

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. OTS2000593, SNM/20/017/VL, zo dňa 04.02.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave V, parcely registra „C“ č. 5884/17, 5880/2, 5875/8, 5883/5, 5884/5 v k.ú. Petržalka, zapísané na LV č. 2642, pre účel prevodu majetku.

Počet strán (z toho príloh): 23 (12)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave V, parcely registra „C“ č. 5884/17, 5880/2, 5875/8, 5883/5, 5884/5 v k.ú. Petržalka.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel prevodu majetku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 06.08.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 06.08.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2000593, SNM/20/017/VL, zo dňa 04.02.2020
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 26.09.2019

b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 2642, k.ú. Petržalka, zo dňa 06.08.2020
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.08.2020
- Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Zistenia a fotografie získané na miestnej obhliadke

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
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- 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 neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie pozemku je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Pre výnosovú, resp. porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- Výpis z LV č. 2642, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcelné číslo 5875/8, výmera 8611 m², orná pôda
- parcelné číslo 5880/2, výmera 692 m², zastavaná plocha a nádvorie
- parcelné číslo 5883/5, výmera 7260 m², ostatná plocha
- parcelné číslo 5884/5, výmera 6 m², ostatná plocha
- parcelné číslo 5884/17, výmera 190 m², ostatná plocha

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky

podiel

1 Halbart-Slovakia a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99 1/1

Poznámka: Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na pozemky reg. CKN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, č. konania 1/15/217335-22/57/667754, zo dňa 15.07.2015, vykonateľné dňa 15.07.2015. P-1856/15.

Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/16/221017-22/57/667754 zo dňa 1.8.2016, vykonateľné dňa 1.8.2016, právoplatné dňa 2.9.2016, P-2135/16.

Poznamenáva sa: Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/17/236121-22/57/667754 zo dňa 09.11.2017, vykonateľné dňa 9.11.2017. P-2445/17.

Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č.101130762/2018 zo dňa 08.06.2018, P-1444/18.

Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 podľa rozhodnutia č.k. 1/18/222352-22/57/667754 zo dňa 16.08.2018, vykonateľné dňa 16.08.2018, P-1613/2018.

Titul nadobudnutia: Vklad do akciovej spol. podľa V-229/97 z 19.2.1997 - Vz 308/97.

ČASŤ C: ŤARCHY

Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na pozemky reg. CKN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, č. konania 1/15/217335-22/57/667754, zo dňa 15.07.2015, vykonateľné dňa 15.07.2015, právoplatné dňa 17.08.2015. Z-14473/15.

Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/16/221017-22/57/667754 zo dňa 1.8.2016, vykonateľné dňa 1.8.2016, právoplatné dňa 2.9.2016, Z-17574/16.

Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/17/236121-22/57/667754 zo dňa 09.11.2017, právoplatné 14.12.2017. Z-22147/17.

Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č.101130762/2018 zo dňa 08.06.2018, Z-13898/18.

Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 podľa rozhodnutia č.k. 1/18/222352-22/57/667754 zo dňa 16.08.2018, vykonateľné dňa 16.08.2018, právoplatné dňa 04.10.2018, Z-16247/2018.

Iné údaje a Poznámky: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 06.08.2020. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a jej využitia. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotografickej dokumentácie pozemku, zistenie jeho súčasného využívania, dosiahnuteľnosť inžinierskych sietí, a využívanie susediacich pozemkov.

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 v Bratislave, k.ú. Petržalka, parcely číslo: 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, s celkovou výmerou 16.759 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 neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v k.ú. Petržalka

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, mimo zastavaného územia obce, v blízkosti hraničného prechodu do Rakúska (Berg). Pozemok tvorí päť parciel, s celkovou výmerou 16.759 m². Pozemok leží v rovinnom teréne, na nezastavanom území. V blízkom okolí sú postavené stavebné objekty slúžiace colníkom a hraničnej kontrole, je tu medzinárodná cestná komunikácia z Bratislavy do Rakúska, voľné pozemky sú využívané na poľnohospodárske účely. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií. Mestská časť Petržalka patrí k obľúbeným lokalitám na bývanie, v rámci hlavného mesta a je tu vybudovaná kompletná občianska vybavenosť. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou hromadnou dopravou autobusmi. Hodnotený pozemok je podľa územného plánu určený na využitie pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Na pozemku nie sú vybudované pripojenia na mestské inžinierske siete. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje možnosti

využívania pozemku podľa platného územného plánu. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (ÚPI v prílohe). Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na inžinierske siete. Koeficienty povyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako rozvojová plocha, krajinná zeleň, resp. ako súčasť existujúcej komunikácie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na liste vlastníctva sú zapísané ťarchy - Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na pozemky reg. CKN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, č. konania 1/15/217335-22/57/667754, zo dňa 15.07.2015, vykonateľné dňa 15.07.2015., právoplatné dňa 17.08.2015. Z-14473/15. Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/16/221017-22/57/667754 zo dňa 1.8.2016, vykonateľné dňa 1.8.2016, právoplatné dňa 2.9.2016, Z-17574/16.

Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/17/236121-22/57/667754 zo dňa 09.11.2017, právoplatné 14.12.2017. Z-22147/17. Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č.101130762/2018 zo dňa 08.06.2018, Z-13898/18. Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 podľa rozhodnutia č.k. 1/18/222352-22/57/667754 zo dňa 16.08.2018, vykonateľné dňa 16.08.2018, právoplatné dňa 04.10.2018, Z-16247/2018.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5875/8	orná pôda	8611,00	1/1	8611,00
5880/2	zastavaná plocha a nádvorie	692,00	1/1	692,00
5883/5	ostatná plocha	7260,00	1/1	7260,00
5884/5	ostatná plocha	6,00	1/1	6,00
5884/17	ostatná plocha	190,00	1/1	190,00
Spolu výmera				16 759,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,0 * 0,70 * 0,80 * 0,90 * 0,80 * 1,0 * 1,0$	0,4032
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,4032$	26,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 5875/8	$8\,611,00\text{ m}^2 * 26,77\text{ €/m}^2 * 1/1$	230 516,47
parcelsa č. 5880/2	$692,00\text{ m}^2 * 26,77\text{ €/m}^2 * 1/1$	18 524,84
parcelsa č. 5883/5	$7\,260,00\text{ m}^2 * 26,77\text{ €/m}^2 * 1/1$	194 350,20
parcelsa č. 5884/5	$6,00\text{ m}^2 * 26,77\text{ €/m}^2 * 1/1$	160,62
parcelsa č. 5884/17	$190,00\text{ m}^2 * 26,77\text{ €/m}^2 * 1/1$	5 086,30
Spolu		448 638,43

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave V, parcely registra „C“ č. 5884/17, 5880/2, 5875/8, 5883/5, 5884/5 v k.ú. Petržalka, pre účel prevodu majetku.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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 neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 5875/8 (8 611 m ²)	230 516,47
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 5880/2 (692 m ²)	18 524,84
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 5883/5 (7 260 m ²)	194 350,20
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 5884/5 (6 m ²)	160,62
Pozemok v k.ú. Petržalka - parc. č. 5884/17 (190 m ²)	5 086,30
Spolu pozemky (16 759,00 m ²)	448 638,43
Všeobecná hodnota celkom	448 638,43
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	449 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristoštyridsaťdeväťtisíc Eur	

.....
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 07.08.2020

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2000593, SNM/20/017/VL, zo dňa 04.02.2020	1
2. List vlastníctva č. 2642, k.ú. Petržalka, zo dňa 06.08.2020	2
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.08.2020	1
4. Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk	2
5. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 26.09.2019	4
6. Fotografie z miestnej obhliadky	2
Spolu	12



Objednávka číslo OTS2000593

SNM/20/017/VL

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: 2020	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Petržalka, parc. č. 5884/17, parc. č. 5880/2, parc. č. 5875/8, parc. č. 5883/5 a parc. č. 5884/5, LV č. 2642. Cena za ZP:

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: Szabo Tomáš
V Bratislave dňa: 31.01.2020
Schválené dňa: 04.02.2020

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

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 06.08.2020
Čas vyhotovenia: 15:56:44

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2642

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5875/ 8	8611	orná pôda	1	2		
5880/ 2	692	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
5883/ 5	7260	ostatná plocha	37	2		
5884/ 5	6	ostatná plocha	37	2		
5884/ 17	190	ostatná plocha	37	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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 Halbart-Slovakia a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99,
SR

1 / 1

IČO :

Poznámka	Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na pozemky reg. CKN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, č. konania 1/15/217335-22/57/667754, zo dňa 15.07.2015, vykonateľné dňa 15.07.2015. P-1856/15
Poznámka	Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/16/221017-22/57/667754 zo dňa 1.8.2016, vykonateľné dňa 1.8.2016, právoplatné dňa 2.9.2016, P-2135/16.
Poznámka	Poznamenáva sa: Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/17/236121-22/57/667754 zo dňa 09.11.2017, vykonateľné dňa 9.11.2017. P-2445/17
Poznámka	Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č.101130762/2018 zo dňa 08.06.2018, P-1444/18
Poznámka	Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 podľa rozhodnutia č.k. 1/18/222352-22/57/667754 zo dňa 16.08.2018, vykonateľné dňa 16.08.2018, P-1613/2018
Titul nadobudnutia	Vklad do akciovej spol. podľa V-229/97 z 19.2.1997 - Vz 308/97

Por.č.:

- 1 Rozhodnutie o zabezpečení daňového nedoplatku zriadením záložného práva na pozemky reg. CKN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, č. konania 1/15/217335-22/57/667754, zo dňa 15.07.2015, vykonateľné dňa 15.07.2015., právoplatné dňa 17.08.2015. Z-14473/15
- 1 Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/16/221017-22/57/667754 zo dňa 1.8.2016, vykonateľné dňa 1.8.2016, právoplatné dňa 2.9.2016, Z-17574/16.
- 1 Daňové záložné právo v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č. 1/17/236121-22/57/667754 zo dňa 09.11.2017, právoplatné 14.12.2017. Z-22147/17
- 1 Daňové záložné právo v prospech Daňového úradu Bratislava na pozemky registra C KN parc. č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17, podľa rozhodnutia č.101130762/2018 zo dňa 08.06.2018, Z-13898/18
- 1 Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 5875/8, 5880/2, 5883/5, 5884/5, 5884/17 podľa rozhodnutia č.k. 1/18/222352-22/57/667754 zo dňa 16.08.2018, vykonateľné dňa 16.08.2018, právoplatné dňa 04.10.2018, Z-16247/2018

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

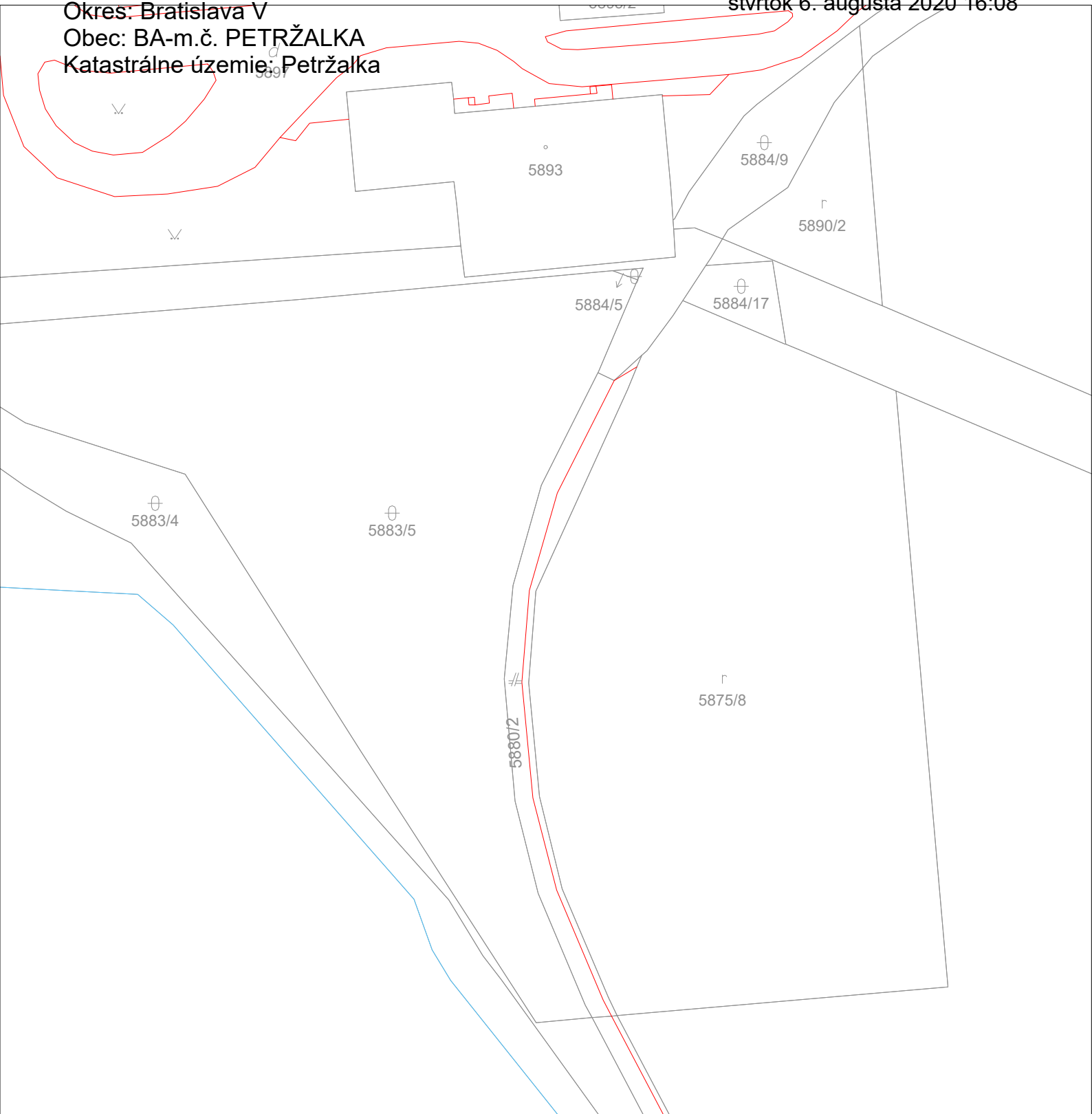
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V

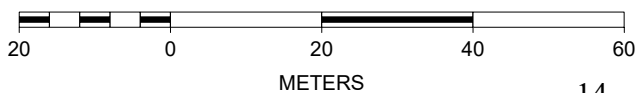
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA

Katastrálne územie: Petržalka

štvrtok 6. augusta 2020 16:08



SCALE 1 : 1 000



Parcela registra C, 5884/17

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



Číslo listu vlastníctva

2642

Výmera parcely v m²

190

Katastrálne územie

Petržalka (804959)

Obec

Bratislava-Petržalka

Druh pozemku

Ostatná plocha

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

06. 08. 2020

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavba (0)

Neexistuje záznam

Vlastník (1)

- 1. Halbart-Slovakia a.s., Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR (Podiel: 1/1)



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania

oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

TU

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

Barutová

26.9.2019

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	
žiadosť zo dňa	26.9.2019
pozemok parc. číslo:	5883/5, 5880/2, 5875/8, 5884/5,17
katastrálne územie:	Petržalka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Kapitulské pole (Petržalka – Berg, resp. Bratská),
zámer žiadateľa:	

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok:

parc. č. **5884/17** funkčné využitie územia - **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, rozvojová plocha **kód G**

parc. č. **5880/2** funkčné využitie územia - **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, rozvojová plocha **kód G** a je súčasťou jestvujúcej komunikácie.

parc. č. **5883/5, 5884/5** funkčné využitie územia - **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**

parc. č. **5875/8** funkčné využitie územia - **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, rozvojová plocha **kód G**

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN FAX
02/59 35 62 49

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a 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, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

krajinná zeleň, číslo funkcie 1002

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

krajinná vegetácia plniaca krajinotvorné a ekostabilizačné funkcie

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky)

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Nepripustné:

nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IzP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koefficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Lokality sa nachádzajú v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie.

Upozorňujeme na skutočnosť, že územný plán hlavného mesta stanovuje funkčné využitie a intenzitu využitia územia na jednotlivé vymedzené funkčné plochy. Predmetné parcely sú súčasťou uvedených funkčných plôch. Pre územie, súčasťou ktorého sú predmetné parcely, je potrebné spracovať územný plán zóny, ktorý ustanovuje zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia. Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku. Záväzná časť územného plánu zóny obsahuje regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb, regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia, regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok, regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny, určuje požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov, atď..

Prehĺbenie územného plánu mesta a overenie možnosti optimálneho využitia územia je možné spracovaním urbanistickej štúdie v súlade s ustanoveniami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v súčinnosti s príslušnou mestskou časťou. Rozsah riešeného územia pre spracovanie urbanistickej štúdie, resp. ÚPN zóny sa určuje v zadaní

Pre úplnosť uvádzame, že v tesnej nadväznosti predmetných pozemkov bolo dňa 3.12.2010 pod

č.j.: MAGS ORM 49670/10-284831 vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru „Kapitulské polia, zóna administratívy, bývania a rekreácie“, ktorého investorom je Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza.

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 zo dňa 26.9.2019 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. Janka Ľuptáková
vedúca oddelenia

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na hodnotený pozemok a okolie



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Pohľad na hodnotený 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 74/2020.

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

Podpis štatutárneho orgánu