

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

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

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

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

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2103699, SNM/21/078/AK, zo dňa 11.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 136/2021

Odhad hodnoty nehnuteľnosti: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, parcelné číslo 677 registra "E" KN v katastrálnom území Ružinov, za účelom odkúpenia spoluvlastníckeho podielu.

Počet strán (z toho príloh): 19 (10)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, parcelné číslo 677 registra "E" KN v katastrálnom území Ružinov.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vypracovaný za účelom odkúpenia spoluvlastníckeho podielu.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.11.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.11.2021.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2103699, SNM/21/078/AK, zo dňa 11.10.2021
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 26.03.2021

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 8134, k.ú. Ružinov, zo dňa 02.11.2021
- Situácia pozemku podľa katastrálnej mapy, www.mapka.gku.sk
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej a výnosovej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z Listu vlastníctva č. 8134, okres Bratislava II, katastrálne územie Ružinov:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu
- parcela č. 677, výmera: 21288 m², druh pozemku: orná pôda
Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
Vlastník:		
1	Szabová Oľga r. Pleschová, dátum narodenia 13.07.1914	1/6
Vlastník:		
2	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava	5/6
Správca:		
3	Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, Bratislava	/
K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva.		

ČASŤ C: ĎALŠIE

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 03.11.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

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

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

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok na v Bratislave, k.ú. Ružinov, parcela reg. "E" číslo 677 s výmerou 21288 m².

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

- Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave II, m.č. Ružinov, k.ú. Ružinov. Jedná sa o ucelený veľký pozemok, ktorý je na LV zapísaný ako orná pôda, parcela reg. "E" s výmerou 21288 m². Väčšia časť pozemku nie je zastavaná a je zatrávnená a porastená okrasnými sídľiskovými drevinami. Na časti pozemku sú spevnené plochy - ihrisko s asfaltovým povrchom, časť pozemku je zastavaná radovými garážami v osobnom vlastníctve, časť pozemku je zastavaná školskou budovou s.č. 3170 vo vlastníctve hlavného mesta a časť pozemku je zastavaná radovým bytovým domom s.č. 3143. Na príľahlých pozemkoch sú postavené bytové domy, školské objekty, administratívna budova a miestne sídliskové komunikácie. Ucelený pozemok, v súčasnosti v spoluvlastníctve mesta a jednej fyzickej osoby, tvorí samostatnú plochu, ktorej väčšia časť je umiestnená medzi bytovými domami. Jedná sa o verejne prístupný pozemok, napojený priamo na mestské cestné komunikácie s chodníkmi. Pozemok je rovinatý, umiestnený v obytnej lokalite hlavného mesta Bratislava, v zmiešanej zóne bytovej a občianskej zástavby. Podľa územného plánu sa jedná o stabilizované územie, s funkčným využitím ako viacpodlažná zástavba obytného územia. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby. Na pozemku, resp. v jeho blízkosti, sú vybudované pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, internet). Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta zabezpečuje mestská hromadná doprava (električky, trolejbusy a autobusy), ktorej zastávky sú vzdialené do 5 minút pešej chôdze.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako parcela tvoriaca okolie bytových domov, resp. čiastočne zastavaná bytovým domom, školskou budovou, radovými garážami, asfaltovým ihriskom a miestnymi komunikáciami. Zámerom mesta, ako väčšinového spoluvlastníka parcely, je odkúpenie spoluvlastníckeho podielu 1/6 od súkromnej osoby do svojho vlastníctva, za účelom navýšenia parkovacích kapacít pre rezidentov - výstavba verejnoprospešnej stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Pozemok je v podielovom spoluvlastníctve. Jedná sa o parcelu reg. "E", ktorej jednoznačné polohové určenie a prepočet presnej výmery je potrebné stanoviť geometrickým plánom na prevod do registra parciel "C". Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavieb, postavených na tomto pozemku. Pozemok má priamy prístup z verejnej komunikácie.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v k.ú. Ružinov

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje súčasné využívanie pozemku na daný účel. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti. Súčasťou územia sú plochy zelene, dopravné a technické vybavenie. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich faktorov vyjadruje zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto časti Bratislavy. Redukujúce faktory vyjadrujú vplyvy pôsobiace na zníženie ceny pozemku. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

Parcela	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
677	orná pôda	1/1	21288,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (výmera pozemku, druh možnej zástavby, obmedzujúce regulatívy zástavby)	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,15 * 1,30 * 2,50 * 0,70$	4,1206
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1206$	273,57 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 677	$21\,288,00 \text{ m}^2 * 273,57 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 823 758,16
Spolu		5 823 758,16

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, parcelné číslo 677 registra "E" KN v katastrálnom území Ružinov, za účelom odkúpenia spoluvlastníckeho podielu.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k.ú. Ružinov - parc. č. 677 (21 288 m ²)	5 823 758,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	5 820 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťmiliónovosemstodvadsaťtisíc Eur	

Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/6 je 970.000 €.

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

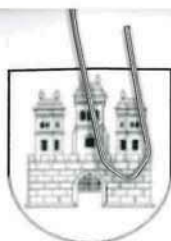
.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch,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

V Bratislave, dňa 04.11.2021

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2103699, SNM/21/078/AK, zo dňa 11.10.2021	1
2. Výpis z LV č. 8134, k.ú. Ružinov, zo dňa 02.11.2021	2
3. Situácia pozemku podľa katastrálnej mapy, www.mapka.gku.sk	2
4. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 26.03.2021	3
5. Fotografie z miestnej obhliadky	2
Spolu	10



Objednávka číslo OTS2103699

SNM/21/078/AK

Odberateľ:

**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava**

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:

FINDEX, s.r.o.

Čajakova 21

81105 Bratislava

IČO: 900266

DIČ:

IČ DPH:

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "E" KN, k. ú. Ružinov, parc. č. 677, v podielovom spoluvlastníctve Oľgy Szabovej a hlavného mesta SR Bratislavy. Cena za ZP: 300,00 eur vrátane DPH.

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

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

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: 07.10.2021

Schválené dňa: 11.10.2021

*S objednávkou súhlasím
a prijímam ju*

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 II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 02.11.2021
Čas vyhotovenia: 18:13:18

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8134

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
677	21288	orná pôda		7	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

7 - Prievoz

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Szabová Oľga r. Pleschová

1 / 6

Dátum narodenia : 13.07.1914

Titul nadobudnutia B 20c,PKV 7-307,č.d.6132/1941

Titul nadobudnutia Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov
zo dňa 13.5.2015

Titul nadobudnutia B 20c, PKV 7-307,č.d.6132/1941

Titul nadobudnutia B 1c,PKV 7-3244,č.d.6132/1941

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
81499 Bratislava, SR

5 / 6

IČO : 603481

Titul nadobudnutia podľa § 2 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov PKV 7-307, ROEP
90/2010

Titul nadobudnutia Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov
zo dňa 13.5.2015

Titul nadobudnutia § 2 ods. 1 zákona č.138/1991 Zb. , PKV 7-3244, C-173/14/ROEP/Ružinov

Účastník právneho vzťahu:

Správca

3 Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 81715 Bratislava 11

/

IČO : 17335345

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 307 pre parcely reg. E KN 7-677 7-705/1; PKV 3244 pre parcelu reg. E KN 7-705/6

3 K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 3 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

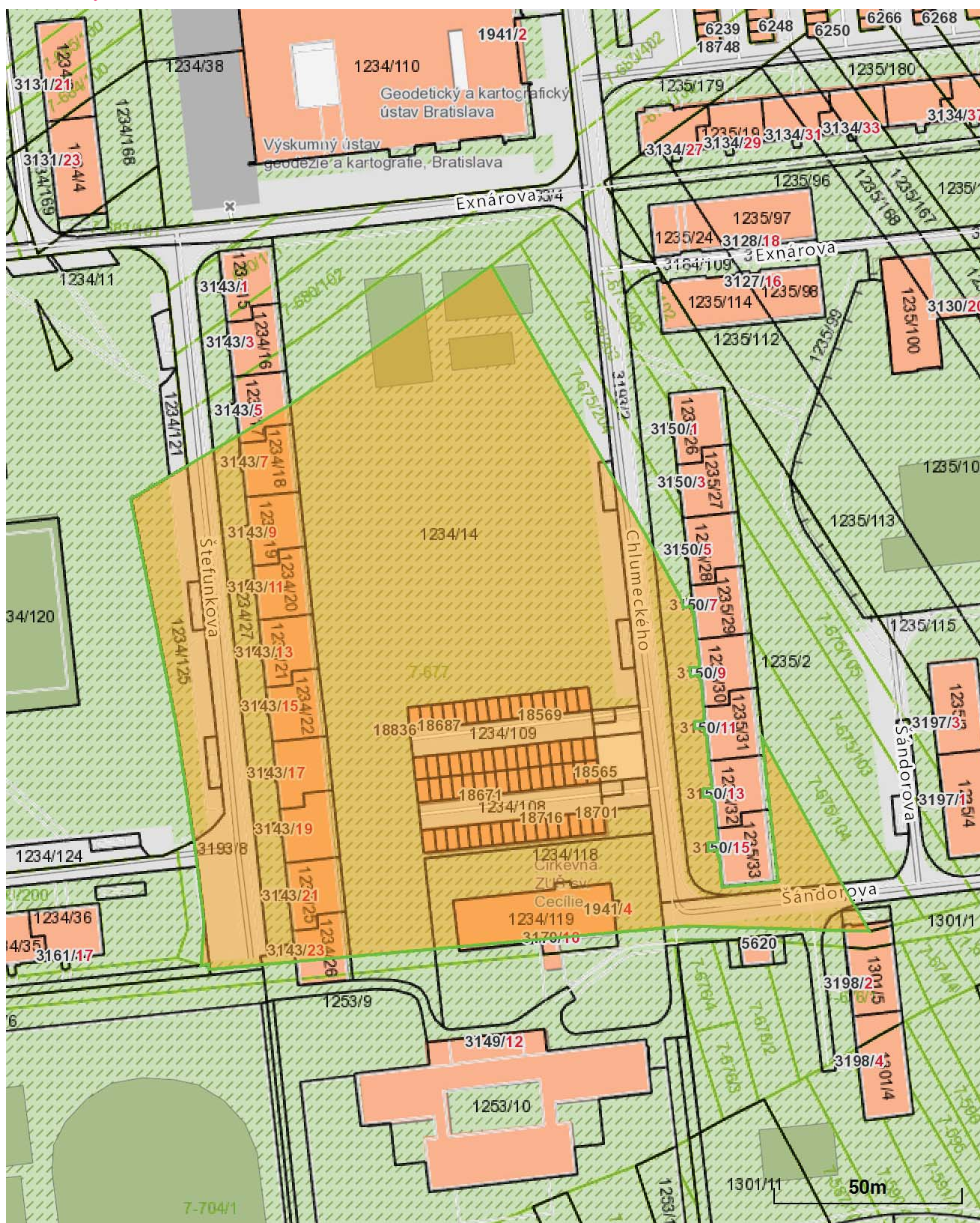
Poznámka:

Bez zápisu.

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

Parcela registra E, 7-677

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



Číslo listu vlastníctva

8134

Výmera parcely v m²

21288

Katastrálne územie

Ružinov

Obec

Bratislava-Ružinov

Druh pozemku

Orná pôda

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

01. 11. 2021

Číslo pôvodného katastrálneho územia

7

Názov pôvodného katastrálneho územia

Prievoz

Vlastník (2)

1. Szabová Ol'ga r. Pleschová (Podiel: 1/6)

2. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR
(Podiel: 5/6)



Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov
Mgr. Adriana Kosárová

192527/2021

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONM 60682/2020

Naše číslo
MAGS OOUPD 65308/2020-484533
MAGS OOUPD 42028/2021

Vybavuje/linka Bratislava
Ing. arch. Pachta Fenclová 26. 03. 2021
☎ 59 35 63 62

40518121

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadosť zo dňa:	02. 12. 2020
pozemok parc. číslo:	pozemok registra „E“ KN parc. č. 7-677; podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Exnárova ul., Štefunkova ul., Chlumeckého ul.
zámer žiadateľa:	odkúpenie spoluvlastníckeho podielu

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je prevažná väčšina **pozemku registra „E“ KN parc. č. 7-677, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

Funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

Podmienky funkčného využitia plôch

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

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

súčasť parteru 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

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

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť vo východnej a západnej časti **pozemku registra „E“ KN parc. č. 7-677, funkčné využitie územia: námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha).

Funkčné využitie územia:

Námestia a ostatné komunikačné plochy (biela plocha) t. j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie.**

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

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

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

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

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť

požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

K Vašej žiadosti o stanovisko k odkúpeniu pozemku uvádzame nasledovné:

Predmetom Vašej žiadosti je cit.: „odkúpenie spoluvlastníckeho podielu v rozsahu 1/6 na pozemku registra „E“ KN parc. č. 7-677 – orná pôda vo výmere 21 288 m², LV č. 8134, do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy od vlastníka: Oľga Szabová r. Pleschová, správca: Slovenský pozemkový fond.“ Účelom odkúpenia podielu predmetnej parcely je navýšenie parkovacích kapacít pre rezidentov – výstavba verejnoprospešnej stavby.

Z hľadiska územného plánovania nemáme námietky k odkúpeniu spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra „E“ KN parc. č. 7-677.

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

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

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

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

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OOUPD 65308/2020-484533, MAGS OOUPD 42028/2021 zo dňa 26. 03. 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

OD: oddelenie obstarávania územnoplánovacích

dokumentov
Prírodné námestie č. 1
814 99 Bratislava

Ing. arch. Marta Závodná
vedúca oddelenia

Prílohy: Stanovisko referátu technickej infraštruktúry č. j. TI/926/20 zo dňa 15. 12. 2020
Co: OOUPD - archív

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na predmetný pozemok a okolie



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na predmetný pozemok a okolie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 136/2021.

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

Podpis štatutárneho orgánu