

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

IČO: 00603481

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

č. OTS2101701 SNM/21/039/SBE, zo dňa 12.05.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 136/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (nájom za 1 rok a VŠH_{VB} 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, 4691/5 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095.

Za účelom majetkovoprávneho vyporiadania.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ((nájom za 1 rok a VŠH_{VB} 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, 4691/5 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095,
- V zmysle objednávky č. OTS2101701 SNM/21/039/SBE, zo dňa 12.05.2021

2. Účel znaleckého posudku: Majetkovoprávne vyporiadanie

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 26.05.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 26.05.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

p. č.	doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS2101701 SNM/21/039/SBE, zo dňa 12.05.2021	pdf
2	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 19.05.2021	pdf

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, dňa 26.05.2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 3095, www.katasterportal.sk, zo dňa 20.05.2021
- Mapa zbgis.skgeodesy.sk, zo dňa 20.05.2021
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 26.05.2021

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
- 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
- www.skgeodesy.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.google.sk/maps, www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, 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 pohádzkou. 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 diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

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

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

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

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

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

kde:

$VŠH_{POZMJ}$ je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

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 ($VŠH_{VB}$) sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení nesk. predpisov, bod F2., podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \text{ [€]},$$

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: $n=20$ rokov [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 diferenciácie 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:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4691/ 3	4698	ostatná plocha	37	1		
4691/ 4	653	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
4691/ 5	653	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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 súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 METRO Bratislava, a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 81101,
SR

1 / 1

IČO :

35732881

Titul nadobudnutia ROZHODNUTIE OU BA V Č.K.V-5530/97 ZO DŇA 2.12.1998

Titul nadobudnutia DODATOK K ROZHODNUTIU OU BA V Č.K. V-5530/97 ZO DŇA 22.6.1999

Titul nadobudnutia ROZHODNUTIE OU BA V Č.41/2000/R ZO DŇA 3.3.2000

Titul nadobudnutia ROZHODNUTIE OU BA V Č.113/2000/R ZO DŇA 12.6.2000

Titul nadobudnutia Kúpa V-5391/01 zo dňa 20.2.2002

Titul nadobudnutia Kúpa V-2120/02 zo dňa 21.5.2002

Titul nadobudnutia Zámenná zmluva č.038812440200 V-6196/02 zo dňa 12.12.2002, vedené pod Z-1721/02 (GP 13/2003)

Titul nadobudnutia Kúpa V-2600/03 zo dňa 12.06.2003

Titul nadobudnutia Zámenná zmluva V-3091/03 zo dňa 23.6.2003

Titul nadobudnutia Kúpa V-3902/03 zo dňa 5.1.2004

Titul nadobudnutia Kúpa V-3903/03 zo dňa 5.1.2004

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby z 8.12.2005 (Rozh.o určení súp.čísla 12/04/0291/NE-Fa3, snímka z KM, výpis z OR)

Titul nadobudnutia Vyhlásenie vkladateľa o vklade do spoločnosti podľa V-3550/2005 zo dňa 11.8.2005

Titul nadobudnutia Zámenná zmluva V-3535/05 zo dňa 28.07.2005 (Zápis GP č. 11/2004, zpm E6425).

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-4464/05 zo dňa 21.10.2005

Titul nadobudnutia	Zápis GP 17/2005, zpm E 6696 k V-6350/05
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-3379/06 zo dňa 18.10.2006
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-4473/01 zo dňa 19.03.2002, podľa Z-1741/06.
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-4851/07 zo dňa 1.03.2007
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-3428/04 zo dňa 07.07.2004, vedená pod Z-974/04

ČASŤ C: ĽARCHY

Por. č.:

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

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

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.

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.

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.

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

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

Iné údaje:

1 Zápis Geometrického plánu č.80/2002 zo dňa 9.9.2002

1 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

1 Stavba rýchlodráhy INPAKO I A II má orientačné číslo Muchovo námestie 12

1 Rozhodnutie Mestskej časti BA Petržalka o odstránení stavieb UKSP 7077-TX6/05-Ja-6 zo dňa 04.07.2005.

1 Rozhodnutie Okresného úradu BA V o odstránení stavieb SP 118b)-FX14/2002-Ja-5 zo dňa 30.05.2002.

1 Oprava podľa rozhodnutia SK pre hl.m. SR Bratislavu č.k. X-22/2006 z 12.10.2006

1 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.

1 Zápis GP č. 8/2014 (č. overenia 589/2014) na oddelenie pozemku p.č. 2268/8, V-16071/2017.

Poznámka. Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením za účasti znalca, vykonaná dňa 26.05.2021. 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 bola dodaná územnoplánovacia informácia, znalcom nebol zaznamenaný nesúlad.

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, 4691/5 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095.

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, 4691/5 „C“, ul. Muchovo námestie/Černyševského, okres Bratislava V, obec BA-m.č. Petržalka, k. ú. Petržalka, na LV č. 3095, 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 nádvorja, 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 súčasti

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^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Komerčné využitie pozemkov znalec neuvažuje.

Prístup predmetu posúdenia je zabezpečený po spevnenej mestskej komunikácii.

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

Por. č.:

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

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

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.

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.

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.

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 vysielač určený na anonymné sčítavanie motorových vozidiel pre účely sledovania dopravnej vyťažnosti 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

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

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 diferenciácie

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 3095

POPIS

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{H MJ}} * k_{\text{PD}}) [\text{€}],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 $V_{\text{H MJ}}$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie.

Pozemok je rovinatý. 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 diferenciácie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4691/3	ostatná plocha	4698,00	1/1	4698,00
4691/4	zastavaná plocha a nádvorie	653,00	1/1	653,00
4691/5	zastavaná plocha a nádvorie	653,00	1/1	653,00
Spolu výmera				6 004,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. 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_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,55
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,55 * 1,00$	4,3826
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,3826$	290,96 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4691/3	$4\,698,00 \text{ m}^2 * 290,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 366 930,08
parcela č. 4691/4	$653,00 \text{ m}^2 * 290,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	189 996,88
parcela č. 4691/5	$653,00 \text{ m}^2 * 290,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	189 996,88
Spolu		1 746 923,84

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:

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

[€/m², rok]

kde:

- $V\dot{S}H_{POZMJ}$ je, všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
 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.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 LV č. 3095

- 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 2 roky, pre posudzované (známe) obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (05/2020 - 04/2021), čo je 1,02%.

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" (právnické osoby) platná pre posudzované obdobie 21,00%.
- 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 ² pozemku polohovou diferenciáciou:	290,960 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,02 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	6 004,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 290,960 * \left[\frac{(1+0,0102)^{20} * 0,0102}{(1+0,0102)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 19,549 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 6\,004,00 \text{ m}^2 * 19,549 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 117\,372,20 \text{ €/rok}$$

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 viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závydy pre zaťaženého (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 V, k. ú. Petržalka sú v súčasnosti zastavané 2 budovami 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 2 roky, pre posudzované (známe) obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (05/2020 - 04/2021), čo je 1,02%.

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 m² záberu.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závrada 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:

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

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 oddelenie 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:

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

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 v zmysle UPI, ktoré sa 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 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 rastlínom 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^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

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

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

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

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

$6004m^2 - 1501,00 = 4503,00m^2$ - maximálne prípustné zastavanie budovami a spevnenými plochami (75,00% z celku)

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1,02 %

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^2	6 004,00	19,549	117 372,20

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 117\,372,20 - 0,00 - 29\,343,05(25\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 88\,029,15 \text{ €/rok}$

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_{BU}): $OZ_{BU} = 117\,372,20 - 0,00 - 29\,343,05(25\% \text{ strata}) - 66\,021,86(56,25\% \text{ obmedzenie}) = 22\,007,29 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

 $OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |22\,007,29 - 88\,029,15| = 66\,021,86 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:

 $k = 1,02 / 100 = 0,0102$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 66\,021,86 * \frac{(1+0,0102)^1 - 1}{(1+0,0102)^1 * 0,0102}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 65\,355,24 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 65\,355,24 / 6004 = 10,89 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 66\,021,86 * \frac{(1+0,0102)^{20} - 1}{(1+0,0102)^{20} * 0,0102}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1\,189\,005,23 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,189\,005,23 / 6004 = 198,04 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti ((nájom za 1 rok a VŠH_{VB} 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, 4691/5 „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]
Pozemky		
LV č. 3095	19,549	117 372,20
Spolu		117 372,20
Zaokrúhlene		117 000,00

Slovom: Jedenstosedemnáťtisíc Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Výstavba náhradných nájomných bytov	1 189 005,23	znižuje
Spolu VŠH	1 189 005,23	
Zaokrúhlene	1 190 000,00	

Slovom: Jedenmiliónstodevätidesiatisíc 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 01.06.2021

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING
znalec

IV. PRÍLOHY

p. č.	doklad	formát	počet strán
1	Objednávka č. OTS2101701 SNM/21/039/SBE, zo dňa 12.05.2021	A4	1
2	Výpis z listu vlastníctva č. 3095, www.katasterportal.sk, zo dňa 20.05.2021	A4	3
3	Mapa zbgis.skgeodesy.sk, zo dňa 20.05.2021	A4	3
4	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 19.05.2021	A4	4
5	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 26.05.2021	A4	1
	spolu		12

**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**

Bartókova 4705/02

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 m², parc. č. 4691/4 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 653 m² a parc. č. 4691/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 653 m², 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
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			0,00 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: Haulíková Palušová Sláva

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 NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava V

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PETRŽALKA

Dátum vyhotovenia 20.05.2021

Katastrálne územie: Petržalka

Čas vyhotovenia: 08:51:10

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3095

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1111/ 1	1727	ostatná plocha	29	1		
1329/ 2	509	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1329/ 3	41	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1441/ 42	1690	ostatná plocha	37	1		
1565	15471	ostatná plocha	37	1		
1577	1067	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1578/ 2	1731	ostatná plocha	37	1		
1578/ 3	771	ostatná plocha	37	1		
1606/ 9	4634	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
1860/ 16	596	ostatná plocha	37	1		2
1876/ 2	30	ostatná plocha	37	1		
1878/ 3	752	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
2150/ 5	2311	ostatná plocha	37	1		
2268/ 2	1978	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
2308	113	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
2309	1585	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2310	326	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
2311	3604	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
2312	1591	ostatná plocha	29	1		
2409/ 7	2850	ostatná plocha	37	1		
2409/ 8	2304	ostatná plocha	37	1		
2461	627	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
2462	373	ostatná plocha	29	1		
2463	680	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
2474/ 1	493	ostatná plocha	29	1		
2475/ 1	1347	ostatná plocha	37	1		
2480	652	ostatná plocha	29	1		
4428/ 17	5065	ostatná plocha	37	1		
4691/ 3	4698	ostatná plocha	37	1		
4691/ 4	653	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
4691/ 5	653	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
5108/ 19	621	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5221/ 30	750	ostatná plocha	37	1		
5223/ 15	121	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
5224/ 17	11	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5233/ 23	161	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5233/ 24	263	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5234/ 7	91	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5287/ 15	6207	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5341/ 13	640	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5341/ 15	410	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5353/ 63	13296	ostatná plocha	34	1		
5353/ 64	3020	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
5353/ 65	1313	ostatná plocha	34	1		
5353/ 66	1683	ostatná plocha	34	1		
5375/ 15	442	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
5425/ 10	1027	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. pozemku Právny vzťah Druh ch.n.

Legenda: využívanie pozemku:

- 29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
 19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
 34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

- 2 - Nájom k pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3284	4691/ 4	15	INPAKO I		1
3623	4691/ 5	15	INPAKO II		1

Legenda:

Druh stavby:

- 15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 **METRO Bratislava, a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 81101, SR**

1 / 1

IČO :

35732881

Titul nadobudnutia	ROZHODNUTIE OU BA V Č.K.V-5530/97 ZO DŇA 2.12.1998
Titul nadobudnutia	DODATOK K ROZHODNUTIU OU BA V Č.K. V-5530/97 ZO DŇA 22.6.1999
Titul nadobudnutia	ROZHODNUTIE OU BA V Č.41/2000/R ZO DŇA 3.3.2000
Titul nadobudnutia	ROZHODNUTIE OU BA V Č.113/2000/R ZO DŇA 12.6.2000
Titul nadobudnutia	Kúpa V-5391/01 zo dňa 20.2.2002
Titul nadobudnutia	Kúpa V-2120/02 zo dňa 21.5.2002
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva č.038812440200 V-6196/02 zo dňa 12.12.2002, vedené pod Z-1721/02 (GP 13/2003)
Titul nadobudnutia	Kúpa V-2600/03 zo dňa 12.06.2003
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-3091/03 zo dňa 23.6.2003
Titul nadobudnutia	Kúpa V-3902/03 zo dňa 5.1.2004
Titul nadobudnutia	Kúpa V-3903/03 zo dňa 5.1.2004
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby z 8.12.2005 (Rozh.o určení súp.číslo 12/04/0291/NE-Fa3, snímka z KM, výpis z OR)
Titul nadobudnutia	Vyhlásenie vkladateľa o vklade do spoločnosti podľa V-3550/2005 zo dňa 11.8.2005
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-3535/05 zo dňa 28.07.2005 (Zápis GP č. 11/2004, zpm E6425).
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-4464/05 zo dňa 21.10.2005
Titul nadobudnutia	Zápis GP 17/2005, zpm E 6696 k V-6350/05
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-3379/06 zo dňa 18.10.2006
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-4473/01 zo dňa 19.03.2002, podľa Z-1741/06.
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-4851/07 zo dňa 1.03.2007
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-3428/04 zo dňa 07.07.2004, vedená pod Z-974/04

ČASŤ C: ĽARCHY**Por.č.:**

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

- 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 Západoslóvenská distribučná, a.s., IČO: 36361518 podľa V-32261/15 zo dňa 22.12.2015
- 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 Západoslóvenská distribučná, a.s., (IČO 36 361 518) podľa V-3216/16 zo dňa 02.03.2016.
- 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 Západoslóvenská distribučná, a.s., (IČO 36361518), podľa V-3248/16 zo dňa 02.03.2016.
- 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.
- 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 vysielač 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
- 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

Iné údaje:

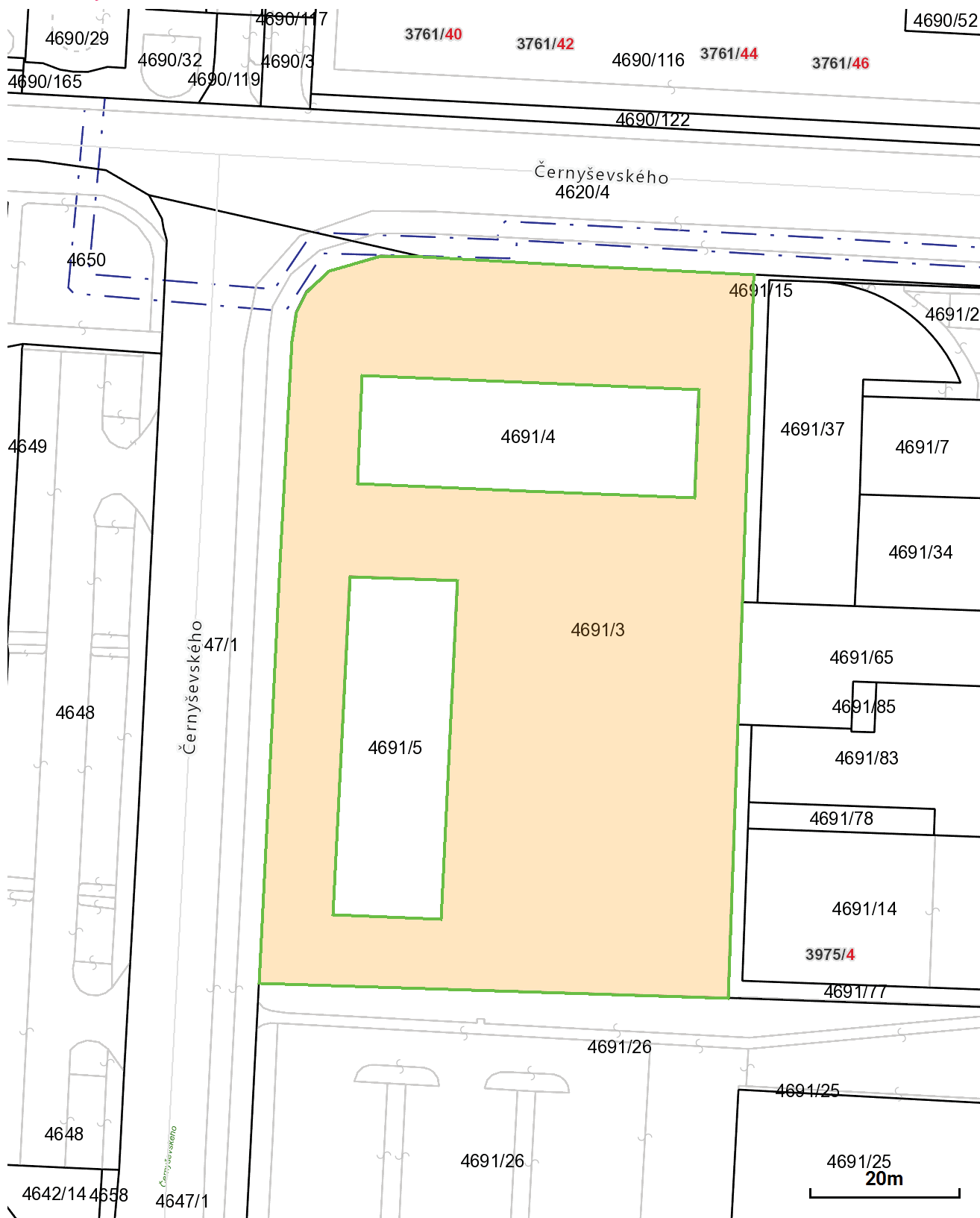
- 1 Zápis Geometrického plánu č.80/2002 zo dňa 9.9.2002
- 1 Vecné bremeno v práve umiestnenia pilierov mosta na parc.č.5227 v zmysle geometrického plánu č.5/03 v prospech správcu mosta v zmysle zmluvy zo dňa 5.12.2003 podľa V-334/04 zo dňa 6.04.2004
- 1 Stavba rýchlodráhy INPAKO I A II má orientačné číslo Muchovo námestie 12
- 1 Rozhodnutie Mestskej časti BA Petržalka o odstránení stavieb UKSP 7077-TX6/05-Ja-6 zo dňa 04.07.2005.
- 1 Rozhodnutie Okresného úradu BA V o odstránení stavieb SP 118b)-FX14/2002-Ja-5 zo dňa 30.05.2002.
- 1 Oprava podľa rozhodnutia SK pre hl.m. SR Bratislavu č.k. X-22/2006 z 12.10.2006
- 1 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.
- 1 Zápis GP č. 8/2014 (č. overenia 589/2014) na oddelenie pozemku p.č. 2268/8, V-16071/2017.

Poznámka:

Bez zápisu.

Export

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



The map displays a section of a city with several streets and numerous land parcels. The central focus is a parcel labeled 4691/5, which is highlighted in green. This parcel is situated between Černyševského street to the north and Farského street to the south. To the west of parcel 4691/5 is another green-shaded area containing parcels 4691/4 and 4691/3. To the east of parcel 4691/5 are several other parcels, including 4691/2, 4691/7, 4691/34, 4691/65, 4691/83, 4691/84, 4691/79, 4691/14, 4691/26, 4691/25, and 4691/46. The map also shows a large grey-shaded area to the south of parcel 4691/5, which appears to be a parking lot or a large open space. The streets shown are Černyševského, Farského, and Mánesovo nám. The map includes various parcel numbers and areas, such as 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 3760/50, 4690/11, 4690/29, 4690/17, 4690/116, 4690/89, 4690/53, 3559/48, 4690/121, 3760/50, 4690/28, 4693/11, 4693/18, 5105/380, 5105/76, 4690/30, 3427/20, 3427/26, 3427/30, 3427/34, 3427/38, 4690/33, 3761/40, 3761/42, 3761/44, 3761/46, 3560, 3923, 4690/5, 4690/121, 37

Export

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



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

(1/1)

Dátum: 20.5.2021



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- Zo dňa 07.05.2021	MAGS OOUPT 52277/2021-338985	Ing. arch. Arvayová	19.05.2021

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	ODDELENIE MAJETKOVÝCH VZŤAHOV
žiadosť zo dňa	13.05.2021
Predmet žiadosti: Pozemok parc. číslo:	Majetkoprávne usporiadanie pozemkov pre projekt „NNB“ Muchovo námestie: - parc. reg. „C“ č. 4691/3 ostatné plochy o výmere 4698 m ² , k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 3095, - parc. reg. „C“ č. 4691/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m ² , k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 3095 - parc. reg. „C“ č. 4691/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 653 m ² , k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 3095 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 dovoľujeme 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. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
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

Neprípustné:

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^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

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.

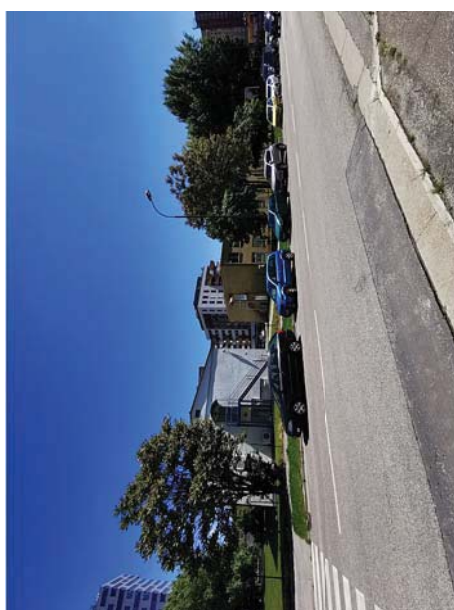
S pozdravom



Ing. arch. Marta Závodná
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 136/2021.

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

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING

znalec