

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávatel' znaleckého posudku:

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. 328/2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 253/2013

vo veci stanovenia výšky "obvyklého" nájmu pozemkov v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 12738/15, 12738/16 a 12738/17 v Bratislave evidovaných v overenom GP č. 11/2013 (vypracoval K - GEO, s.r.o.), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., zatiaľ evidované na LV č. 2382-čiastočný pod parc. KN č. 12738/8, pre účel stanovenia výšky "nájomného" za užívanie pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 25 (14)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 27.09.2013.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť výšku "obvyklého" nájmu pozemkov v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 12738/15, 12738/16 a 12738/17 v Bratislave evidovaných v overenom GP č. 11/2013 (vypracoval K - GEO, s.r.o.), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., zatiaľ evidované na LV č. 2382-čiasťočný pod parc. KN č. 12738/8.

2. Dátum vyžiadania posudku:

03.07.2013 - písomná objednávka.

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

20.09.2013.

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

27.09.2013.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 328/2013 zo dňa 03.07.2013...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.09.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.09.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov na parc. č. 12738/15-17, číslo plánu 11/2013, mapový list č. Pezinok 8-8/34, k.ú. Nové Mesto, vypracovaný zo dňa 23.05.2013, overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 04.06.2013 pod č. 978/13.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 08.07.2013.

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonaná dňa 20.09.2013.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Stanovenie výšky "nájomného" za užívanie pozemkov...

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a výnosová metóda. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je možné, pretože pozemok prináša primeraný výnos formou prenájmu... (bola mi predložená aj nájomná zmluva, ktorá bola porovnaná s obvyklým nájomným v danej lokalite). Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 12738/8 o výmere	7 324 m ²	Ostatné plochy	29	1
---------------------------	----------------------	----------------	----	---

Legenda:

Kód využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- | | | |
|---|---|-----|
| 1 | Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové Mesto, Primaciálne námestie 1, BA, 814 99, SR | |
| | IČO | |
| | spoluvlastnícky podiel: | 1/1 |

Poznámka:

Poznamenáva sa začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva na pozemky parc.č. 15115/9,17,30,31 zo dňa 19.09.2012, P-3365/12

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

- | | | |
|---|--|-----|
| 2 | POLUS Tower 3, a.s., Vajnorská 100/B, Bratislava, PSČ 831 04, SR | |
| | IČO | |
| | spoluvlastnícky podiel: | 1/1 |

Titul nadobudnutia:

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

- | | | |
|---|-------------------------|-----|
| 3 | Slovenská republika | |
| | IČO | |
| | spoluvlastnícky podiel: | 1/1 |

Titul nadobudnutia:

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09.

Účastník právneho vzťahu: Správca

- 4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR
IČO
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY
PROTOKOL C.63 ZO DNA 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO

Žiadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP II/2003 zo dňa 2.3.2004.

Žiadosť o zápis č. PPaSM 4/2010 zo dňa 04.01.2010 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.: 11 88 0828 09 00

Účastník právneho vzťahu: Správca

- 5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme 'ŽSR', Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR
IČO
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6

Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11.

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

- 6 TESAKO a.s., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR
IČO
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa nájomnej zmluvy č.56/2012 zo dňa 31.05.2012 na dobu určitú do 31.12.2022

Tituly nadobudnutia LV:

Vid' LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohe ZP

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe ZP

➤ GEOMETRICKÝ PLÁN číslo 11/2013 na oddelenie pozemkov na parc. č. 12738/15-17:**STARÝ STAV:**

LV č. 2382	Parc. č. 12738/8	Ostatné plochy	29	o výmere 7 324 m ²
	spolu			o výmere 7 324 m ²

NOVÝ STAV:

	Parc. č. 12738/8	Ostatné plochy	29	o výmere 7 009 m ²
	Parc. č. 12738/15	Ostatné plochy	29	o výmere 89 m ²
	Parc. č. 12738/16	Ostatné plochy	29	o výmere 49 m ²
	Parc. č. 12738/17	Ostatné plochy	29	o výmere 177 m ²
	spolu			o výmere 7 324 m ²

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

e) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.09.2013.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, a z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 2382-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 11/2013, k.ú. Nové Mesto.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu:

- Pozemok na parc. č. 12738/15, umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.
- Pozemok na parc. č. 12738/16, umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.
- Pozemok na parc. č. 12738/17, umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu:

- Nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok tvoria parcely KN č. 12738/15-17 - ostatné plochy, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., evidované v overenom GP č. 11/2013. Pozemky tvoria tri ucelené celky a sú rovinaté. Plocha pozemkov predstavuje rozlohu o celkovej výmere 89,00 m², 49,00 m² a 177,00 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru, ale o malej šírke (cca 3,50 m). Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou, ale predmetné pozemky sa nachádzajú v parku...

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný v overenom GP č. 11/2013, ale stále vedený ako pozemok v celosti (12738/8) na LV č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú súčasťou stabilizovaného územia určeného pre parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy (kód 1110) Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Na pozemok uvedený v špecifikácii nemá hlavné mesto SR uzavretú nájomnú zmluvu.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním pozemkov ak bude dodržaný Územný plán Hl. mesta SR Bratislavy...

➤ VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV (VŠH_{POZ}) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období, 20 ročnej návratnosti investície (ul. Kaličiakova a V. Tegelhoffa) a 19,00 % daňového zaťaženia.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$VŠH_{NP} = VŠH_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{EUR/rok}]$$

kde:

VŠH_{PMJ} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m²],

k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desiatinnom tvare [%/100],

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície (15-40) rokov .

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. č. 12738/15 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 12738/15 - ostatné plochy, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., evidovaný v overenom GP č. 11/2013. Pozemok tvorí jeden celok. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 89,00 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru, ale o malej šírke (cca 3,50 m). Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou, ale predmetný pozemok sa nachádza v parku...

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný v overenom GP č. 11/2013, ale stále vedený ako pozemok v celosti (12738/8) na LV č. 2382-čiasťčný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú súčasťou stabilizovaného územia určeného pre parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy (kód 1110) Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

➤ **Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
12738/15	ostatná plocha	89,00	89,00	1/1	89,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
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 _p 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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _r koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,60$	1,2180
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,2180$	80,86 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 89,00 \text{ m}^2 * 80,86 \text{ Eur/m}^2$	7 196,54 Eur

2.1.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. č. 12738/16 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 12738/16 - ostatné plochy, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., evidovaný v overenom GP č. 11/2013. Pozemok tvorí jeden celok. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 49,00 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru, ale o malej šírke (cca 3,50 m). Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou, ale predmetný pozemok sa nachádza v parku... Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný v overenom GP č. 11/2013, ale stále vedený ako pozemok v celosti (12738/8) na LV č. 2382-čiasťový, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú súčasťou stabilizovaného územia určeného pre parky, sady, sady a lesoparkové úpravy (kód 1110) Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

➤ Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
12738/16	ostatná plocha	49,00	49,00	1/1	49,00

Obec:

Bratislava

Výhodisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,60$	1,2180
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,2180$	80,86 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{POZ} = M * V\dot{S}_{MJ} = 49,00 \text{ m}^2 * 80,86 \text{ Eur/m}^2$	3 962,14 Eur

2.1.1.1.3 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. č. 12738/17 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 12738/17 - ostatné plochy, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., evidovaný v overenom GP č. 11/2013. Pozemok tvorí jeden celok. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 1779,00 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru, ale o malej šírke (cca 3,50 m). Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou, ale predmetný pozemok sa nachádza v parku... Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný v overenom GP č. 11/2013, ale stále vedený ako pozemok v celosti (12738/8) na LV č. 2382-čiasťoch, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú súčasťou stabilizovaného územia určeného pre parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy (kód 1110) Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie..., v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

➤ **Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
12738/17	ostatná plocha	177,00	177,00	1/1	177,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,45
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,60$	1,2180
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,2180$	80,86 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 177,00 \text{ m}^2 * 80,86 \text{ Eur/m}^2$	14 312,22 Eur

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok na parc. č. 12738/15 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	80,860 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	89,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 80,860 * \left[\frac{(1+0,0050)^{20} * 0,0050}{(1+0,0050)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 5,068 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 89,00 \text{ m}^2 * 5,068 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 451,05 \text{ Eur/rok} \end{aligned}$$

3.1.2 Pozemok na parc. č. 12738/16 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	80,860 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	49,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 80,860 * \left[\frac{(1+0,0050)^{20} * 0,0050}{(1+0,0050)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 5,068 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 49,00 \text{ m}^2 * 5,068 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 248,33 \text{ Eur/rok} \end{aligned}$$

3.1.3 Pozemok na parc. č. 12738/17 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	80,860 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	177,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 80,860 * \left[\frac{(1+0,0050)^{20} * 0,0050}{(1+0,0050)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 5,068 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 177,00 \text{ m}^2 * 5,068 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 897,04 \text{ Eur/rok} \end{aligned}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom.*

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetných pozemkov v danom mieste a čase v rôznych obdobiach pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemkov stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku bez DPH:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok na parc. č. 12738/15 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.	5,068	451,05
Pozemok na parc. č. 12738/16 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.	5,068	248,33
Pozemok na parc. č. 12738/17 v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.	5,068	897,04
Spolu		1 596,42
Zaokrúhlené		1 600,00

Slovom: Jedentisícšesťsto Eur

V Bratislave dňa 27.9.2013



Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. 328/2013 zo dňa 03.07.2013...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.09.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.09.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na oddelenie pozemkov na parc. č. 12738/15-17, číslo plánu 11/2013, mapový list č. Pezinok 8-8/34, k.ú. Nové Mesto, vypracovaný zo dňa 23.05.2013, overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 04.06.2013 pod č. 978/13.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 08.07.2013.
- Fotodokumentácia.

odberateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1

832 91 BRATISLAVA

IČO : 00603317 DIČ : 2020887385

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s., č.účtu 1800347007/5600

Adresa dodávateľa

Vinkler Peter Ing.

Čerešňová 3

900 25 Chorvátsky Grob

IČO : 6901039156 DIČ :

Objednávka č. 328/2013

Predmet objednávky		Spolu bez DPH	Spolu s DPH
		Eur	Eur
Na základe zápisnice o VO č.163/2012 zo dňa 4.12.2012 si u Vás objednávame:			
Vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia hodnoty prenájmu pozemkov nasledovne:			
1./ parcela č. 12738/15- o výmere 89m2, ostatné plochy, k.ú. Nové Mesto			
2./ parcela č. 12738/16 - o výmere 49m2, ostatné plochy, k.ú. Nové Mesto			
3./ parcela č. 12738/17 - o výmere 177m2, ostatné plochy, k.ú. Nové Mesto (parkovanie pre BD Háľkova 46/52)			
SPOLU		150.00	180.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava I		
Dodacia lehota	do 21 dni		
Splatnosť	14 dni od doručenia faktúry		

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : **Mgr.Biharyová Jana**

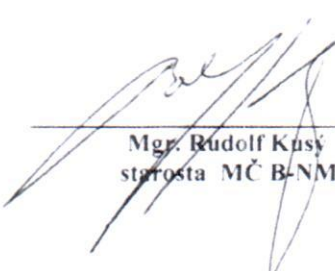
Tel.: 02/49253201

Email: pravne@banm.sk

3.7.2013

Dátum vystavenia:

Pečiatka a podpis objednávateľa :


Mgr. Rudolf Kusý
starosta MČ B-NM

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 26.09.2013

Katastrálne územie: Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 13:44:41

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2382

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
12738/ 8	7324	Ostatné plochy	29		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Poznámka

Poznamenáva sa začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva na pozemky parc.č. 15115/9,17,30,31 zo dňa 19.09.2012, P-3365/12

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2 POLUS Tower 3, a.s., Vajnorská 100/B, Bratislava, PSČ 831 04, SR

/

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

3 Slovenská republika

/

Identifikátor :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRÁVY

Titul nadobudnutia

PROTOKOL C.63 ZO DŇA 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP II/2003 zo dňa 2.3.2004.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. PPaSM 4/2010 zo dňa 04.01.2010 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.: 11 88 0828 09 00

Účastník právneho vzťahu: Správca

5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme 'ŽSR', Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR

/

IČO :

K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6

Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

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

6 TESAKO a.s., Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR
IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa nájomnej zmluvy č.56/2012 zo dňa 31.05.2012 na dobu určitú do 31.12.2022

Tituly nadobudnutia LV:

PROTOKOL ZO DNA 31.5.1994 O VRATENÍ MAJETKU MESTSKEJ CASTI
DOPLNENIE ZAPISU V POL. VZ 480/94
PROTOKOL ZO DNA 15.12.1993 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO
ZAPIS GP C.240-221-458-94/1 NA ZAMERANIE GARAZE - VZ 589/94
ZAPIS GP C.240-221-458-94/2 NA ZAMERANIE GARAZE
PROTOKOL C.75 ZO DNA 30.10.1991 O ZVERENÍ OBECNEHO MAJETKU DO SPRÁVY MESTSKEJ CASTI
PROTOKOL C.17/92 ZO DNA 26.9.1991 O ZVERENÍ OBECNEHO MAJETKU DO SPRÁVY
ZAZNAM Z KATASTR. KONANIA ZO DNA 17.2.1995
ZAPIS GP C.240-221-389-94
ZIADOST ZN.288/95/MAJ ZO DNA 6.6.1995 + GP C.30154669-17/95
ZIADOST C. MAJ.544/95 ZO DNA 16.11.1995 A GP C. 11909561-34/95
ZIADOST O ZAPIS C. OSM-46/1996 ZO DNA 8.1.1996./GP C. 31321704/221-154/95/3/
ZIADOST O ZAPIS C.MAJ.71/96 ZO DNA 9.4.1996./ZVEROVACI PROTOKOL C.2,3/96/
ZIADOST C.264/96 ZO DNA 3.7.1996.
ZIADOST C.423/96 ZO DNA 4.11.1996
ZVEROVACI PROTOKOL C.32/96, C.28/96, ROZHODNUTIE STAR-1884/96
Protokol č.118401609700 o zverení majetku z 24.4.1997
Protokol č.118402849700 o zverení majetku z 13.6.1997
Protokol č.118403019700 o zverení majetku z 21.7.1997
Protokol o zverení majetku z 3.11.1995
Žiadosť, rozhodnutie č.Star-2202/97, GP 31331807-04/98
Žiadosť, listina č.Star-1252/98, GP 11909561-19/98
Protokol o zverení majetku zo dňa 1.6.1998
Žiadosť, listina č.STAR-2103/1998 a č.STAR-2652/1998
Žiadosť, listina č.Star-683/1999
Rozhodnutie č.III-3123/98
Listina č.Star-1503/2000 a č.Star-1504/2000
Žiadosť, listina č.Star-3116/2000
Protokol č.118405069700 o zverení majetku z 30.12.1997
Žiadosť PaSM-167/2002 z 11.7.2002
Žiadosť o zápis č. PPaSM 236/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805280300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 235/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805290300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 234/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805300300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 232/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805430300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 233/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805440300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 231/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805410300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 230/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805400300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 229/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805380300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 228/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805370300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 226/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805420300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 227/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805390300
Protokol č.118815380200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002
Protokol č.118801460400 o zverení správy majetku zo 25.3.2004
Protokol č.118815410200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002
Žiadosť o zápis č.j. PPaSM/477/05 zo dňa 27.7.2005 /prílohy GP č.61/2005, Rozhodnutie č.OVaÚP-327-3797/1980-OR zo dňa 13.11.1980, úč.18.11.1980
Žiadosť č. PPaSM 53/05 zo dňa 03.02.05
Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. Star - 1619/2009 zo dňa 09.07.2009

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- Vecné bremeno v prospech PÓLUS INV. spol. s r.o. (34115336) spočívajúce v zriadení vodohospodárskeho diela na parc.č. 15123/83 podľa V-1740/99 zo dňa 19.5.1999
- Vecné bremeno v prospech vlastníka p.č.15115/70,15115/96 - právo prechodu a prejazdu cez p.č.15115/1, povinnosť strpieť na p.č.15115/1 výstavbu, existenciu, údržbu a užívanie cestných komunikácií, infraštruktúr a iných stavieb potrebných na výstavbu akejkoľvek budúcej stavby na pozemku p.č.15115/70,96,112-122 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08)
- Vecné bremeno - právo vstupu, uloženia inžinierskych sietí a právo stavby podchodu na pozemku p.č.12791/5 v rozsahu vyznačenom v GP 228/2007 v prospech vlastníka pozemku p.č.13208/9 na dobu určitú do 31.3.2017 podľa zmluvy V-18359/08 zo dňa 10.07.2008
- Vecné bremeno - právo vstupu na pozemky parc.č. 17015/92, 17015/98 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, právo výkonu povolenej činnosti na pozemkoch a z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom uložením 110 kV vzdušného vedenia v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36361518), v rozsahu podľa GP č. 78/2009 v súlade s § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518 podľa geometrického plánu č.171/2011 na pozemku registra C-KN parc.č.12003/103, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8753 na trase Rz PPC-Rz Pionierska a č.8208 na trase Rz Pionierska-RZ Lamač, podľa Z-21370/11
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде 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 geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 17015/92, 17015/98, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21368/11
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде 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: 36 361 518) so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č.174/2011 na pozemku parc.č.17090/3,17090/7,17090/38,17090/39 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110kV vedenie č.8834 na trase PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21367/11
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoде a spotrebe elektriny 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: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava podľa GP č. 172/2011 na pozemku registra 'C' parc.č. 13397/6 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č. 8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č. 8753 na trase Rz PPC - Rz Pionierska. Z-21371/11

iné údaje:

- POZEMOK PARC. C. 11279/4 MAJETKOPRAVNÉ NEUSPORIADANY
- Nájomná zmluva zo dňa 4.11.1997 pre AŠK INTER SLOVNAFT na telocvičňu na parc.č.15132/10,11 do 30.9.2011
- Nájom pozemku p.č.15115/62,63,66,67,68 pre ARAL SLOVAKIA s.r.o. (31355994) do 7.6.2034 podľa nájomnej zmluvy č.225/99 a dohody o prevedení nájomných práv zo dňa 7.6.1999
- GP 9-93-SŽG
- Geom.plán 14/2001
- Nájom pozemkov p.č.15123/184, 15123/188, 15123/189 pre TriGranit Office a.s. (36247308) podľa nájomnej zmluvy č.356/2003 zo dňa 13.11.2003
- Nájom pozemku p.č.11820/4,13,14 pre TIME SPORT - Fit s.r.o. (IČO 35729716) do 28.9.2007 podľa nájomnej zmluvy zo dňa 20.10.1997 (podľa GP č. 97/2010)
- GP č. 644/04 zo dňa 02.12.04
- Rozhodnutie č.X-1342/07 zo dňa 02.01.2008
- Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu X-116/08 z 05.05.2008
- Zápis GP č.109/2011 (overovacie číslo: 2367/2011)
- 1 Oprava výmery pozemku parc.č. 11400/8 podľa rozhodnutia X-1394/10-SPI zo dňa 8.12.2010, právoplatné dňa 17.01.2011
- 1 GP č. 97/2010
- 1 GP č. 280/2011
- 1 Oprava výmery pozemku parc.č. 22840/1 podľa rozhodnutia X-1/2013-SPI zo dňa 17.01.2013, právoplatné dňa 18.02.2013
- 1 Zápis GP č.54/2012, č. over. 2794/2012, potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle č.j. PPaSM-40/2013/6-potvrd. zo dňa 16.1.2013, Z-4335/13
- 2 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07
- 3 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09
- 5 K nájomcovi č. 3 je správa k nehnuteľnostiam pozemku p.č. 15115/6
- 5 Žiadosť o zmenu názvu č. 11533/2001/O320-1 zo dňa 03.03.2011, R-785/11
- 6 K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa nájomnej zmluvy č.56/2012 zo dňa 31.05.2012 na dobu určitú do 31.12.2022

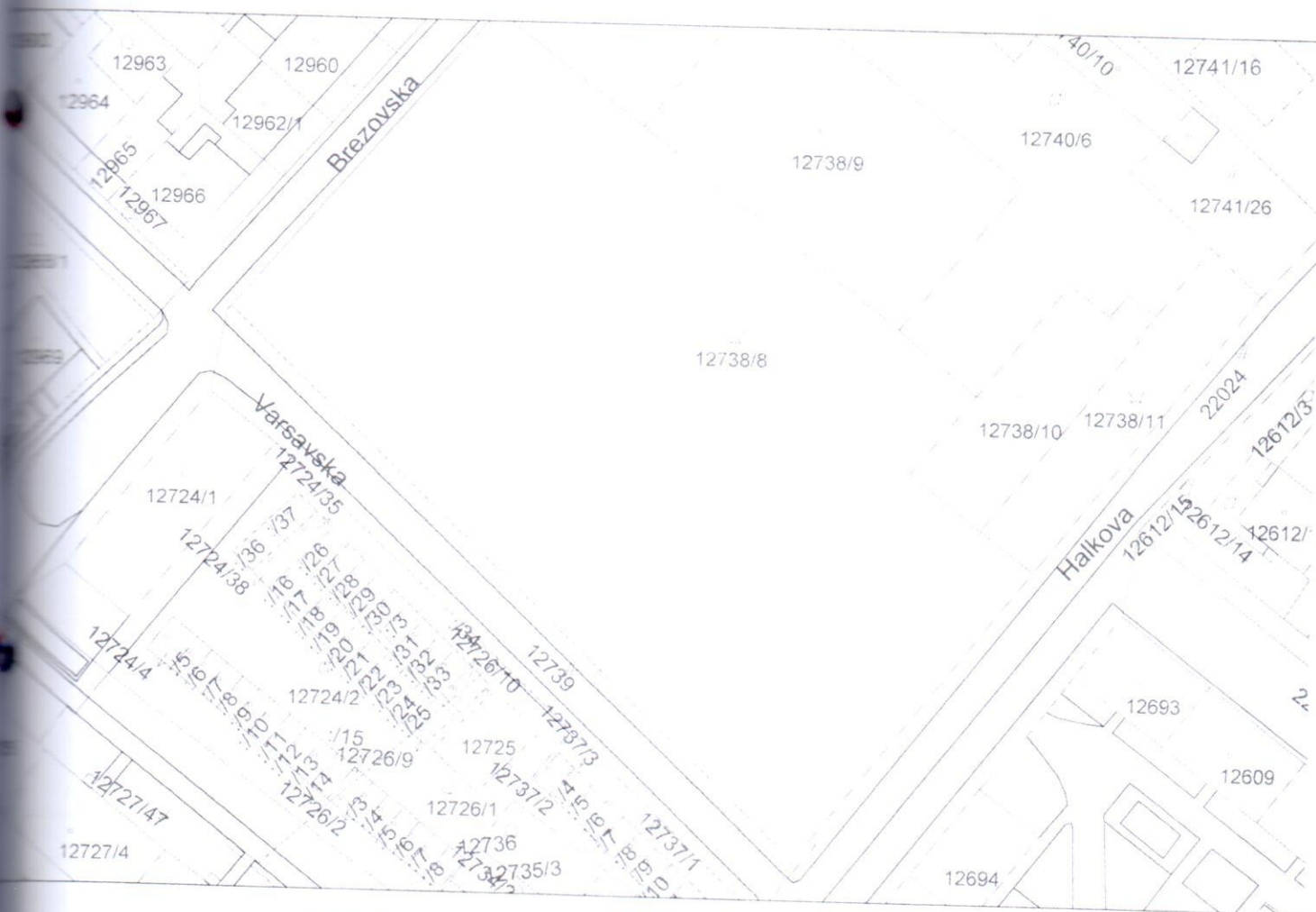
Poznámka:
Bez zápisu.

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

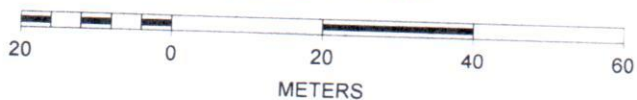
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

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

26. septembra 2013 14:24



SCALE 1 : 1 000





MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava

Oddelenie podnikateľské, právne
a správa majetku
TU

Bratislava 08. 07. 2013

Č.j. ŽPaÚP-970/2013/KU

Vec: Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Ziadateľ: Oddelenie podnikateľské, právne a správa majetku
Ziadosť zo dňa: 02. 07. 2013
parc. č.: 12783/15, 12783/16, 12783/17, k. ú. Nové Mesto
Lokalizácia parcely v území: ulica Varšavska, ulica Haikova, ulica Brezovska
Urbanistický obvod: 074
Zámer: Vypracovanie znaleckého posudku

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, sú predmetné pozemky parc. č. 12783/15, 12783/16, 12783/17, k. ú. Nové Mesto (definované geometrickým plánom č. 11/2013 zo dňa 23. 05. 2013 – kópia v prílohe) súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy (kod 1110)**. Charakteristiku tohto funkčného využitia Vám v prílohe zasielame v tabuľkovej forme.

Podľa uvedeného platného Územného plánu hl. mesta SR **stabilizované** územie je také územie mesta, v ktorom územný plán, ponecháva súčasné funkčné využitie, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Ak nový návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zataženie pozemku, nie je možné takuto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania.

S pozdravom



Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Príloha:

- Charakteristika regulácie funkčného využitia ploch (kod 1110)
- Schema z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy M 1:1000
- Kópia geometrického plánu č. 11/2013 zo dňa 23. 05. 2013

Na vedomie:

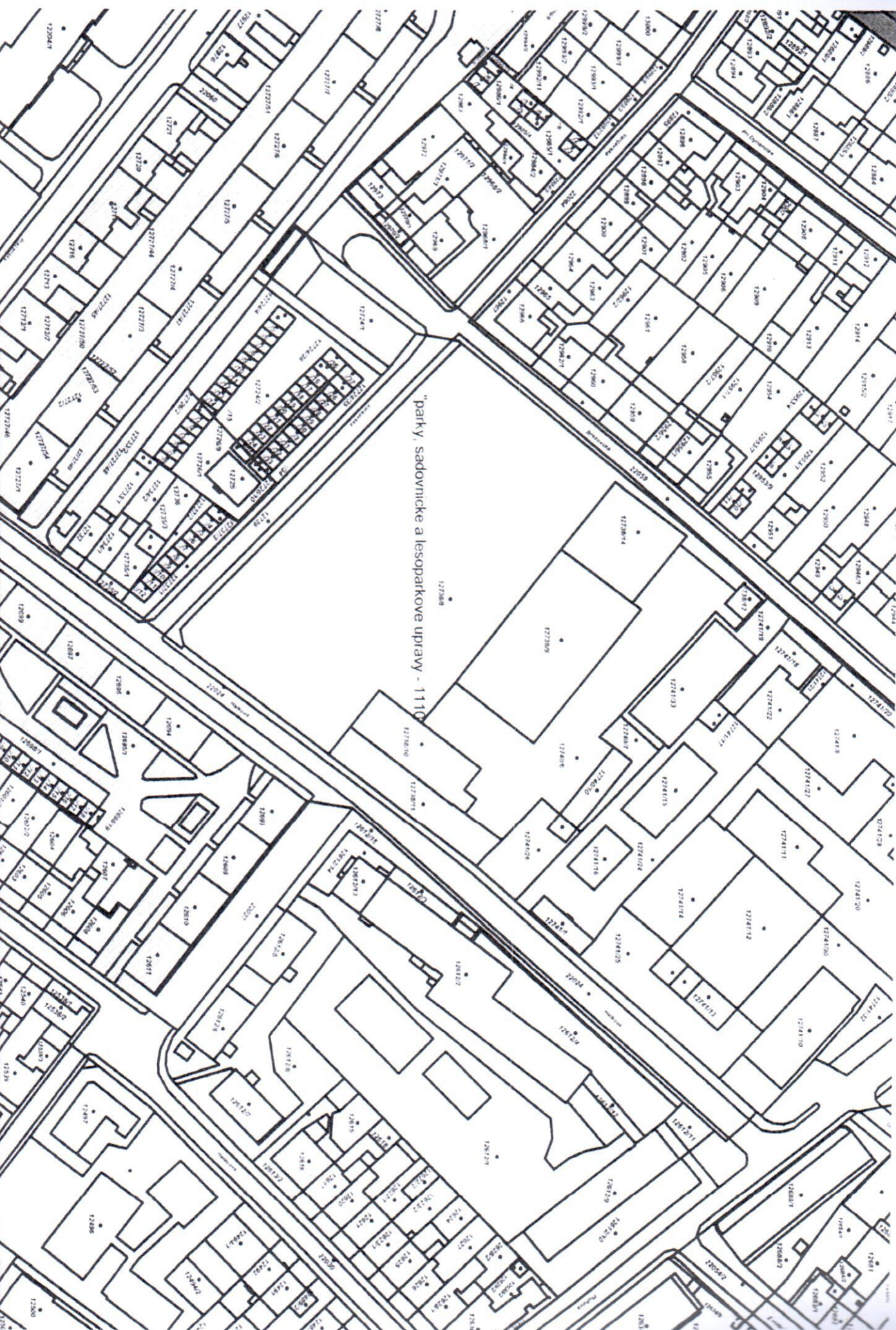
- Magistrát hl. mesta SR Bratislavy - OUPaRM

CO: odd. územného konania a stavebného poriadku, odd. ŽPaÚP-a-a

Vybavuje: Ing. Ing. arch. Mgr. art. Jozef Kuraň, tel. 49 25 33 78

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNEHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ		1110
1110	parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNEHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia parkovej a sadovnickej upravenej zelene, ale aj plochy zelene s upravou lesoparkového charakteru		
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- parky - sadovnická plošná a líniová zeleň - lesoparkové úpravy		
pripustné		
V území je pripustné umiestňovať najmä		
- vodné plochy		
pripustné v obmedzenom rozsahu		
V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä		
- pobytové lúky - ihriská a hracie plochy - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy		
nepripustné		
- parkinggaráže nad terénom - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		



Návrh využitia územia (plôch)

A - charakteristika	Plochy parkovej a sadovnícky upravenej zelene, plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru (mimo BLP) dostupné širokej verejnosti
B. Funkčné využitie	prevládajúce ● - zeleň plošná a líniová pripustné ■ - drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, menšie ihriská, plochy pre deti a pod. pripustné – v obmedzenom rozsahu ▼ - pobytové lúky, drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, hygienické zariadenia nepripustné X
C - dopln. ustanovenie	

X	Rodinné domy	X	Zariadenia požiariarnej ochrany, zariadenia polície
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X	Materské školy
X	Bytové domy nad 4 nadzemného podlažia	X	Základné školy a základné umelecké školy
X	Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	X	Stredné školy, špeciálne školy
X	Obchodné centrá regionálne	X	Vysoké školy a vysokoškolské areály
X	Nákupné strediská, obchodné domy	X	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X	Objekty a areály vedy a výskumu
X	Hypermarkety, hobbymarkety	X	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionáre
X	Supermarkety, diskonty	X	Polikliniky
X	Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice NsP, FNsP
X	Verejný stravovanie	X	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
▼	Verejný stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X	Odborné lieč. ústavy, detské ošetrovne, liečebne, lieč. ústavy
X	Stravovanie pre zamestnancov	X	Zar. zdravotníctva – záchraná služba, dializačné strediská
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X	Stacionáre soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Domovy sociálnych služieb
X	Autokempingy, turistické ubytovne	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióňov dôchodcov
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostl.
X	Kongresové centrá	X	Drobná výroba a služby - nerušiaca
X	Veľtržné a výstavné areály	X	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
X	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
X	Obradné sieni	X	Priemyselné parky
X	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
X	Cirkev a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
X	Administratívne budovy	X	Stavebné dvory a zariadenia
X	Prenajímateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Sportové areály – kryté a otvorené
X	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Sportové haly, plavárne, kolkárne
X	Zariadenia obrany	X	Telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

LEGENDA

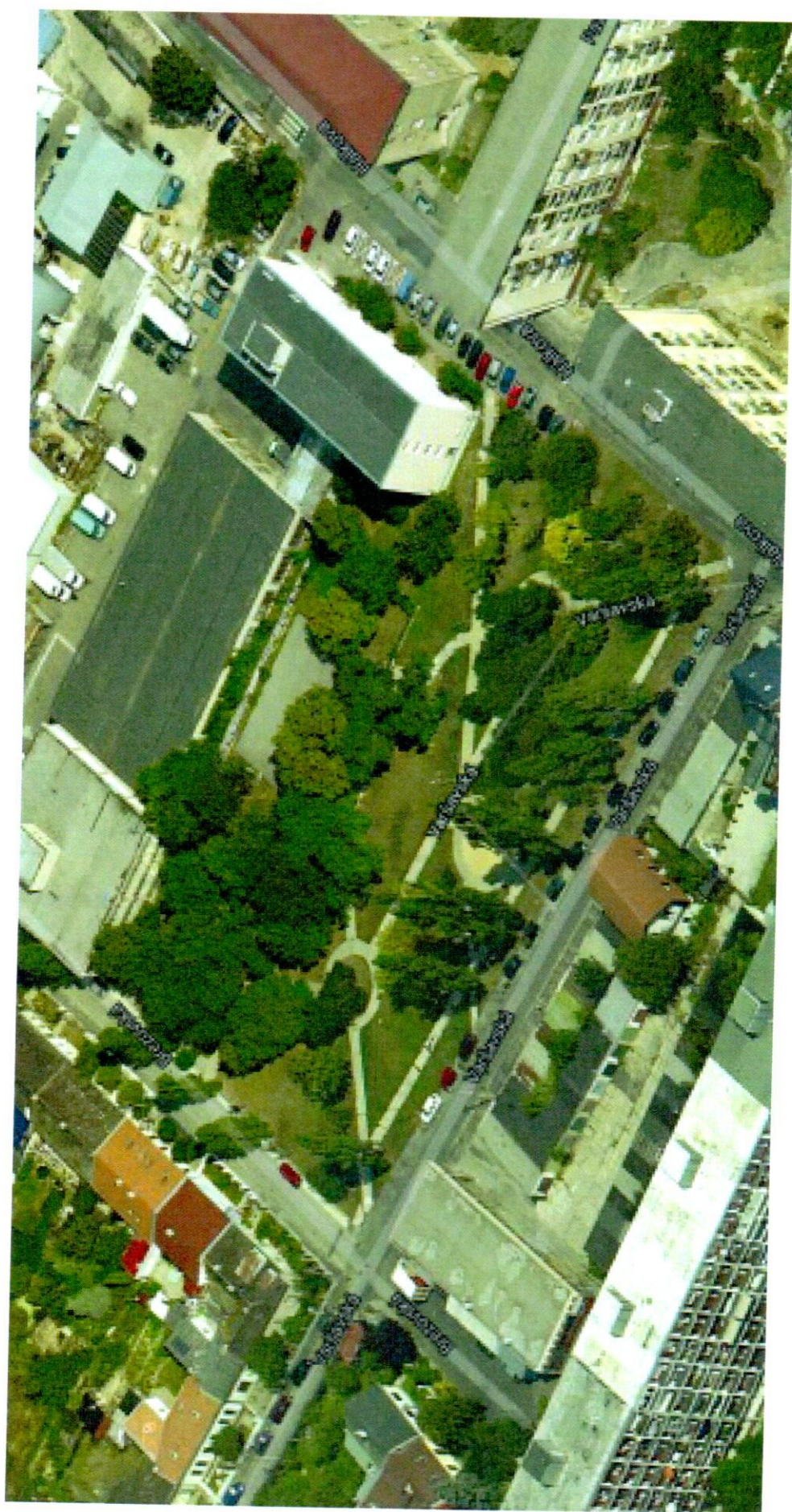
ÚZEMIA MESTSKÉJ ZELENE

1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy
1120	vyhradená zeleň
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

1110		parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy

X	Kúpaliská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
X	Zariadenia netradičných športov
X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X	Areály voľného času
▼	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
▼	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradnícke osady a lokality
X	Chatové osady
●	Zeleň líniová a plošná
X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
X	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
▼	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Pricesné odpodivadla
X	ČSPH bez sprievodných prevádzok
X	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
X	Odstavné státi a parkoviská
X	Parkinggaráže
X	Komunikácie vozidlové
X	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
X	



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 253/2013 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 253/2013.

