej informácii.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05, 06 a 07, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty>.

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 OUIČ 52464/2023-396826 zo dňa 02.06.2023 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

Co: MG OUIČ – archív

S pozdravom


Ing. Ľudmila Simeunovičová
vedúca referátu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekonomia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 152/2023.

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

