

Znalec: Ing. Miroslava Juritková, Za panskou záhradou 5513/46, Pezinok 90203
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty
nehnutelností, tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1700394 SNM/17/011/SBe objednávka z dňa 9.2.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **6/2017**

Vo veci: Objednávka OTS1700394 SNM/17/011/SBe, z dňa 9.2.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku registra „C“ KN parc. č. 2150/24 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 463 m², k.ú. Petržalka, ktorý vznikol podľa Geometrického plánu č. 30/2015 z časti pozemku registra „C“ KN parc.č. 2150/4 – ostatné plochy vo výmere 30374 m², k.ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 (vedený ako majetkoprávne neusporiadaný), ktorý vznikol z pozemku pred ZMVM parc.č. 6001/13 k.ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet listov (z toho príloh): 26 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Objednávka OTS1700394 SNM/17/011/SBe, z dňa 9.2.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku registra „C“ KN parc. č. 2150/24 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 463 m², k.ú. Petržalka, tento vznikol podľa Geometrického plánu č. 30/2015 z časti pozemku registra „C“ KN parc.č. 2150/4 – ostatné plochy vo výmere 30374 m², k.ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 (vedený ako majetkoprávne neusporiadaný), ktorý vznikol z pozemku pred ZMVM parc.č. 6001/13 k.ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia : 9.2.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 13.2.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 13.2.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS1700394 SNM/17/011/SBe, z dňa 9.2.2017
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OIUC 46216/16-289761 z dňa 1.6.2016
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 2150/24 v k.ú. Petržalka, číslo plánu 30/2015, úradne overený pod číslom 271/2017 dňa 14.2.2017.
GP bol doručený ako podklad k spracovaniu ZP dňa 13.4.2017
- Rozhodnutie, predĺženie platnosti územného rozhodnutia číslo UKSP 9927-TX1/2013-Vč-26 s nadobudnutou právoplatnosťou dňa 6.9.2013
- Územné rozhodnutie číslo UKSP 4639-TX1/2009-Pr-33, rozhodnutie o umiestnení stavby Južné mesto – zóna B1, s nadobudnutou právoplatnosťou dňa 23.9.2009
Rozhodnutie o predĺžení platnosti územného rozhodnutia číslo UKSP 9927-TX1/2013-Vč-26, s nadobudnutou právoplatnosťou dňa 13.9.2013
- Mapový podklad p.č. 21788/8,21293/44,21293/17,21293/3 k.ú. Staré Mesto

5.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 20.4.2017
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 20.4.2017
- Miestne šetrenie, zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z a vyhl.č. 254/2010 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva 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. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Primárne je použitá na stanovenie VŠH metóda polohovej diferenciácie. Na stanovenie VŠH nie je použitá metóda porovnávacia, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať podklady o predaji porovnateľných nehnuteľností. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2016 vo výške 2,320.

a1) Definície základných 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.

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby),
- metódou polohovej diferenciácie.

Porovnávací metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$VŠH \text{ POZ} = M \cdot VŠHMJ \text{ [€]}$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

M - výmera pozemku v m².

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left(\frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}C_{MJi}$ - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektivizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot f_{Vi} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}C_{MJi}$ - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_{Vi} - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Podľa časti E.1, prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. je na zohľadnenie (objektívizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{E_i} + f_{P_i} + f_{F_i} \quad [\%]$$

kde f_j sú čiastkové faktory:

- f_{E_i} ekonomický faktor [%],
- f_{P_i} polohový faktor [%],
- f_{F_i} fyzický faktor [%].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = f_{E_i} \cdot f_{P_i} \cdot f_{F_i} \quad [-]$$

kde

- f_{E_i} - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,
- f_{P_i} - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,
- f_{F_i} - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

- Ekonomické faktory

- Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,
- pri ponukách realitných kancelárií je možné uvažovať s redukciou ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

- Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.. Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

- Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitosť pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

Metóda polohovej diferenciacie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvaru a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvujúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Pôvodný stav

na základe výpisu z LV č. 1748. k.ú Petržalka, Obec Ba-m.č. Petržalka, okres Bratislava V

Okres: **Bratislava V**

Obec: **BA – m.č. Petržalka**

Katastrálne územie: **Petržalka**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra „C“ evidovaná v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz. práv.	vzťah	list mapy
2150/4	4	30374	Ostatné plochy	37	1	7 242

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

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

7- Neusporiadaný vlastnícky vzťah k pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č.

spoluvl. podiel

Účastník právneho vzťahu:

- 1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1/1

Nový stav

na základe GP č.30/2015 na oddelenie pozemku p.č. 2150/24 k.ú. Petržalka, Obec Ba-m.č. Petržalka, okres Bratislava V

VÝKAZ VÝMER														str.1	
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²	ha								m ²	ha		
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²	kód		
1748		2150/4	3	0374	ost.pl.						2150/4	2	9911	ost.pl. 37	Doterajší
											2150/24		463	zast.pl. 22	detto
Spolu:			3	0374							3	0374			

Legenda: kód spôsobu využívania 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy
22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta

Poznámka : Pozemok parc.č. 2150/4 je majetkoprávne neusporiadaný – E p.č. 5603 (X-153/03 ~ pvz 418/07). – mimo riešeného novo-oddeleného pozemku p.č. 2150/24.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 13.2.2017 bez účasti vlastníka .

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 13.2.2017

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom

Technická dokumentácia nebola porovnávaná, nakoľko sa jedná o ohodnotenie pozemku, nie stavieb.

e) Údaje katastra nehnuteľností. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Novovytvorený pozemok registra „C“ KN parc.č. 2150/24 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 463 m², k.ú. Petržalka, vznikol na základe GP č. 30/2015 (na oddelenie pozemku p.č. 2150/24) z pozemku reg. „C“ KN parc.č. 2150/4 – ostatné plochy vo výmere 30374 m², k.ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 (vedený ako majetkoprávne neusporiadaný), tento vznikol z pozemku pred ZMVM parc.č. 6001/13, k.ú. Petržalka. Pozemok p.č. 2150/24 k.ú. Petržalka, je evidovaný v GP č. 30/2015 v súlade so skutočnosťou. Klasifikácia spôsobu využívania - pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba. V čase uskutočnenia obhliadky, bol na pozemku zriadený odstavňý pruh komunikácie Panónska cesta, ktorý bol zároveň využívaný ako parkovisko pre stavenisko stavby Južné mesto – zóna B1, Bratislava Petržalka.

Zámerom je vybudovanie vjazdu z Panónskej cesty k stavbe Južné mesto – zóna B1 cez ohodnocovaný pozemok parc.č. 2150/24 k.ú. Petržalka. Zadávatel znaleckého posudku predložil ako podklad k spracovaniu ZP - Územné rozhodnutie o umiestnení stavby číslo UKSP 4639-TX1/2009-Pr-33 na pozemku reg. „C“ KN parc.č. 2150/4 k.ú. Petržalka s nadobudnutou právoplatnosťou dňa 23.4.2004 a Rozhodnutie o predĺžení platnosti územného rozhodnutia číslo UKSP 9927-TX1/2013-Vč-26, predĺženie platnosti na dva roky od

nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia (právoplatnosť dňa 13.9.2013 t.z. platnosť rozhodnutia do 13.9.2015). Iné podklady neboli predložené.

V zmysle evidencie v KN, zápisu v GP, je pozemok p.č. 2150/4 k.ú. Petržalka majetkoprávne neusporiadaný - E p.č. 5603 (X-153/03 ~pvz 418/07) - mimo riešeného novodelovaného pozemku p.č. 2150/24.

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

Novovytvorený pozemok reg. "C" KN (ktorý vznikol na základe GP č. 30/2015) parc. č. 2150/24 k.ú. Petržalka (463 m²)

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

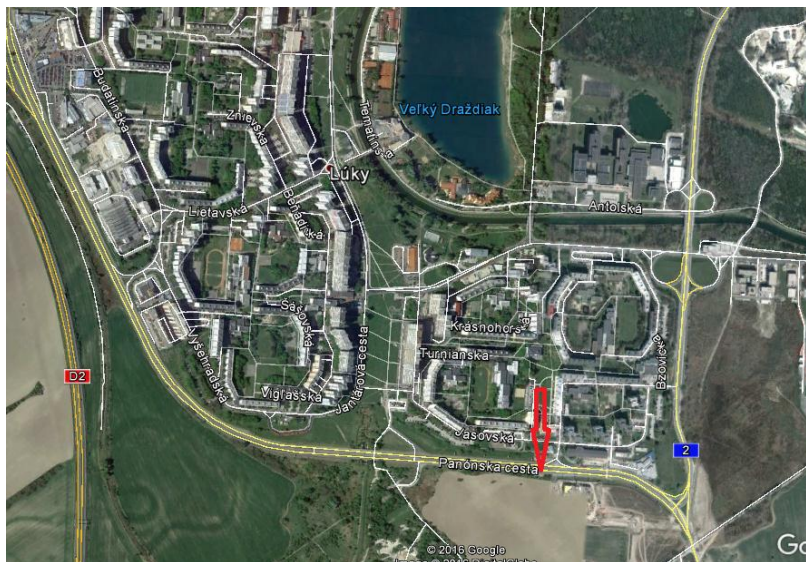
Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v južnej časti Petržalky, situovaný je pozdĺžne Panónskej cesty. Pozemok má slúžiť ako dopravné pripojenie k novobudovanej stavbe „Južné mesto – zóna B1, Bratislava, Petržalka“. Prístup k novovzniknutému pozemku je priamo z Panónskej cesty. V okolí pozemku v čase ohodnotenia prebiehala výstavba bytových domov na predtým nezastavaných pozemkoch, pôvodne poľnohospodárskej pôde. Bratislava – mestská časť Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 115 000 obyvateľov. Petržalka je rozdelená na viaceré menšie sídliská alebo miestne časti: Dvory, Lúky, Háje, Ovsíšte, Janíkov dvor - v budúcnosti by tu malo stáť nové sídlisko Južné mesto, Kopčany, Zrkadlový háj, Starý háj a Kapitulský dvor.



Územie v ktorom sa nachádza ohodnocovaný pozemok. Zdroj: Google Earth a Mapa.gku.sk

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V zmysle územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 46216/16-289761 má pozemok p.č. 2150/24 k.ú. Petržalka funkčné využitie – ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130. Prípustné spôsoby využitia funkčným plôch sú – v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti. Prípustné v obmedzenom rozsahu - v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov,

produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Pozemok bol v minulosti využívaný ako odstavná plocha pozdĺž Panónskej cesty. V čase obhliadky bol pozemok využívaný ako parkovanie pre stavebné vozidlá na stavbu Južné mesto – zóna B1, Bratislava, Petržalka. Zámerom je využitie pozemku ako miesta dopravného pripojenia k stavbe „Južné Mesto – zóna B1, Bratislava“ z Panónskej cesty. Zadávateľom bolo predložené územné rozhodnutie o umiestnení stavby Južné mesto – zóna B1, Bratislava Petržalka na pozemku p.č. 2150/4 k.ú. Petržalka.

Iné využitie pozemku sa nedá predpokladať.

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

Pozemok parc.č. 2150/4 k.ú. Petržalka je majektoprávne neusporiadaný.
Iné riziká nie sú známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Novovytvorený pozemok reg. "C" KN parc.č. 2150/24 k.ú. Petržalka, ktorý vznikol na základe GP č. 30/2015

POPIS

Predmetom ohodnotenia je novovytvorený pozemok registra „C“ KN parc. č. 2150/24 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 463 m², k.ú. Petržalka, vznikol na základe GP č. 30/2015 na oddelenie pozemku parc. č. 2150/24 z pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2150/4 – ostatné plochy vo výmere 30374 m², k.ú. Petržalka, zapísaný na LV č. 1748.

Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislava, k.p. Petržalka. klasifikovaný v KN ako zastavaná plocha – pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba. Pozemok parc. č. 2150/24 bol v minulosti využívaný ako odstavná plocha pozdĺž komunikácie Panónska cesta. V čase obhliadky bol pozemok využívaný ako spevnená plocha pre parkovanie vozidiel stavby Južné Mesto. Zámerom je dopravné napojenie novobudovaného developerskeho projektu Južné mesto – zóna B1 na Panónsku cestu cez pozemok parc. č. 2150/24.

Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010. Pozemok sa nachádza v rovinatom území. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Pozemok sa nachádza v obytnej časti mesta Bratislava (obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov). V okolí pozemku sa nachádzajú bežné bytové domy a nebytové stavby. V blízkosti pozemku sa nachádzajú prostriedky MHD nakoľko sa jedná sa o územie mesta. Možnosť napojenia na technickú infraštruktúru (rozvod vody, plynu, elektriny, kanalizácia). Pri výpočte bol použitý povyšujúci koeficient nakoľko zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite nebol zohľadnený pri stanovení východiskovej hodnoty pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2150/24 k.ú. Petržalka	zastavané plochy a nádvorja	463	463,00	1/1	463,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,20

situácie		
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,10 * 1,00$	2,0592
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0592$	136,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 463,00 \text{ m}^2 * 136,71 \text{ €/m}^2$	63 296,73 €

III. ZÁVER

1. ODPOVEDE NA OTÁZKY A ÚLOHY

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 2150/24 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 463 m², k.ú. Petržalka, ktorý vznikol podľa Geometrického plánu č. 30/2015 z časti pozemku registra „C“ KN parc.č. 2150/4 – ostatné plochy vo výmere 30374 m², k.ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 (vedený ako majetkoprávne neusporiadaný), ktorý vznikol z pozemku pred ZMVM parc.č. 6001/13 k.ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 13.2.2017, ktorú by mala 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 pohnutkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacjej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 63 296,73 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Novovytvorený pozemok reg. "C" KN na základe GP č. 30/2015 - parc. č. 2150/24 k.ú. Petržalka (463 m ²)	63 296,73
Spolu VŠH	63 296,73
Zaokrúhlená VŠH spolu	63 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **63 300,00 €**

Slovom: **Šestdesiattritisícristo Eur**

V Bratislave dňa 21.4.2017

Ing. Miroslava Juritková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS1700394 SNM/17/011/SBe, z dňa 9.2.2017
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 20.4.
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 20.4.2017
4. Geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 2150/24 v k.ú. Petržalka, číslo plánu 30/2015, úradne overený pod číslom 271/2017 dňa 14.2.2017.
overený GP bol doručený ako podklad k spracovaniu ZP dňa 13.4.2017
5. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OIUC 46216/16-289761 z dňa 1.6.2016
6. Územné rozhodnutie číslo UKSP 4639-TX1/2009-Pr-33, rozhodnutie o umiestnení stavby Južné mesto – zóna B1, s nadobudnutou právoplatnosťou dňa 23.9.2009
strana 1 a 6
7. Rozhodnutie o predĺžení platnosti územného rozhodnutia číslo UKSP 9927-TX1/2013-Vč-26, s nadobudnutou právoplatnosťou dňa 13.9.2013
strana 1 a 2
8. Mapový podklad p.č. 21788/8,21293/44,21293/17,21293/3 k.ú. Staré Mesto
9. Fotodokumentácia

PRÍLOHA C¹

Objednávka číslo OTS1700394

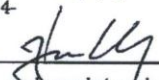
SNM/17/011/SBe

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Br: Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 IČ DPH: SK 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvoreného pozemku registra „C“ KN parc. č. 2150/24 – zastavané plochy a nádvorja vo výmere 463 m², k. ú. Petržalka, ktorý vznikol podľa Geometrického plánu č. 30/2015 z časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 2150/4 – ostatné plochy vo výmere 30374 m², k. ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 (vedený ako majetkovoprávne neusporiadaný), ktorý vznikol z pozemku pred ZMVM parc. č. 6001/13 k. ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 1748 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Na vypracovanie znaleckého posudku ste bola vybraná elektronickým náhodným výberom dňa 18.01.2017. Dovoľujeme si Vás požiadať o predloženie znaleckého posudku v dvoch vyhotoveniach a v elektronickej podobe.

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
 Telefón č.: (02)593 562 48
 Mobil č.:
 Schválil: Bialko Miroslav dňa 09.02.2017
 V Bratislave dňa: 03.02.2017

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


 zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

PRÍLOHA č. 2

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

Okres: **Bratislava V**
 Obec: **BA-m.č. PETRŽALKA**
 Katastrálne územie: **Petržalka**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **20.04.2017**
 Čas vyhotovenia: **10:04:47**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
2150/ 4	30374	Ostatné plochy	37	1	7	242	

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

7 - Neusporiadaný vlastnícky vzťah k pozemku (pozemkom)

LIST VLASTNÍCTVA č. 1748

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	Regent and Co., spol. s.r.o., Vlastenecké nám. 3, Bratislava, PSČ 85101, SR	/
IČO :		
3	Základná škola Svätej Rodiny, Gercenova 10, Bratislava, PSČ 851 01, SR	/
IČO :		
4	Gymnázium Svätej Rodiny, Gercenova 10, Bratislava, PSČ 851 01, SR	/
IČO :		
5	Tatra Residence, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, PSČ 811 06, SR	/
IČO :		
7	CNNS, s.r.o., Sumbalova 1, Bratislava, PSČ 841 05, SR	/
IČO :		
8	TŠP - Tenisová škola Petržalka, občianske združenie, Nobelovo námestie 6, Bratislava, PSČ 851 01, SR	/
IČO :		
9	AUPARK a.s., Einsteinova 18, Bratislava, PSČ 851 01, SR	/
IČO :		
10	AUPARK Tower Bratislava s.r.o., Plynárenská 7/B, Bratislava, PSČ 821 09, SR	/
IČO :		
12	DAMP, spol. s.r.o., Majerníkova 23, Bratislava, PSČ 841 05, SR	/
IČO :		
13	MEDIAL ŠENK, s.r.o., Haanova 10, Bratislava, PSČ 851 04, SR	/
IČO :		
14	Centrum voľného času, Gessayova 6, Bratislava, PSČ 851 03, SR	/
Identifikátor :		
15	Základná umelecká škola Jána Albrechta, Topoľčianska 15, Bratislava, PSČ 851 01, SR	/
Identifikátor :		
16	Správa telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta SR BA, Junácka 4, Bratislava, PSČ 831 04, SR, (mestská príspevková organizácia)	/
IČO :		

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 19.04.2017 18:00

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

Okres: **Bratislava V**
Obec: **BA-m.č. PETRŽALKA**
Katastrálne územie: **Petržalka**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **20.04.2017**
Čas vyhotovenia: **10:04:47**

LIST VLASTNÍCTVA č. 1748

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
17	Mestská časť Bratislava - Petržalka, Kutlíkova 17, Bratislava, PSČ 852 12, SR	/
IČO:		

PRÍLOHA č. 3,

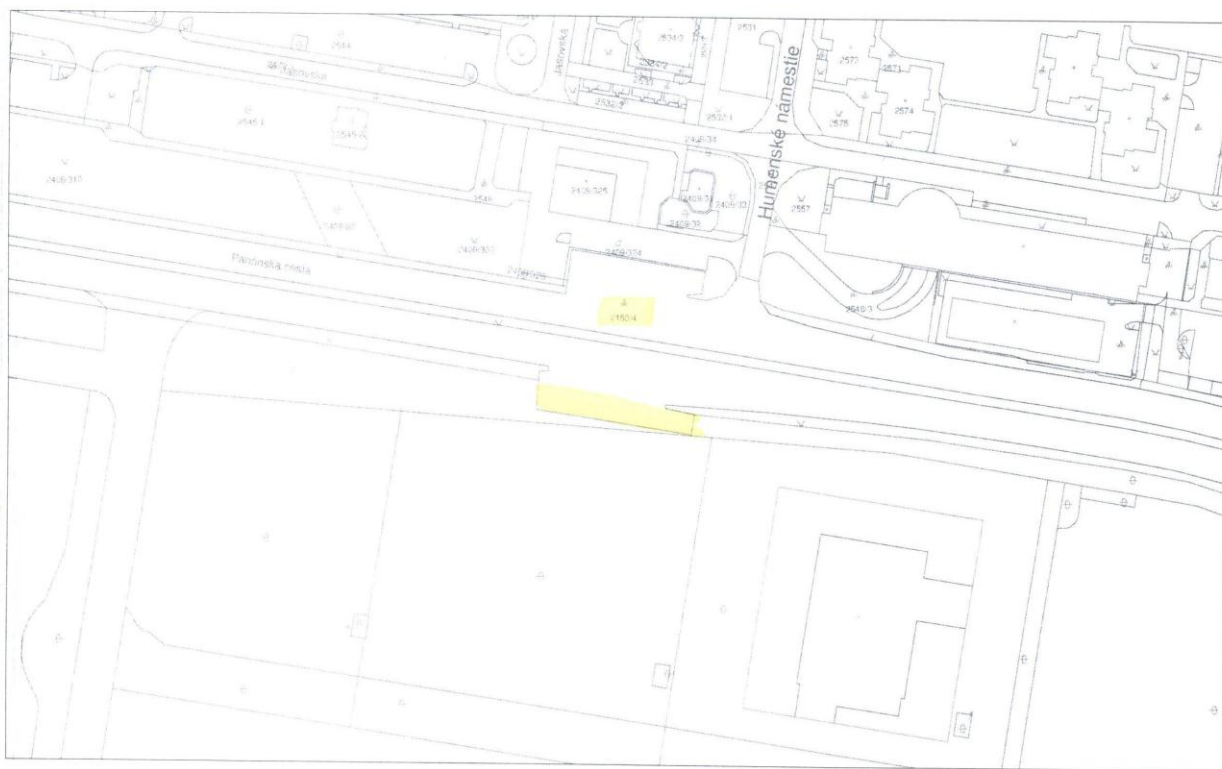
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

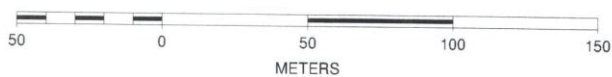
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA
Katastrálne územie: Petržalka

20. apríla 2017 10:20



SCALE 1 : 2 000



PRÍLOHA č. 4.

VÝKAZ VÝMER														str.1	
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	ha	m ²	ha								m ²			
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²	kód		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1748		2150/4	3	0374	ost.pl.						2150/4	2	9911	ost.pl. 37	Doterajší
											2150/24		463	zast.pl. 22	detto
Spolu:			3	0374							3	0374			

Legenda: kód spôsobu využívania 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy
 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta

Poznámka : Pozemok parc.č. 2150/4 je majetkoprávne neusporiadaný – E p.č. 5603 (X-153/03 ~ pvz 418/07). – mimo riešeného novo-oddeleného pozemku p.č. 2150/24.

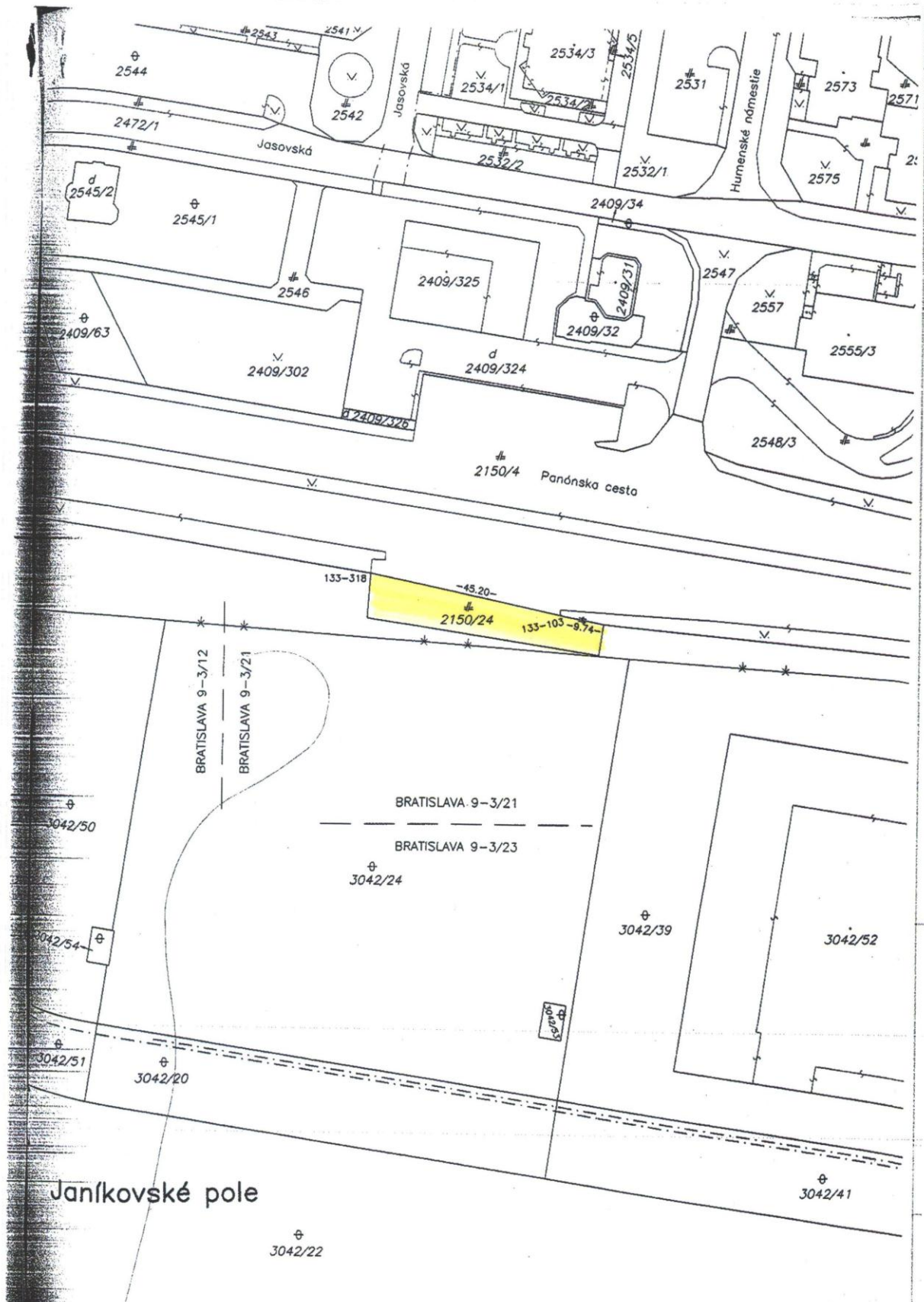
K-GEO-s.r.o.
 IČO: 36 842 494 / DiČ: 2022459615
 Kolmá 4, 851 01 Bratislava
 0903 539 539 / 0902 435 000

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel K - GEO s.r.o. Kolmá 4 Bratislava 851 01 ičo: 36 842 494		Kraj Bratislavský Okres Bratislava V Obec BA-m.č. PETRŽALKA
Kat. územie Petržalka Číslo plánu 30/2015 Mapať list č Bratislava 9-3/21		na oddelenie pozemku p.č. 2150/24
<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2>		
Vyhotovil Dňa: 07.02.2017 Meno: Ing. Matej Klepoch	Autorizačne overil Dňa: 07.02.2017 Meno: Ing. Matej Klepoch	Úradne overil Meno: Ing. Marián Druska Dňa: 07.02.2017 Číslo: 271/2017
Nové hranice boli v prírode označené farbou Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 8497E Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Náležitosti podľa § 12 ods. 1 písm. a) a b) zákona NR SR č. 213/1995 Úradne overené podľa § 8 zákona NR SR č. 213/1995 o geodézii a kartografii

t.č. 6.50 - 1997



PRÍLOHA č 5



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

sekcia správy nehnuteľností
oddelenie majetkových vzťahov

TU *Mg. ŽELÁKOVÁ*

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 41482/16

Naše číslo
MAGS OUIČ 46216/16-289761

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
1.6.2016

300396/16

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	JM – Cresco, s. r. o. a JM – B1, s. r. o., Bratislava
žiadosť zo dňa	20.5.2016
pozemok parc. číslo:	2150/24 – podľa zakresu vo Vami priloženej mape
katastrálne územie:	Petržalka
blížšia lokalizácia pozemku v území:	Panónska cesta
zámer žiadateľa:	Dopravné pripojenie k stavbe „Južné mesto – zóna B1, Bratislava, Petržalka“

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepcný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M 1: 10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia § 11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek a nie je účelné a možné stanovenú koncepciu aplikovať na požadovanú podrobnosť.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je novovytvorený pozemok parc. č. 2150/24, funkčné využitie územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zelene v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dveri 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

Spôsoby využitia funkčných plôch**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná**Prípustné:**

v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Neprípustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciouParcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.


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 OUIČ 46216/16-289761 zo dňa 1.6.2016 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

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Prímačské námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-


Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIČ – archív

TRILONAC

**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA**

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

UKSP 4639-TX1/2009-Pr-33

Vybavuje: Pruseňovská Zuzana Ing.

Bratislava 21.8.2009

**ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE**

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v územnom konaní posúdil podľa § 37 stavebného zákona návrh na rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorý dňa 27.2.2009 podal

CRESCO POPPER INVESTMENT s.s., Poštová 3, 811 06 Bratislava,
ktorého zastupuje **K.T. Pius s.r.o.,** Gogoľova 18, 852 02 Bratislava

(ďalej len "navrhovateľ"), a na základe tohto posúdenia vydáva podľa § 39 a 39a stavebného zákona a § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

rozhodnutie o umiestnení stavby

Južné mesto - zóna B1
Bratislava, Petržalka

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 2150/4, 3027, 3039, 3040, 3041/4, 3041/6, 3042/2, 3042/4, 3042/6, 3042/7, 3043/1, 3051/9, 3051/21 v katastrálnom území Petržalka.

Popis stavby:

Sektor B1 je členený kšestmi mestskými blokmi rozdelenými mestským bulvárom. Bulvár delí územie na Severnú polouzavretú blokú štruktúru (A.I - A.III) a južnú otvorenú blokú štruktúru (B.I - B.III).

Stavby (bytové budovy) A.I, A.II a A.III tvoria samostatne stojace stavby písmena "U" s maximálnymi poddorysnými rozmermi 78,1 x 71,7 m, majú dve podzemné podlažia a nadzemnú časť s piatimi, ôsmymi a trinástimi podlažiami. V podzemných podlažiach je umiestnená hromadná garáž, pričom v úrovni I.PP sa nachádzajú aj obchodné a kancelárske priestory, v úrovni I.NP sa nachádzajú obchodné priestory a bytové jednotky. Ostatné nadzemné podlažia objektu sú určené na bývanie. A.I - 301 b.j., A.II - 299 b.j., A.III - 294 b.j..

Stavby B.I, B.II a B.III (bytové budovy) sú umiestnené oproti objektom A.I - A.III na druhej strane bulváru. Stavby majú jedno podzemné a tri, osem resp. trinásť nadzemných podlaží. Stavba B.II je na 2.a 3.NP prepojená so stavbami B.I a B.III. V podzemnom podlaží sú umiestnené garážové státi, v úrovni I.NP sa nachádzajú obchodné a administratívne priestory. V ďalších nadzemných podlažiach objektu sú navrhnuté bytové jednotky. B.I - 252 b.j., B.II - 230 b.j., B.III - 249 b.j.

Hlavnou komunikáciou v zóne B1 je mestský bulvár (miestna obslužná komunikácia kategórie MO 12/40 funkčnej triedy C3), ktorá je pripojená na nadradenú sieť cez okružnú križovatku - riešené a povoľované v územnom konaní na stavbu "Primárna infraštruktúra". Ostatné komunikácie funkčných tried C3 (vetvy "B1-A a B1-B" a D1 (vetvy "B1-C a B1-D) sú na komunikáciu bulváru napojené cez úrovňové križovania.

Statická doprava pre zónu B1 je zabezpečená v počte 1712 parkovacích státí. Z tohto počtu je na povrchu umiestnených 500 státí a v garážach objektov 1212 parkovacích státí.

Č.sp. UKSP 4639/09-Pr

str. 6

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovisk dotknutých orgánov a organizácií vyžadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov sietí technického vybavenia na napojenie a tieto stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Skonštatovalo sa, že umiestnenie stavby je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Upozornenie:

Územné rozhodnutie má podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platnosť 2 roky odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nestratí však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby. Ak nebude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie na všetky stavebné objekty uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, územné rozhodnutie v časti, týkajúcej sa týchto objektov (nepožiadovaných) stratí platnosť.

Toto rozhodnutie stráca platnosť dňom, keď stavebnému úradu bude doručené oznámenie navrhovateľa alebo jeho právneho nástupcu o tom, že upustil od zámeru, ku ktorému sa rozhodnutie vzťahuje.

Poučenie o odvolaní:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Milan Ftáčnik
starosta

Príloha:

-situácia stavby v mierke 1:1000

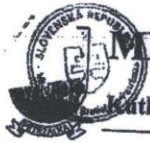
Príloha pre navrhovateľa:

-overená projektová dokumentácia pre územné konanie

PRÍLOHA č. 7

20-08-2013

R



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kútlikova 17, 852 12 Bratislava 5

UKSP 9927-TX1/2013-V&-26

Bratislava, 7.8.2013

06.09.2013

13.09.2013

ROZHODNUTIE PREDĽŽENIE PLATNOSTI ÚZEMNÉHO ROZHODNUTIA

Mestská časť Bratislava-Petržalka, ako stavebný úrad I. stupňa príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") v spojení s ustanovením § 5 písm. a) bod 1 zákona č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 7a ods. 2 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §§ 32, 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), na podklade žiadosti o predĺženie platnosti územného rozhodnutia, ktorú dňa 14.6.2013 podala spoločnosť

Južné mesto IS s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava

(ďalej len "navrhovateľ"), podľa § 40 ods. 3 stavebného zákona

predlžuje

do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia

platnosť územného rozhodnutia, ktoré vydala mestská časť Bratislava-Petržalka dňa 21.8.2009 pod č.sp. UKSP 4639-TX1/2009-Pr-33 a predĺžila dobu jeho platnosti dňa 12.9.2011 rozhodnutím č.sp. UKSP8655-TX1/2011-La-32 na stavbu

Južné mesto - zóna B1
Bratislava, Petržalka

(ďalej len "stavba") na pozemkoch register "C" parc. č. 2150/4, 3027/4, 3027/5, 3027/8, 3039, 3040, 3041/4, 3041/6, 3042/2, 3042/4, 3042/6, 3042/7, 3042/14, 3042/16, 3042/17, 3042/20, 3042/21, 3042/22, 3042/23, 3042/24, 3042/25, 3042/26, 3042/27, 3043/1, 3051/9, 3051/21 v katastrálnom území Petržalka.

Pre umiestnenie a projektovú prípravu stavby sa určujú tieto ďalšie podmienky:

1. Mestská časť Bratislava-Petržalka – Oddelenie územného rozvoja a dopravy – vyjadrenie č. 12-13/9927/DC4/RS292 zo dňa 5.8.2013:

V súlade s ustanovením §58a ods. 2 stavebného zákona bude vykonané stavebné konanie na túto stavbu až po rozšírení žiadosti (t.j. po podaní žiadosti o stavebné povolenie) o stavebný objekt „SO 06 Okružná križovatka Panónska – Dolnozemska“, ktorý je súčasťou stavby „JUŽNÉ MESTO – BRATISLAVA PETRŽALKA stavba: Primárna infraštruktúra (Komunikácie a inžinierske siete), pre ktorú bolo vydané územné rozhodnutie č. UKSP 3411-TX1/2009-Kb-27 dňa 31.7.2009. (Predĺženie jeho platnosti č. UKSP 7207 TX1/2012 Fa 6 bolo vydané dňa 19.6.2012, právoplatné dňom 27.7.2012.)

Toto rozhodnutie je neoddeliteľnou súčasťou rozhodnutia o umiestnení stavby č.sp. UKSP 4639-TX1/2009-Pr-33 zo dňa 21.8.2009, doplneného rozhodnutím č.sp. UKSP8655-TX1/2011-La-32 zo dňa 12.9.2011, ktorých podmienky nezmenené týmto rozhodnutím zostávajú v platnosti.

www.petrzalka.sk
IČO 603 201



Mestská časť Bratislava-Petržalka
nositeľom
Efektívne a ekologické mestské centrum

Č.sp. UKSP 9927-TX1/2013-Vč-26

str. 2

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania:

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Odôvodnenie:

Podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona územné rozhodnutie platí dva roky odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť. Pred uplynutím tejto lehoty požiadal navrhovateľ o predĺženie jeho platnosti z dôvodu predĺženia prípravy realizácie stavby a nedoriešeného bankového financovania.

Stavebný úrad oznámil začatie územného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Vzhľadom na to, že pre územie, v ktorom sa nachádzajú pozemky navrhnuté na zastavanie predmetnou stavbou, je spracovaná a schválená územno-plánovacia dokumentácia a pomery v území sú jednoznačné, stavebný úrad upustil podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona od ústneho pojednávania a stanovil, že v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

V stanovenej lehote žiaden z účastníkov neuplatnil svoje námietky a pripomienky, ani dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

Umiestnenie stavby je v súlade so schválenou územno-plánovacou dokumentáciou pre dotknuté územie a projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie navrhovanej stavby vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu podľa ustanovení vyhlášky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Účastníci konania:

- Južné mesto IS s.r.o., CRESCO POPPER INVESTMENT, a. s. v likvidácii, Avestus Petržalka s. r. o., REZERVA, a.s., Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Námietky účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Poučenie:

Toto rozhodnutie má podľa § 40 ods. 1 stavebného zákona platnosť 2 roky odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. Nestrať však platnosť, ak bude v tejto lehote podaná žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby.

Poučenie o odvolaní:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Obvodný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky v Bratislave. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Vladimír Bajan
starosta**Poplatok:**

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 59 písm. b vo výške 20.00 € bol zaplatený dňa 19.6.2013.

príloha č. 9/fotodokumentácia

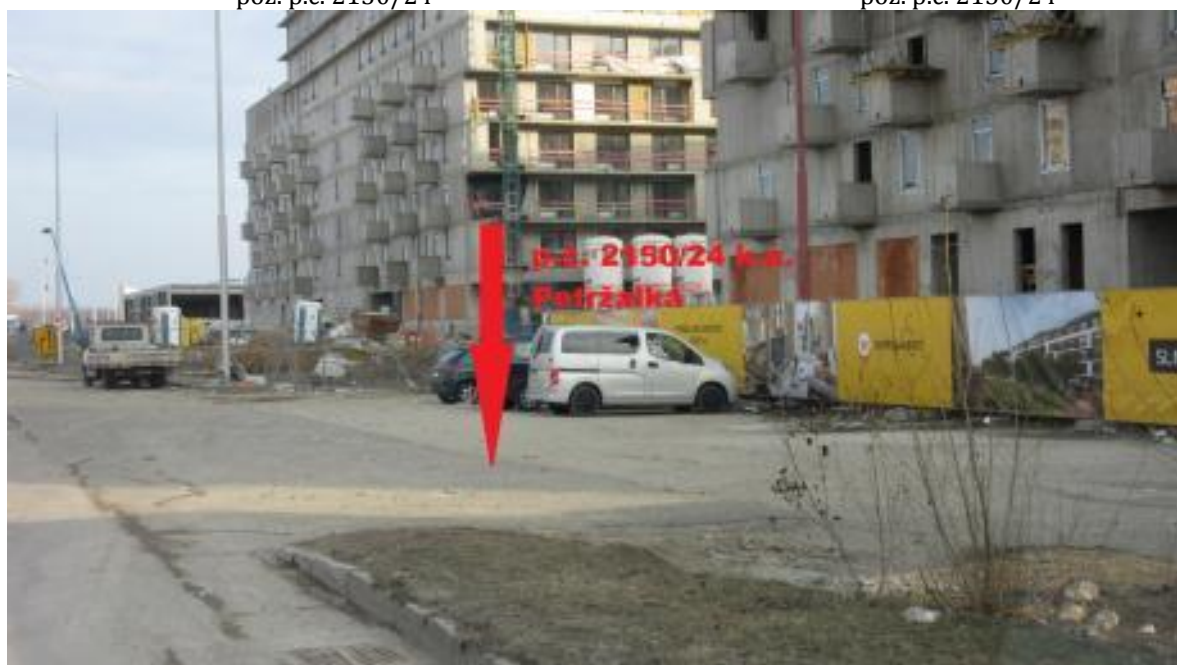
Novovytvorený pozemok p.č. 2150/24 k.ú. Petržalka, Panónska cesta



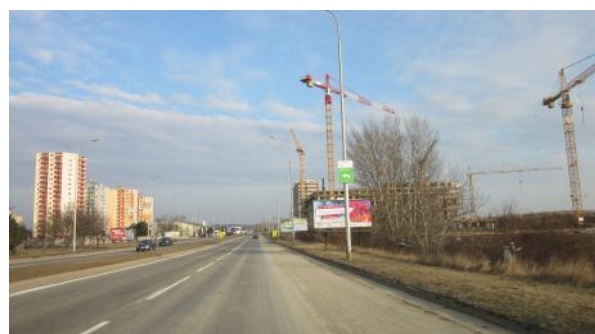
poz. p.č. 2150/24



poz. p.č. 2150/24



poz. p.č. 2150/24



prístup k pozemku Panónska cesta

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 6/2017.