

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): OTS1701667 SNM/17/056/SP objednávka z dňa 24.5.2017 doručená
znalcovi 28.7.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo **10/2017**

Vo veci: Objednávka OTS1701667 SNM/17/056/SP vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Vinohrady, parcely registra „C“ KN, parc.č. 5487/64 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1m², parc.č. 5487/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10 m², parc.č. 5487/83 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10m², parc.č. 5487/84 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 6 m², parc.č. 5487/85 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2 m², zapísané na LV č. 3673 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet listov (z toho príloh): 24 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

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

Objednávka OTS1701667 SNM/17/056/SP vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Vinohrady, parcely registra „C“ KN, parc.č. 5487/64 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1m², parc.č. 5487/21 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10 m², parc.č. 5487/83 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10m², parc.č. 5487/84 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 6 m², parc.č. 5487/85 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2 m², zapísané na LV č. 3673 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

Právny úkon na ktorý sa ma znalecký posudok použiť: ZP je vypracovaný pre účely prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia : objednávka z dňa 24.5.2017 doručená znalcovi 28.7.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok
(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 15.7.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 15.7.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS1701667 SNM/17/056/SP
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 56576/16-379908 z dňa 21.10.2016
- Mapový podklad k identifikácii polohy pozemkov

5.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.7.2017
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, , k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.7.2017
- Miestne šetrenie
- 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 (jedná sa o pozemky pod stavbou garáže). 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 1. štvrtrok 2017 vo výške 2,35.

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 opatnosťou 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

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

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 určených na individuálnu bytovú výstavbu 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 útvare 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 :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III
Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA – m.č. NOVÉ MESTO**
Katastrálne územie: **Vinohrady**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3673

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.	práv.vzťah
5487/21	10	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	
5487/64	1	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5
5487/83	10	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	
5487/84	6	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5
5487/85	2	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16-Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17-Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 1/1

Účastník právneho vzťahu: **Správca**
Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 1/1

Titul nadobudnutia: detailné informácie v prílohe ZP, LV č. 3673

ČASŤ C: ŤARCHY detailné informácie v prílohe ZP, LV č. 3673

Iné údaje: detailné informácie v prílohe ZP, LV č. 3673

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 17.7.2017

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 17.7.2017

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

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

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

Pozemky sú zapísane na LV č. 3673 ako parcely registra "C" a sú zakreslené v KN v súlade so skutočnosťou. Vlastník pozemkov nie je vlastníkom stavieb postavených na týchto pozemkoch.

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

Pozemky

Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/21 k.ú. Vinohrady (10 m²)

Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/64 k.ú. Vinohrady (1 m²)

Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/83 k.ú. Vinohrady (10 m²)

Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/84 k.ú. Vinohrady (6 m²)

Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/85 k.ú. Vinohrady (2 m²)

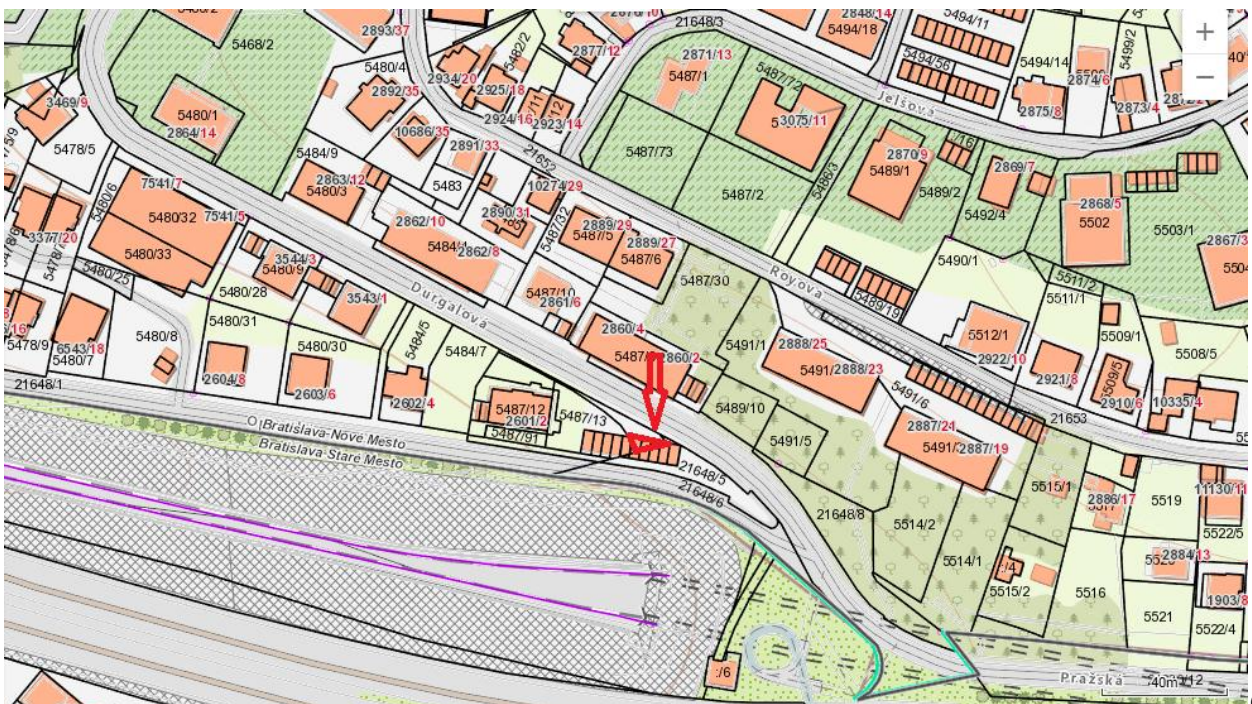
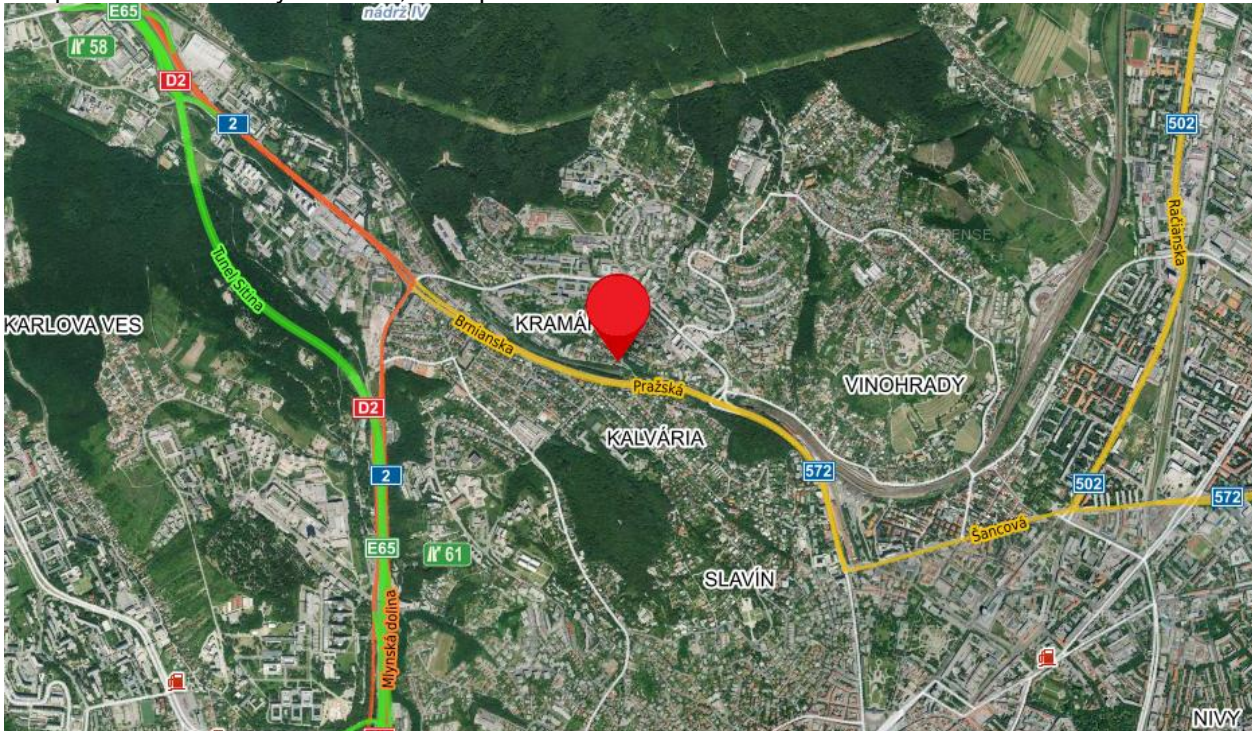
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby garáží stojace na ohodnocovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v priestore ypsilonovej križovatky Opavská a Ďurgalova v lokalite zástavby bytových domov v oblasti Kramáre. Jedná sa o katastrálne územie Vinohrady, Ba – Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky sú zastavané nebytovou stavbou – stavbou radovej garáže. K pozemkom je prístup z ulice Opavská cez pozemok reg. „E“ č.p. 21229/13 vo vlastníctve Slovenskej republiky a pozemku reg. „C“ KN p.č. 21648/5 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Nad pozemkami zo severnej strany, vo svahu vedie komunikácia Ďurgalova. Z tejto komunikácie je možný prístup cez pozemok reg. „C“ KN p.č. 5487/62 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Na pozemku stojí radová garáž. V okolí pozemkov je kompletná občianska vybavenosť, dostupnosť MHD.



. Analýza polohy pozemkov. Zdroj: mapka.gku.sk a Google Maps

Obr

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Územie v ktorom sa pozemky nachádzajú je definované v zmysle územného plánu ako stabilizované s funkčným využitím územia malopodlažnou zástavbou obytného územia, kód funkcie 102 t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železničných tratí.

Pozemky sú v čase ohodnotenia zastavané stavbou radovej garáže, vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku, iné využitie pozemkov, ako v súčasnosti sa nedá predpokladať.

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

Pozemky sú zastavané stavbou garáže, vlastník stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku. Na LV nie sú evidované závady viaznuce na pozemkoch. Iné riziká nie sú známe.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a to pozemky p.č. 5487/21 , 5487/64 , 5487/83 , 5487/84 a 5487/85 v k.ú. Vinohrady. Jedná sa o pozemky zastavané stavbou radovej garáže, ktorá je vo vlastníctve súkromných osôb. V okolí ohodnocovaných pozemkov je situovaná zástavba bytových domov a občianska vybavenosť. Prístup k pozemkom je z komunikácie Opavská resp. Ďurgalova, cez pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky a Hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemky sú svahovité. Pozemky sa nachádzajú v obytnej časti mesta Bratislava. Pozemky sú zastavané. Nachádzajú sa na území mesta v tesnej blízkosti prostriedku MHD. V okolí je jestvujúca zástavba bytovými domami. Možnosť napojenia na technickú infraštruktúru, v okolí sa nachádzajú kompl. inžinierske siete. Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010. Z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov, čo nebolo zohľadnené vo východiskovej hodnote, bol pri výpočte použitý koef. zvyšujúcich faktorov. Z dôvodu malej výmery jednotlivých pozemkov od 1-10 m², je použitý pri výpočte koef. reduk. fa.

Pri stanovení VŠh bola porovnávaná cena voľných nezastavaných stavebných pozemkov v danej lokalite, táto sa pohybuje vo výške od 306-520 Eur/m² (na základe údajov z ponuky realitných kancelárií).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5487/21 k.ú. Vinohrady	zastavané plochy a nádvorja	10	10,00	1/1	10,00
5487/64 k.ú. Vinohrady	zastavané plochy a nádvorja	1	1,00	1/1	1,00
5487/83 k.ú. Vinohrady	zastavané plochy a nádvorja	10	10,00	1/1	10,00
5487/84 k.ú. Vinohrady	zastavané plochy a nádvorja	6	6,00	1/1	6,00
5487/85 k.ú. Vinohrady	zastavané plochy a nádvorja	2	2,00	1/1	2,00
Spolu výmera					29,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,70$	2,2932
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2932$	152,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 29,00 \text{ m}^2 * 152,25 \text{ €/m}^2$	4 415,25 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5487/21 k.ú. Vinohrady	1 522,50
parcelsa č. 5487/64 k.ú. Vinohrady	152,25
parcelsa č. 5487/83 k.ú. Vinohrady	1 522,50
parcelsa č. 5487/84 k.ú. Vinohrady	913,50
parcelsa č. 5487/85 k.ú. Vinohrady	304,50
Spolu	4 415,25

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Vinohrady, parcely registra „C“ KN, parc.č. 5487/64 – zastavané plochy a nádvorí o výmere 1m², parc.č. 5487/21 – zastavané plochy a nádvorí vo výmere 10 m², parc.č. 5487/83 – zastavané plochy a nádvorí vo výmere 10m², parc.č. 5487/84 – zastavané plochy a nádvorí vo výmere 6 m², parc.č. 5487/85 – zastavané plochy a nádvorí vo výmere 2 m², zapísané na LV č. 3673 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, pre účely prevodu nehnuteľnosti.

Výsledná vypočítaná zaokrúhlená všeobecná hodnota pozemkov je 4420 Eur.

2. 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 ohodnotenia, 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 neprímeranou pohnutkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacjej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 4 415,25 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/21 k.ú. Vinohrady (10 m ²)	1 522,50
Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/64 k.ú. Vinohrady (1 m ²)	152,25
Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/83 k.ú. Vinohrady (10 m ²)	1 522,50
Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/84 k.ú. Vinohrady (6 m ²)	913,50
Pozemky reg. "C" KN, evidované na LV č. 3673 - parc. č. 5487/85 k.ú. Vinohrady (2 m ²)	304,50
Spolu VŠH	4 415,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 420,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 420,00 €**

Slovom: **Štyritisícštyristodvadsať Eur**

IV. PRÍLOHY

1. OTS1701667 SNM/17/056/SP objednávka z dňa 24.5.2017 doručená znalcovi 28.7.2017
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.7.2017
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, , k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.7.2017
4. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 56576/16-379908 z dňa 21.10.2016
5. Grafické označenie ohodnocovaných pozemkov
6. Fotodokumentácia

PRÍLOHA č.1.



Objednávka číslo OTS1701667

SNM/17/056/SP

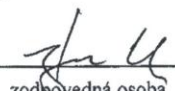
Odberteľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová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

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k. ú. Vinohrady, registra "C" parc. č. 5487/64 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 m², parc. č. 5487/21 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10 m², parc. č. 5487/83 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 10m², parc. č. 5487/84 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 6 m², parc. č. 5487/85 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2 m² LV č. 3673 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.
 Cena cca 168,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	168,00	168,00 Eur
	bez DPH:			168,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			168,00 Eur

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
 Telefón č.: (02)593 562 48
 Mobil č.:
 Schválil: Bialko Miroslav dňa 24.05.2017
 V Bratislave dňa: 17.05.2017


 zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

PRÍLOHA č. 2.

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

Okres: Bratislava III
 Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
 Katastrálne územie: Vinohrady

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 17.07.2017
 Čas vyhotovenia: 12:56:25

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3673

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.
5402	118	Ostatné plochy	37	1		
5435/ 3	3839	Ostatné plochy	37	1		
5435/ 30	18	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5435/ 30 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4718.						
5435/ 71	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5435/ 71 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4200.						
5435/ 73	716	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
5435/ 74	353	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
5435/ 75	835	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5435/ 75 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5335.						
5435/ 76	484	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5435/ 76 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5335.						
5435/ 77	1	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5435/ 77 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5335.						
5435/136	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5435/136 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7362.						
5467/ 10	42	Ostatné plochy	37	1		
5467/ 31	27	Ostatné plochy	37	1		
5487/ 21	10	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5487/ 21 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3207.						
5487/ 62	98	Záhrady	4	1		
5487/ 64	1	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5487/ 64 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2773.						
5487/ 83	10	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5487/ 83 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6553.						
5487/ 84	6	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5487/ 84 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6216.						
5487/ 85	2	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5487/ 85 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5520.						
5503/ 9	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5503/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4264.						
5503/ 10	23	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5

Informatívny výpis

1/8

Údaje platné k: 14.07.2017 18:00

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
19300	391	Záhrady	4	1		
19301	372	Záhrady	4	1		
19306	394	Záhrady	4	1		
19323/ 17	68	Záhrady	4	1		
19327/ 6	1519	Záhrady	4	1		
19327/ 20	20	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 19327/ 20 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5824.						
19330	466	Záhrady	4	1		
19331	463	Záhrady	4	1		
19332	460	Záhrady	4	1		
19333	498	Záhrady	4	1		
19351/ 2	489	Záhrady	4	1		
19399/ 30	6	Ostatné plochy	37	1		
19399/ 37	41	Ostatné plochy	34	1		
19408	34	Zastavané plochy a nádvoría	99	1	5	
19414/ 2	37	Záhrady	4	1		
19414/ 4	5	Záhrady	4	1		
19548/ 18	38	Zastavané plochy a nádvoría	19	1		
19548/ 20	93	Zastavané plochy a nádvoría	19	1		
19706	36	Ostatné plochy	37	2		204
22892/ 1	217	Lesné pozemky	22	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

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

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

38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Druh chránenej nehnuteľnosti:

204 - Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
2682	5797/ 2	16	stredisko kultúry		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2682 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1799.

Legenda:

Druh stavby:

16 - Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Informatívny výpis

6/8

Údaje platné k: 14.07.2017 18:00

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
Účastník právneho vzťahu:	Správca	
5	Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR	1 / 1
IČO :		

Tituly nadobudnutia LV:

Zámenná zmluva V-153/2004 zo dňa 5.2.2004
 VLASTNIK POD 1-PROTOKOL O ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.9.1991
 VLASTNIK POD 1-PROTOKOL O ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 15.12.1993
 ZIADOST 200/94/MAJ.
 VLASTNIK POD 1-PROTOKOL O ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.10.1991
 ZAMENNA ZMLUVA V-3977/95 ZO DNA 3.8.1995
 ZIADOST O ZAPIS C.204/96 ZO DNA 31.5.1996
 ZIADOST O ZAPIS C.487/96 ZO DNA 18.12.1996
 ZAMENNA ZMLUVA V-791/97 ZO DNA 19.3.1997
 Rozhodnutie č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997
 ZIADOST O ZAPIS C.154/97 ZO DNA 7.5.1997
 Žiadosť o zápis č.187/97 zo dňa 18.6.1997
 Žiadosť zo dňa 3.6.1997
 Žiadosť č.11/98 zo dňa 12.1.1998
 Žiadosť 412/98 zo dňa 5.11.1998
 Žiadosť 414/98 zo dňa 10.11.1998
 Žiadosť č:5/1999 zo dňa 7.1.1999
 Žiadosť, Protokol zo dňa 10.7.1998
 Žiadosť zo dňa 4.3.1999
 Žiadosť č.108/99 zo dňa 8.4.1999
 Žiadosť zn: 287/99 zo dňa 15.7.1999
 Zverovací protokol č.118404819900 zo dňa 14.9.1999
 Žiadosť č.297/99 zo dňa 25.10.1999
 Žiadosť zn:133/2000 zo dňa 6.4.2000
 Rozhodnutie č.III-62/2000 zo dňa 16.5.2000
 Žiadosť č.369/2000 zo dňa 23.10.2000
 Žiadosť č:321/2000 zo dňa 8.9.2000
 Žiadosť č:PaSM-272/2001 zo dňa 27.8.2001
 Zámenná zmluva V-3077/01 zo dňa 28.11.2001
 Žiadosť č:PaSM-82/2002 zo dňa 4.4.2002
 Zverovací protokol č.11 88 0889 02 00 zo dňa 14.6.2002
 Žiadosť o zápis, č.: 7/2001 zo dňa 16.1.2001
 Zámenná zmluva V-1070/2003 zo dňa 17.2.2004
 Rozhodnutie č.X-26/04-Sp. zo dňa 15.3.2004
 Rozhodnutie č.X-78/05 zo dňa 20.6.2005
 Protokol o zverení správy č.118804780400 zo dňa 26.7.2004
 Protokol o zverení správy č.118814930200 zo dňa 16.12.2004
 Protokol o zverení správy č.118802190400 zo dňa 31.5.2004
 Protokol o zverení správy č.118811680100 zo dňa 30.1.2002
 Protokol o zverení správy č.118800590500 zo dňa 11.3.2005
 Protokol o zverení správy č.118800600500 zo dňa 11.3.2005
 Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53319/08-1/333740 zo dňa 11.11.2008
 Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53316/08-1/333734 zo dňa 11.11.2008
 Žiadosť o zápis MAGS SNM 42522/09-1/247277 zo dňa 18.05.2009
 Protokol o zverení správy č.118803160900 zo dňa 22.7.2009,Z-7422/09

Informatívny výpis

7/8

Údaje platné k: 14.07.2017 18:00

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno - právo prechodu cez p.č.18170/4,8,9 v prospech vlastníkov p.č.18173, 18174/1-6,8-10 o šírke 3m - 575/98

Vecné bremeno - právo prechodu,prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na p.č.18170/8 v prospech RNDr.Tatiany Judovej [*12.10.1956] podľa V-2384/2001 zo dňa 19.3.2003

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu v prospech Zuzany Smiščíkovej [*03.12.1968] cez pozemok p.č.19018/2 v rozsahu vyznačenom v GP č.29/2003 podľa V-1825/2003 zo dňa 29.1.2004

Vecné bremeno: Právo prechodu cez pozemok p.č. 7168 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne č.: 581/04 v prospech Jozefa Matejku [* 11.4.1960] , Katariny Matejkovej [* 5.2.1968] a Richarda Matejku [* 14.3.1969] podľa V - 2210/04 zo dňa 2.9.2004.

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods.10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, Bratislava, podľa GP č.170/2011(č.o. 2377/11) na pozemkoch registra C KN parc.č.18638/2, 18639, 19227/2 a 19227/3, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21373/11

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO 36361518) podľa GP č. 35 735 325 - 165/2011, č. over. 2378/11, na pozemkoch registra 'C' parc.č. 19227/4, 19227/5, 19229/87, 19229/111, 19229/142, 19292, 19299, 19306 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8208 na trase Rz Pionierska - Rz Lamač a č. 8834 na trase PPC - Rz Lamač, Z-20301/11

- 1 Právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemky - parc.č. 6524/4, 6520/23, vo vlastníctve povinného RAMAKOM, s.r.o., Júnova 6, Bratislava, IČO: 35833459, v prospech vlastníka príslušného pozemku ako oprávneného z vecného bremena a to: pozemku parc.č.6520/9, 6521/3, podľa V-5150/06 zo dňa 28.04.06
- 1 Vecné bremeno - právo zriadenia a uloženia káblového elektrického vedenia a užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia káblového elektrického vedenia na pozemkoch registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady v rozsahu geometrického plánu č. 411-1/2014 úradne overeného pod č. 2795/14, - právo vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblového elektrického vedenia v rozsahu pozemkov registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady v celosti, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-27490/15 zo dňa 27.10.2015
- 1 Vecné bremeno - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 a to na pozemky registra C KN parc. č. 5435/73, 5435/3, 5750/38, 5652/6, 5652/1, 5803/1, 5803/14, 5930/1, 5930/25, 5930/24, 5930/23, 5930/22, 5930/27, 5930/21, 5930/20, 5930/19, 5930/18, 5701/14, podľa § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-13076/16

Iné údaje:

P.č.12142/12 zmenšená o 1 m2 (včlenený do p.č.21229/72 podľa GP č.31321704/221-117/98)

P.č.18177/2 zmenšená o 41 m2 (zlučená do p.č.18168/16) podľa GP 31320902-04-168/96

Nájom pozemku p.č.6731/3 pre nájomcu: Ing.Varga Jozef a Marta r.Benková na dobu neurčitú podľa nájomnej zmluvy č.258/99 zo dňa 26.7.1999

GP 32/2007, (E3904)

Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-1036/08 zo dňa 25.09.2008 (parc.č. 19351/2)

GP č. 35/2009, V-5917/10

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

Rozhodnutie o oprave chyby X-257/16 zo dňa 04.01.2017 (C p.č. 19227/35,19227/55)

1 GP č.39/2005

1 GP č. 50/06

1 Zápis GP č. 144/2006 - zpmz 3619 E na odd.pozemkov k V-12793/2007

1 Rozhodnutie č.PÚ-08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.6.2008, Z-12709/08

1 GP č. 2972/2008

1 GP č. 2890/2008

1 GP č. 138/2008

1 Zápis GP č. 05092012 (nové parc. č. 6005/112,113), Z-9250/12.

1 GP č. 06/2012 (č.overenia 1505/12), V-4143/14

1 GP č. 42/2014 (č.overenia 1145/2014)

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

8/8

Údaje platné k: 14.07.2017 18:00

PRÍLOHA č.3.

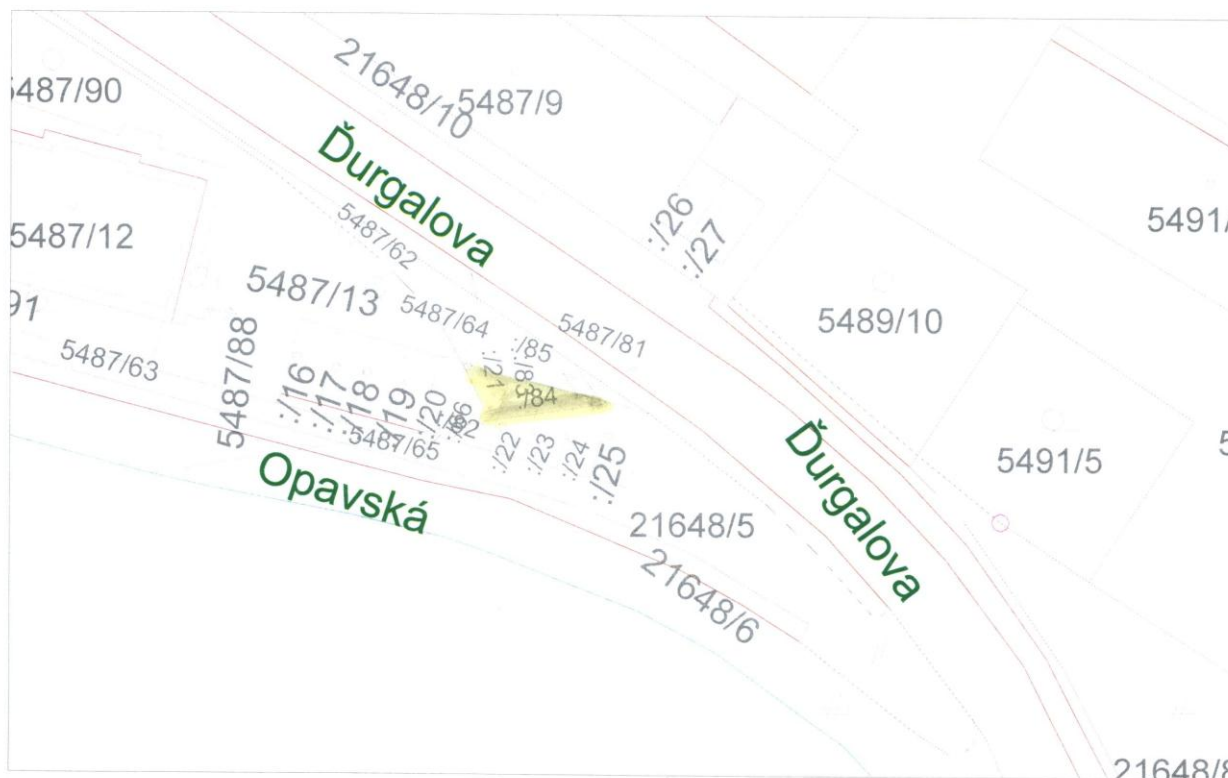
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

17. júla 2017 13:04



SCALE 1 : 525





PRÍLOHA č. 4.

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
 Mgr. Dobiášová/361

TU

388384/16

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
18.10.2016	MAGS OUIK 56576/16-379908	Ing. arch. Tomašáková/413	24.10.2016

Vec: Územnoplánovacia informácia k súbernej žiadosti o stanoviská odborných útvarov magistrátu k predaju pozemku

žiadateľ:	Sekcia správy nehnuteľností oddelenie majetkových vzťahov pre žiadateľov
žiadosť č.j. zo dňa	MAGS.OMV.52307/2016; zo dňa 18.10.2016
pozemok parc. číslo:	pozemok registra „C“ parc. č. 5487/64,21,83,84,85 - identifikovaný podľa nami dostupných údajov, nakoľko som dostala spis bez príloh
katastrálne územie:	Vinohrady
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Ďurgalova ulica
zámer žiadateľa:	Žiadatelia sú vlastníci garáží nachádzajúcich sa na pozemkoch registra „C“ KN, k.ú. Vinohrady, uvedených v predmete žiadosti

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky funkčné využitie územia: **málopdlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 102, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopdlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopdlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopdlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopdlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 49	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	ouic@bratislava.sk

funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železničných tratí.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

3

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03 a zmeny a doplnky 05 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.

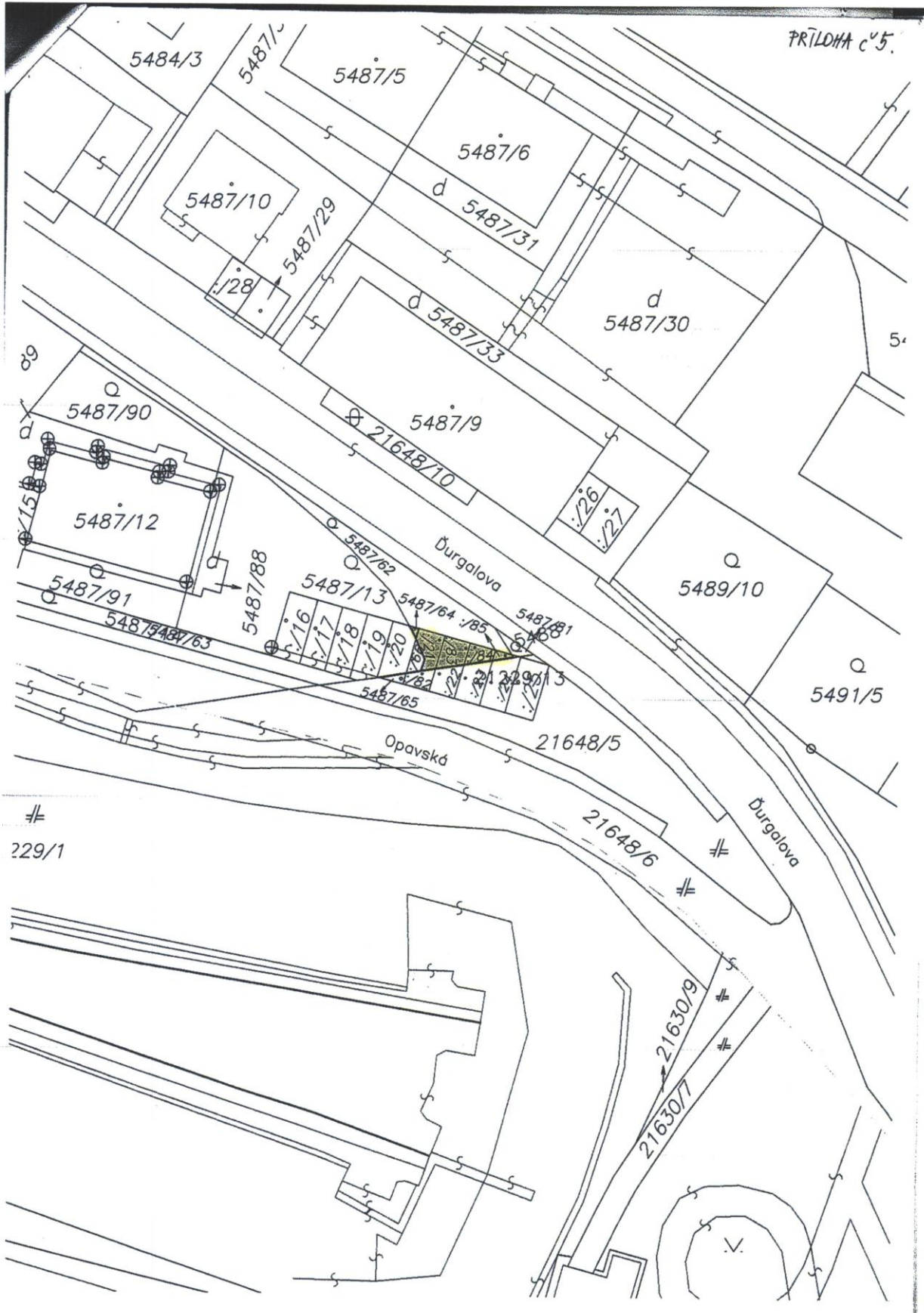
Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 56576/16-379908 zo dňa 24.10.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Prímačiálne námestie č.1
814 09 Bratislava
-1-


Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
MG OUIČ – archív



Pozemky reg. "C" KN ul. Opavská, Ďurgalova Bratislava - Nové mesto



Križovatka Opavská a Ďurgalova



Opavská ul.



Opavská ul.



Ďurgalova ul.



Ďurgalova ul.



Ďurgalova ul.

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 10/2017.