

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

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

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka č.: OTS2104960 SNM/21/114/BD, zo dňa 27.12.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc.č.15850/36, 15850/37, 15850/42, 1585/201 situovaných mimo zastavaného územia MČ Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II, v k.ú.Trnávka (zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 3888).

Počet strán (z toho príloh): 17 (7)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc.č.15850/36, 15850/37, 15850/42, 1585/201 situovaných mimo zastavaného územia MČ Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II, v k.ú.Trnávka (zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 3888).

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

13.01.2022

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

13.01.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného rozvoja, oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, Primaciálne námestie č.1, Bratislava 1, pod č.: MAGS OOUPT 56655/2021-458766, zo dňa 13.10.2021

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3888, k.ú.Trnávka, zo dňa 09.01.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú.Trnávka, zo dňa 09.01.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- 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
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{MJ}} = V\text{H}_{\text{MJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur}/\text{m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z dôvodu nevhodnosti metódy na posudzovaný druh nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č.3888, k.ú.Trnávka

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15850/36	- záhrada o výmere 1718m ²	4	2
- parc.č.: 15850/37	- záhrada o výmere 210m ²	4	2
- parc.č.: 15850/42	- záhrada o výmere 542m ²	4	2
- parc.č.: 15850/201	- záhrada o výmere 109m ²	4	2

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku

2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Sobolič Peter, Ing., Ružová dolina 14, PSČ 821 09, SR

Dátum narodenia: 01.06.1960

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpa V-3062/01 zo dňa 2001

C. Ďalšie údaje:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.01.2022.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.01.2022.

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

Technická a projektová dokumentácia nebola potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemky. Bola poskytnutá iba územnoplánovacia informácia.

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

Popisné údaje katastra nie sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Posudzované pozemky sú zapísané v katastri nehnuteľností (KN) na liste vlastníctva (LV) číslo 3888 ako "záhrada", v skutočnosti sa jedná o neudržiavané trávnaté plochy resp. plochy s kríkmi a krovínami. Geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom. Pozemky sú zakreslené vo vektorovej mape KN v obrysoch, ktoré korešpondujú so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemky:

- parc.č.: 15850/36 - záhrada o výmere 1718m²
- parc.č.: 15850/37 - záhrada o výmere 210m²
- parc.č.: 15850/42 - záhrada o výmere 542m²
- parc.č.: 15850/201 - záhrada o výmere 109m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č.15850/36, 15850/37, 15850/42 a 15850/201 sú situované v lokalite Mokráň, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú.Trnávka (pozemky sú situované mimo zastavaného územia MČ).

Dopravná infraštruktúra v okolí pozemkov je priemerná - prístup k pozemkom je z ulice Ivánska cesta. Inžinierske siete v bezprostrednej blízkosti posudzovaných pozemkov sa nedali identifikovať z dôvodu problematického prístupu. Cesta autom do centra mesta je 7,4km a trvá cca 15 minút. Najbližšie veľké nákupné centrá Shopping Palace Zlaté piesky je vzdialené cca 1,8km, AVION Shopping Park Bratislava na Ivanskej ceste je vzdialené 2,5km.

Poloha pozemkov parc.č.15850/36, 15850/37, 15850/42, 15850/201, v MČ Bratislava - Ružinov, k.ú.Trnávka:

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemky nie sú v súčasnosti využívané. V zmysle vydanej ÚPI sú pozemky situované v území, ktoré je určené na funkčné využitie: šport, telovýchova a voľný čas.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.3888 v časti "Ťarchy" nie sú vo vzťahu k posudzovaným pozemkom zapísané žiadne vecné bremená a záložné práva. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Posudzované pozemky registra "C" KN - parc.č.15850/36, 15850/37, 15850/42, 15850/201- sú situované mimo zastavaného územia Mestskej časti Bratislava-Ružinov, v k.ú.Trnávka.Pozemky sú situované v lokalite, susediacej s

lokalitou "Mokrán" (jedná sa o záhradkársku lokalitu) a jazerom "Zlaté piesky". Prístup k pozemkom je zo spevnenej komunikácie (miestneho významu) - ulice Ivánska cesta. Prístupová komunikácia je situovaná na pozemkoch: parc.č. 16505/46 (podľa výpisu z LV č. 196 je vlastníkom pozemku Hlavné mesto SR Bratislava a parc.č. 16497/5 (v KN nemá založený LV). Z prístupovej komunikácie je ďalší prístup k posudzovaným pozemkom cez pozemky: parc.č. 15850/21 (podľa výpisu z LV č. 196 je vlastníkom pozemku Hlavné mesto SR Bratislava) a parc.č. 15850/2 (podľa výpisu z LV č. 4407 je vlastníkom pozemku Cirkevný zbor evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku) po spevnenej resp. nespevnenej komunikácii. Pozemky nie sú využívané, nie sú udržiavané, na prevažnej časti pozemkov sú kríky a vzrastlé kroviny. K prevažnej časti pozemkov je obmedzený prístup - železná záhora resp. plotová brána. Pozemky majú rovinatý charakter. Zisťovanie inžinierskych sietí v susedstve posudzovaných pozemkov (resp. na posudzovaných pozemkoch) je problematické z dôvodu obmedzeného prístupu na pozemky. V ÚPI sa uvádza, že záujmovým územím prechádza VTL plynovod PN 4,0 MPa a DN 100 mm. V blízkom okolí je situovaná "Noclaháreň sv. Vincenta de Paul" pre bezdomovcov. Posudzované pozemky majú tvar úzkych pásov, rôznej dĺžky. Pozemky nie sú svojím tvarom spôsobilé na samostatnú zástavbu resp. využitie. Na ulici Ivánska cesta sú situované zástavky autobusovej linky č. 163.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15850/36	záhrada	1718,00	1/1	1718,00
15850/37	záhrada	210,00	1/1	210,00
15850/42	záhrada	542,00	1/1	542,00
15850/201	záhrada	109,00	1/1	109,00
Spolu výmera				2 579,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

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 <i>pozemky sú situované v obci Bratislava, m.č. Ružinov</i>	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>pozemky nie sú v súčasnosti využívané</i>	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pre prístup k pozemkom je možné využiť MHD</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemky sú situované v území, určenom platným územným plánom na funkčné využitie: šport, telovýchova a voľný čas</i>	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>v dotknutom území sa predpokladá, že sa nachádzajú IS-elektrina, plyn</i>	1,10
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>v Bratislave prevláda záujem o kúpu pozemkov</i>	1,50
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>pozemky majú obmedzený prístup, nie sú spôsobilé samostatnej zástavby resp. využitia</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,70 * 1,00 * 1,20 * 1,10 * 1,50 * 0,80$	1,5523
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5523$	103,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 15850/36	$1\,718,00 \text{ m}^2 * 103,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	177 057,08
parcela č. 15850/37	$210,00 \text{ m}^2 * 103,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 642,60
parcela č. 15850/42	$542,00 \text{ m}^2 * 103,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	55 858,52
parcela č. 15850/201	$109,00 \text{ m}^2 * 103,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 233,54
Spolu		265 791,74

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky z LV č.3888 - parc. č. 15850/36 (1 718 m ²)	177 057,08
Pozemky z LV č.3888 - parc. č. 15850/37 (210 m ²)	21 642,60
Pozemky z LV č.3888 - parc. č. 15850/42 (542 m ²)	55 858,52
Pozemky z LV č.3888 - parc. č. 15850/201 (109 m ²)	11 233,54
Spolu pozemky (2 579,00 m²)	265 791,74
Všeobecná hodnota celkom	265 791,74
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	266 000,00

Slovom: Dvestošestdesiatšesťtisíc Eur

V Bratislave, dňa: 16.01.2022

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.3888
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia



Objednávka číslo OTS2104960

SNM/21/114/BD

Odberateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava

Oddelenie majetkových vzťahov

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:

Ing. Peter Kapusta

Saratovská 3424/6C

84101 Bratislava

IČO: 911517

DIČ:

IČ DPH:

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, a to pozemkov reg. C KN parc. č. 15850/37 - záhrada o výmere 210 m², parc. č. 15850/42 - záhrada o výmere 542 m², parc. č. 15850/36 - záhrada o výmere 1718 m² a parc. č. 15850/201 - záhrada o výmere 109 m², ktoré sú zapísané na LV č. 3888, k. ú. Trnávka, v prospech tretej osoby. Cena za ZP: 234,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	234,00	234,00 Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			234,00 Eur

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 20.12.2021

Schválené dňa: 27.12.2021

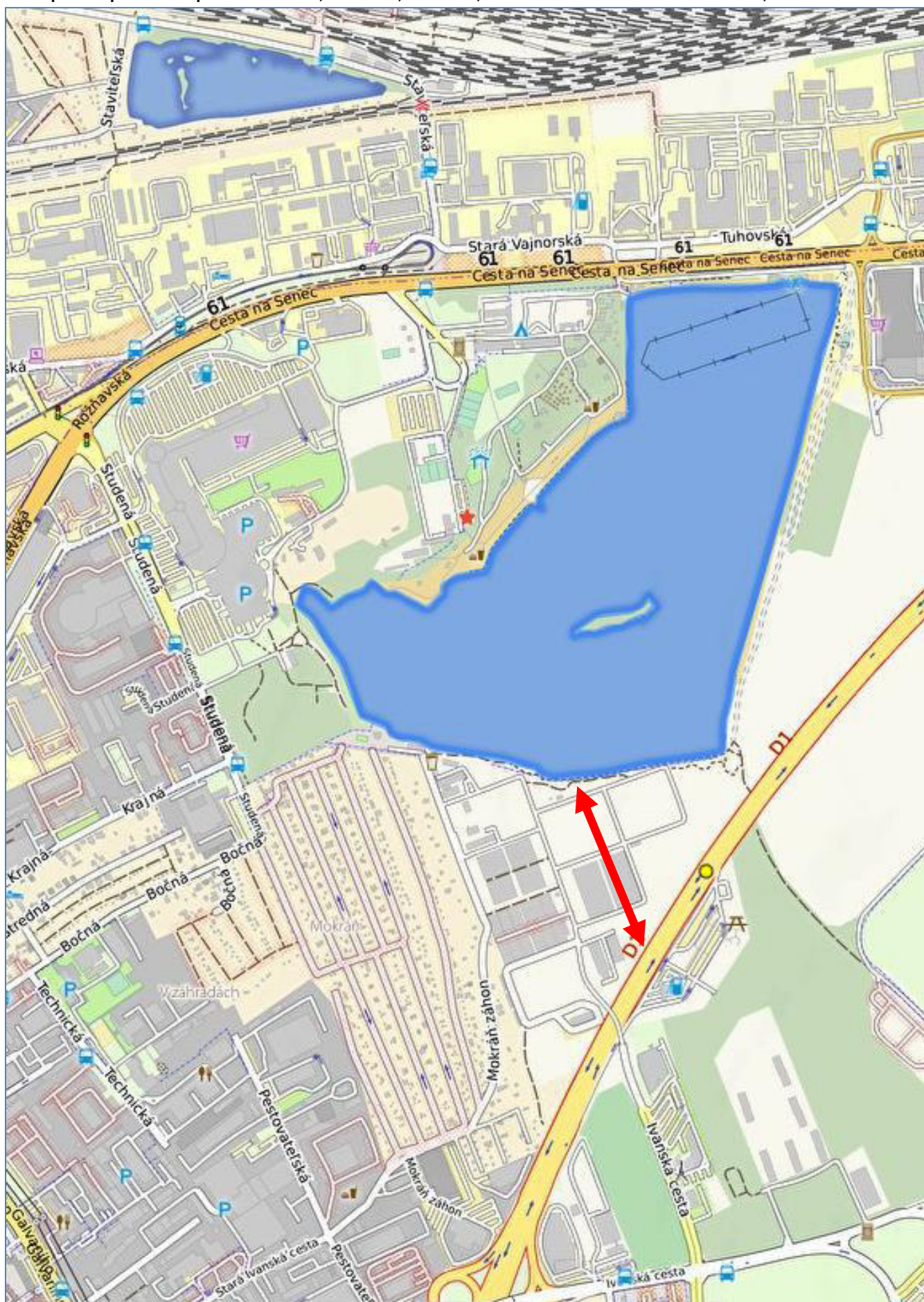
Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

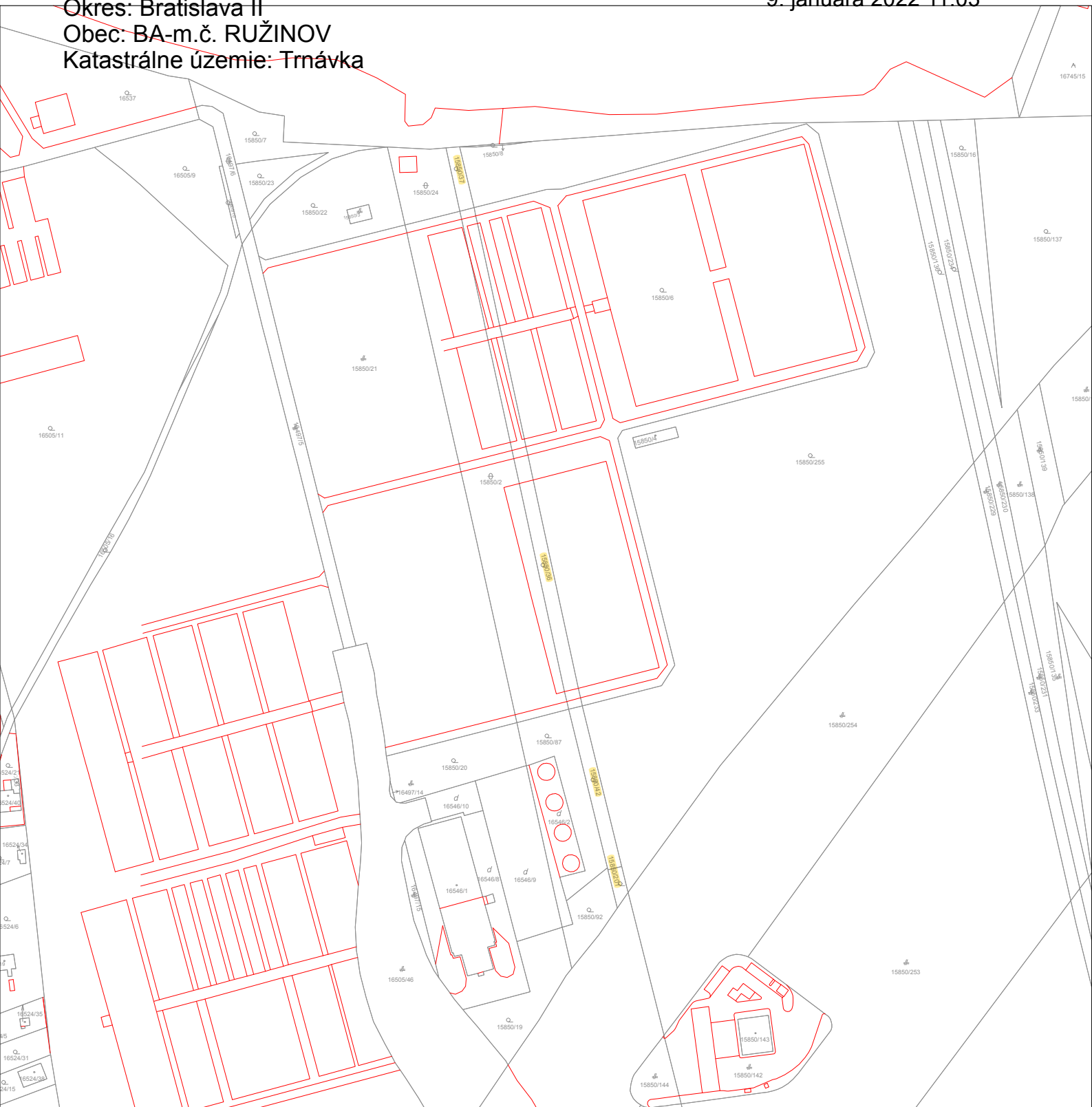
SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha pozemkov parc.č.15850/36, 15850/37, 15850/42, 15850/201 v MČ Bratislava-Ružinov, k.ú.Trnávka

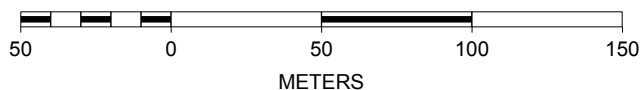


Vytvorené cez katastrálny portál

9. januára 2022 11:03



SCALE 1 : 2 512



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bratislava II**
Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**
Katastrálne územie: **Trnávka**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **09.01.2022**
Čas vyhotovenia: **10:58:41**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3888

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15850/ 36	1718	záhrada	4	2		
15850/ 37	210	záhrada	4	2		
15850/ 42	542	záhrada	4	2		
15850/201	109	záhrada	4	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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 Sobolič Peter, Ing., Ružová dolina 14, Bratislava, PSČ 821 09, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 01.06.1960

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis do KN zo dňa 28.2.2007

Tituly nadobudnutia LV:

Kúpa V-3062/01 zo dňa 27.6.2001

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



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. Barbora Dymová

459 247/2021

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 32403/2021

Naše číslo
MAGS OUPD 56655/2021-458766

Vybavuje/linka Bratislava
Ing. arch. Pachta Fenclová 13. 10. 2021
☎ 59 35 63 62

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadosť zo dňa:	06. 07. 2021, na OUPD evidovaná 27. 07. 2021
pozemok parc. číslo:	15850/36, 15850/37, 15850/42, 15850/201; podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Trnávka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Mokrán záhon
zámer žiadateľa:	kúpa pozemkov vo vlastníctve žiadateľa

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 15850/36, 15850/37, 15850/42, 15850/201, **funkčné využitie územia: šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401.**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné, 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: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie– služobné byty.

Nepripustné: v území nie je prístupné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia a areály výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavby na individuálnu rekreáciu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Časť pozemku parc. č. 1580/36 je súčasťou územia, pre ktoré Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje **funkčné využitie územia: vodné plochy a toky, číslo funkcie 901**.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajinotvorné a rekreačné účely.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: vodné plochy a vodné toky ako výrazné krajinné prvky, vodné plochy a vodné toky na vodohospodárske využitie ako zdroje vody, recipienty, na odvádzanie prívalových vôd a povodňových prietokov.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia pre vodnú dopravu, a hydroenergetické využitie, stavby a zariadenia slúžiace pre ochranu a využívanie vodných zdrojov, stavby a zariadenia slúžiace na protipovodňovú ochranu, vodné športy a rekreácia, zariadenia na chov rýb, rybárstvo.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia pre správu tokov, zariadenia na ťažbu štrkov a pieskov, plávajúce stravovacie zariadenia zakotvené, vyviazané, plávajúce ubytovacie zariadenia cestovného ruchu zakotvené, vyviazané, plávajúce zariadenia pre rekreáciu zakotvené, vyviazané, plávajúce drobné zariadenia občianskej vybavenosti zakotvené, vyviazané, plávajúce zariadenia na pristávanie plavidiel – prístavné pontóny, prístavné móla, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie X**.

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód X**: rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

Pre predmetné územie bola spracovaná **Urbanistická štúdia Zlaté piesky**, schválená uznesením MsZ č.629/2009 zo dňa 29. 01. 2009. Urbanistická štúdia bola podkladom pre ZaD02 Územného plánu hl. mesta SR Bratislava.

Urbanistická štúdia Zlaté piesky stanovuje pre záujmové územie nasledovnú reguláciu:

Záujmové parcely sú súčasťou **III. sektoru**: hlavnou funkciou bloku sú aktivity športu a rekreácie (401) spojené s využitím južnej časti vodnej plochy jazera. Objekty v blokoch 01-05 sú komponované na novú urbanistickú os v predĺžení komunikácie z Ivánskej cesty smerom k jazeru. Objekty majú funkcie športovej vybavenosti, ubytovania, v parteri obchod a služby. Ústredný verejný priestor je navrhnutý s plochou zelene v záhradných úpravách. V predpolí športového komplexu veslárskej dráhy je vytvorené námestie slúžiace súčasne ako rozptylová plocha návštevníkov športových a kultúrnych podujatí.

Pozemok parc. č. 15850/37 a severná časť pozemku parc. č. 15850/36 sú súčasťou **bloku 04**: funkcia 401 – územie tvoria plochy a zariadenia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport, tvorené krytými a otvorenými športovými zariadeniami. Funkciu a spôsob zástavby určuje umelý záliv ako dojazdová časť veslárskej dráhy. Tento umelý záliv so spevnenými brehmi môže súčasne tvoriť prírodný bazén so skokanskými mostíkmi, toboganov a tak doplniť ponuku

vodných atrakcií. Tribúny umožňujú aj sledovanie ďalších vodných športov – plavecký otvorený bazén, vodné pólo ale aj kultúrne produkcie (plávajúce pódium a pod.). V nadväznosti na tribúny môžu byť objekty šatní, telocviční, fitness, športové kongresové centrum, rozhodcovská veža, ubytovanie športovcov, krytá tréningová lodenica, požičovňa člňkov...

Pozemky parc. č. 15850/42, 15850/201 a južná časť pozemku parc. č. 15850/36 sú súčasťou **bloku 05**: funkcia 401 - plochy s využitím pre šport, tvorené krytými a otvorenými športovými zariadeniami. V kontakte s diaľnicou objekty statickej dopravy, obchodu a služieb. Na opačnej strane diaľnice je odpočívadlo a ČSPH. S ohľadom na predpokladaný rozvoj predletiskového priestoru spojenie týchto území môže vytvoriť krytý nadchod s vybavenosťou ponad diaľnicu resp. diaľničný motorest nad diaľnicou (podľa francúzskych a talianskych inšpirácií).

K Vašej žiadosti o stanovisko ku kúpe pozemkov uvádzame nasledovné:

Predmetom žiadosti je kúpa pozemkov: parc. č. 15850/36 – záhrada o výmere 1718 m², parc. č. 15850/37 – záhrada o výmere 210 m², parc. č. 15850/42 – záhrada o výmere 542 m² a parc. č. 15850/201 – záhrada o výmere 109 m² vo vlastníctve žiadateľa: Ing. Peter Sobolič, Ružová dolina 14, 821 09 Bratislava.

Prílohou žiadosti je list žiadateľa Ing. Petra Soboliča: „*Ponuka na nové vlastnícke usporiadanie pozemkového vlastníctva*“ zo dňa 24. 06. 2021, v ktorom je uvedené, cit.: „...ponúkam Hlavnému mestu SR Bratislave vyššie uvedené pozemky na odkúpenie.“

Z hľadiska územného plánovania nemáme námietky ku kúpe predmetných pozemkov.

Z hľadiska technickej infraštruktúry upozorňujeme, že záujmovým územím prechádza VTL plynovod PN 4,0 MPa a DN 100 mm.

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 56655/2021-458766 zo dňa 13. 10. 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 Zavouina
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie územného plánovania



prístupová komunikácia-p.č.16497/5



brána a závara na prístupovej komunikácii-p.č.15850/21



prístupová komunikácia-p.č.15850/21, 15850/2



pozemok parc.č.15850/37



pozemok parc.č.15850/36

pozemok parc.č.15850/36



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 5/2022.

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

Ing. Peter Kapusta