

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

Zadávateľ 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. 667/2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2015

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - právo uloženia, užívania, údržby a opravy inžinierskych sietí (pripojovací kábel pre katódovú ochranu plynovodov) na časti parc. KN č. 17090/3 evidovaný na LV č. 2382-čiastočný, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, evidované v overenom Geometrickom pláne č. 9/2014 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí cez parc. č. 17090/3, pre účel podkladu pre stanovenie hodnoty vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh): 34 (20)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 03.02.2015.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - právo uloženia, užívania, údržby a opravy inžinierskych sietí (prípojovací kábel pre katódovú ochranu plynovodov) na časti parc. KN č. 17090/3 evidovaný na LV č. 2382-čiasťočný, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, evidované v overenom Geometrickom pláne č. 9/2014 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí cez parc. č. 17090/3.

2. Dátum vyžiadania posudku:

11.12.2014 - písomná objednávka.

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

28.01.2015.

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

03.02.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 11.12.2014...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.12.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena - vymedzenie ochranného pásma práva uloženia inžinierskych sietí na p. č. 17090/3, číslo plánu 9/2014, mapový list č. Pezinok 7-8/11, k.ú. Nové Mesto zo dňa 02.09.2014, overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu pod č. 2691/2014 zo dňa 04.12.2014.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 10.09.2014.

5.2 Získané znalcom :

- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 02.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 28.01.2015.
- Ponuka reálnych 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 katastrí 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 výrobného 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:

- Podklad pre stanovenie hodnoty vecného bremena...

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. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sú použité vzťahy uvedené v časti G a F prílohy č.3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

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

A. Majetková podstata:Parcely registra "C"

Parc. č. 17090/3 o výmere 13 886 m ²	Ostatné plochy	25	1
---	----------------	----	---

Legenda:

Kód využívania pozemku

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

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:		/

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

3	Slovenská republika		
	IČO		
	spoluvlastnícky podiel:		/

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

Znalecký posudok č. 35/2015

Účastník právneho vzťahu: Správca

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

Titul nadobudnutia:
Viď LV v prílohe ZP

Účastník právneho vzťahu: Správca

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

Titul nadobudnutia:
Viď LV v prílohe ZP

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

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

Titul nadobudnutia:
Viď LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:
Viď LV v prílohe ZP

Iné údaje:
Viď LV v prílohe ZP

- **GEOMETRICKÝ PLÁN číslo 9/2014 na vyznačenie a vymedzenia ochranného pásma vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí cez parc. C-KN č. 17090/3:**

STARÝ STAV:
LV č. 2382 Parc. č. 17090/3 Zastavané plochy a nádvoría o výmere 13 886 m²

NOVÝ STAV:
LV č. 2382 Parc. č. 17090/3 Zastavané plochy a nádvoría 25 o výmere 13 886 m²

Vyčíslenie rozsahu vecného bremena
Diel 1 parc. č. 17090/3 Zastavané plochy a nádvoría o výmere 24 m²

Poznámka:

Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí vo vyznačenom rozsahu - na pozemku parc. č. 17090/3 v prospech SPP - distribúcia, a.s. Bratislava...
Plocha ochranného pásma trasy priebehu podzemnej inžinierskej siete je 24,00 m²

Legenda:

Kód využívania pozemku

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.02.2015.

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 sú prebraté z overeného GP č. 9/2014 a vyznačenia ochranného pásma trasy podzemného vedenia, 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, z kópie z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 9/2014 a vyznačenia dĺžky trasy resp. ochranného pásma podzemného vedenia, k.ú. Nové Mesto.

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

- Predmetom ohodnotenia je jednorazové odplatné vecné bremeno vyplývajúce z obmedzenia vlastníckeho práva k časťam pozemku parc.č. 17090/3 umiestnených v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové mesto, katastrálnom území Nové Mesto - vymedzené ochrannými pásmami podzemného vedenia.

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

- Nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a.) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, v strede obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto. Predmetom ohodnotenia je časť pozemku parc. č. 17090/3 vymedzené ochranným pásmom podzemného vedenia prepojujacieho kábla pre katódovú ochranu plynovodov v zmysle GP č. 9/2014. V blízkosti pozemku sú postavené bytové stavby. Hodnotené pozemky sú prevažne rovinné. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je 15-25 min mestskou hromadnou dopravou. Výmery hodnotených dielov určených pre trvalý záber líniovými vedeniami a ich ochrannými pásmami sú stanovené na základe Geometrického plánu č. 9/2014 pre k.ú. Nové Mesto a platnými Zákonmi o ochranných pásmach.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný pozemok (väčšia časť) v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia (kód funkcie 102) t.j. územia v ktorom územný plán ponecháva súčasne funkčné využitie, pričom zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Menšia časť je určená na zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód funkcie 502 a s kódom regulácie intenzity využitia G), resp. pre ochrannú a izolačnú zeleň (kód funkcie 1130). V blízkosti pozemku parc. KN č. 17090/3 sa nachádza navrhovaná komunikácia FT B1 v zmysle uvedeného Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava. V čase obhliadky boli dotknuté parcely prevažne využívané ako komunikácia, zeleň. Vzhľadom k polohe je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Okrem vecných bremien na predmetné pozemky (právo uloženie IS...) neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie pozemku.

- **VŠEOBECNÉ - VŠEOBECNÁ HODNOTA 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.**

Metóda polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,
 VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

¹ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

³ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

kde
 V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V _{HMJ} EUR/m ²
		66,39
a)	Bratislava	26,56
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	16,60
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	9,96
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	6,64
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	4,98
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	3,32
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľnosti (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z [-],$$

kde
 k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		k _S
1.	záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	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	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyv. s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia		k _V
1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_P
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		k_z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh novej zástavby, sadové úpravy).	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukovujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukovujúcich faktorov je 1.

➤ VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD:

Vecné bremeno:

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

- 1) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- 2) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- 3) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach sa stanoví iba na účely exekučného konania.) V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠH_{VB}) na účely exekučného konania:

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 1) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- 2) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [\text{EUR}],$$

kde

- OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj [EUR/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
- n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],
- k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

V prípade požiadavky stanovenia všeobecnej hodnoty vecných bremien podľa odseku 2) § 1 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. sa postupuje ako pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠH_{VB}) na účely exekučného konania

§1

(1) Táto vyhláška ustanovuje metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku znalcom. Ustanovenia osobitného predpisu¹⁾ týmto nie sú dotknuté.

(2) Podľa tejto vyhlášky sa postupuje aj v prípade, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu majetku na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu.

➤ VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK:

POPIS

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu 0,05 % základnej úrokovej sadzby ECB (NBS), 15-40 ročnej návratnosti investície a 19, 23 a 25,00 % daňového zaťaženia.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

- $V\check{S}H_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m²],
 k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom 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, spravidla 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 v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto....

POPIS

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu 0,05 % základnej úrokovej sadzby ECB (NBS), 15-40 ročnej návratnosti investície a 19, 23 a 25,00 % daňového zaťaženia.

POPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

Pozemok na parc. KN č. 17090/3 evidovaný na LV č. 2382-čiastočný sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Bojnicka. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 15-25 min v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná i vyššia vybavenosť. Poloha pozemku vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru mesta, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotený pozemok je rovinný. V blízkosti sa jedná o územie prevažne zastavané zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím..., ale v okolí je prevažne priemyselná zóna...

Predmetný pozemok (väčšia časť) v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia (kód funkcie 102) t.j. územia v ktorom územný plán ponecháva súčasne funkčné využitie, pričom zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Menšia časť je určená na zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód funkcie 502 a s kódom regulácie intenzity využitia G), resp. pre ochrannú a izolačnú zeleň (kód funkcie 1130). V blízkosti pozemku parc. KN č. 17090/3 sa nachádza navrhovaná komunikácia FT B1 v zmysle uvedeného Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

➤ *Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciacie.*

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
17090/3 časť	zastavané plochy a nádvorja	1,00	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

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	1,25
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90

k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,05
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 0,90 * 1,05 * 1,40 * 1,25 * 1,00$	2,0672
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,0672$	137,24 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 137,24 \text{ Eur/m}^2$	137,24 Eur

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

POPIS

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu 0,05 % základnej úrokovej sadzby ECB (NBS), 15-40 ročnej návratnosti investície a 19, 23 a 25,00 % daňového zaťaženia.

3.1.1 Pozemok v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto na

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	137,240 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	23 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,23
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = 137,240 * \left[\frac{(1+0,0025)^{25} * 0,0025}{(1+0,0025)^{25} - 1} \right] * 1,23 = 6,974 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 6,974 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 6,97 \text{ Eur/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: VECNÉ BREMENO - právo uloženia, údržby a opravy IS (pripojovací kábel pre katódovú ochranu plynovodov)

POPIS

Stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena: Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku v prospech iného, v tom prípade je s povinnosťou strpieť líniovú podzemnú stavbu - pripojovací kábel pre katódovú ochranu plynovodov. Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tom prípade ako jednorazovú odplatu za jeho zriadenie, s právom vstupovať a vykonávať opravy líniovej stavby v prípade jej poruchy. Predpokladáme neobmedzenú dobu jeho trvania. Ochranné pásmo pre tento typ vedenia bolo do výpočtu uvažované v zmysle § 36 ods.7 písm. a/ zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike ako ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia, ktoré je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla na 1,00 m. Obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem pre jednotlivé typy vedení sú definované v príslušných zákonoch. Presné zameranie trasy na pozemku parc. KN č. 17090/3 bolo zadávateľom znaleckého posudku dokladované výmerami a plochou s ochranným pásmom - Geometrickým plánom č. 9/2014 na "vyznačenie vecného bremena - práva uloženia inžinierskych sietí ..." overeným Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný podľa časti F. prílohy č. 3 vyhlášky:"

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Výška hospodárskej ujmy je odvodená z možného dosiahnuteľného nájmu za predmetné pozemky v danom mieste a čase. Pozemky budú resp. sú zaťažené existenciou stavieb na nich umiestnených, čím je možné predpokladať obmedzenie ich využitia. Hodnota vecného bremena za pozemky je vypočítaná zo všeobecnej hodnoty pozemkov a ich predpokladaných výnosov. Hodnota vecného bremena je zložená z hodnoty hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva z obmedzenia nájmu s dobou predpokladanej návratnosti investície 25 rokov. Toto obdobie je zvolené s ohľadom na neobmedzený čas trvania vecného bremena a vzájomnú súvislosť použitých vzťahov na výpočet všeobecnej hodnoty nájmu a všeobecnej hodnoty bremena. Hodnota hospodárskej ujmy by sa rovnala v plnej výške hodnote objektívneho nájmu zníženého o predpokladanú stratu na nájomnom z dôvodu neprenajatia celoročne celej výmery pozemkov a zníženú o náklady vlastníka spojené s daňou z nehnuteľnosti a daňou z príjmu, len v prípade že by pozemky z titulu obmedzenia vlastníckeho práva nemohli byť využívané pre žiadny účel.

Za hodnotu obmedzenia je v danom prípade uvažovaných 30 % obvyklého nájomného, pretože vlastník môže naďalej povrch pozemku využívať pre doterajšie účely. Z tohto dôvodu je možné za obmedzenie výkonu vlastníckeho práva k pozemkom považovať len prípadné rozkopávky pozemkov v súvislosti s potenciálnou opravou poruchy na podzemných vedeniach a z toho vyplývajúce znemožnenie využitia pozemkov pre daný účel počas opravy vedenia. Odhad bežnej straty je stanovený na 25,00 %. Ten nám zohľadňuje prípadnú stratu vlastníka z neprenajatia časti pozemkov počas celého roka a jeho náklady spojené s daňou z nehnuteľnosti a daňou z príjmu vyplývajúcom z prenájmu nehnuteľnosti.

Náklady sú stanovené na daň z pozemkov v zmysle VZN Hl. mesta Bratislava podľa osobitného predpisu (5,97 EUR/m²) a vynásobením ročnej sadzbe dane pre daný typ pozemkov a mestskú časť..., a na pravidelnú bežnú údržbu (letnú i zimnú)

Určenie výšky náhrady za zriadenie vecného bremena sa vzťahuje k časti parcele číslo 17090/3, v katastrálnom území Nové Mesto v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., tak ako to je zakreslené v overenom Geometrickom pláne č. 9/2014.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Hrubý výnos	24,00	m2	24,00	6,970	167,28

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemkov - platobný výmer...	1,65
Údržba letná i zimná...	120,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	121,65

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):OZ_{BE} = 0,00 - 121,65 - 0,00 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 3,81 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemkov - platobný výmer...	1,65
Údržba letná i zimná...	120,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	121,65

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 \%$ Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):OZ_{BU} = 0,00 - 121,65 - 0,00 (25% strata) - 0,00 (22,5% obmedzenie) = - 33,83 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 33,83 - 3,81| = 37,64 Eur/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 37,64 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 37,55 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 37,55 / 1 = 37,55 \text{ Eur/}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 37,64 * \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 733,40 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 733,40 / 1 =$$

733,40 Eur/

III. ZÁVER

1. Náhrada za zriadenie vecného bremena:

Predpokladané je zriadenie vecného bremena na vybudovanie podzemného vedenia s povinnosťou vlastníkov pozemkov strpieť podzemné líniové stavby a strpieť právo vstupu na pozemky za účelom vykonávania opráv predmetných líniových stavieb.

Predpokladaná je neobmedzená doba trvania vecného bremena, ktorá je vyjadrená ako jednorazová odplata vo výške 733,00 EUR na územie vymedzené ochrannými pásmami podzemných vedení, v zmysle predloženého overeného Geometrického plánu č. 9/2014 a platných zákonoch... ako ochranné pásmo vonkajšieho podzemného vedenia.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
VECNÉ BREMENO - právo uloženia, údržby a opravy IS (pripojovací kábel pre katódovú ochranu plynovodov)	733,40	znižuje
Spolu VŠH	733,40	
Zaokrúhlene	730,00	

Slovom: Sedemstotridsať Eur

V Bratislave dňa 3.2.2015



Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 11.12.2014...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasťový, k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.12.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 02.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena - vymedzenie ochranného pásma práva uloženia inžinierskych sietí na p. č. 17090/3, číslo plánu 9/2014, mapový list č. Pezinok 7-8/11, k.ú. Nové Mesto zo dňa 02.09.2014, overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu pod č. 2691/2014 zo dňa 04.12.2014.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 10.09.2014.
- 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. 667/2014

Predmet objednávky	Spolu bez DPH	Spolu s DPH
	Eur	Eur
V zmysle zápisnice o VO č.163/2012 zo dňa 4.12.2012 si u Vás objednávame: Vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia ceny za 1 m ² dotknutej plochy o výmere 24 m ² na pozemku parc.č. 17090/3, k.ú. Nové Mesto J.V č.2382, s cieľom zriadenia vecného bremena na umiestnenie prepojovacieho kábla pre katódovú ochranu plynovodov.		
	250.00	300.00
SPOLU		
Presná adresa a PSC odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 1	
Dodacia lehota	do 14 dní	
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry	

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : JUDr Chamula František

Tel.: 02/49253152

Email: pravne@banm.sk

11.12.2014

Dátum vystavenia:

Pečiatka a podpis objednávateľa :

Mgr. Rudolf Kusý
starosta MČ B-NMMESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MESTSKÝ ÚRAD
MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka 1, 832 91 Bratislava
-3A-

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 15.12.2014
Čas vyhotovenia: 10:19:59

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.
17090/ 3	13886	Zastavané plochy a nádvorí	25			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

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 (sidlo) 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

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 na pozemok registra C
KN parc.č.21970, Z-12343/13.

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 ČASTI 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

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 o zverení nehnuteľného
majetku, pozemok
registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0591 12 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta
SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN
parc.č.22840/1, 22840/4, Z-11538/13.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0261 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta

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

IČO :

SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN
parc.č.22000/21,22, Z-13463/14

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0260 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta
SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN
parc.č.11903/1, 239, Z-13464/14

Účastník právneho vzťahu:

Správca

5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skratenej forme 'ŽSR',
Klemensova 8, Bratislava, PSC 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

6 TESAKO a.s., Dvořákovo nábřeží 10, Bratislava, PSC 811 02, SR

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15123/224 podľa najomnej 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 VRATENI MAJETKU MESTSKEJ CASTI
DOPLNENIE ZAPISU V POL. VZ 480/94
PROTOKOL ZO DNA 15.12.1993 O ZVERENI MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY 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 ZVERENI OBECNEHO MAJETKU DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI
PROTOKOL C.17/92 ZO DNA 26.9.1991 O ZVERENI OBECNEHO MAJETKU DO SPRAVY
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. OSMM-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: ŤARCHY

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, rozvode 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, rozvode 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, rozvode 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) 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: 2x110 kV 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, rozvode 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: 36361518, 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
 - 1 Vecné bremeno - k pozemku registra C KN parc.č. 22840/5 spočívajúce v povinnosti povinného strpieť výstavbu a užívanie stavby čerpacej stanice v rámci stavby 'Bratislava, Svätovojeťská ul., Rekonštrukcia kanalizácie' na dobu neurčitú v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370) podľa V-16336/14 zo dňa 23.07.2014

Iné údaje:

POZEMOK PARC. C. 11279/4 MAJETKOPRAVNE 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 najomnej 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 najomnej 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 najomnej 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)
Oprava údajov v katastrí nehnuteľnosti podľa rozhodnutia č. X-181/2014-SPI zo dňa 18.07.2014
Zápis GP č. 9/2014 (č.overenia 233/2014), Z-13464/14

- 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
- 1 Žiadosť o zápis GP č. 826/2012,R-3635/13
- 1 Zápis GP č. 30112012 (č. overenia 2657/2012) na zameranie garáže parc. č. 13027/35, 12727/56, na určenie vlastníctva k pozemku parc. č. 13027/35, 12727/56, Z-6321/14.
- 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.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

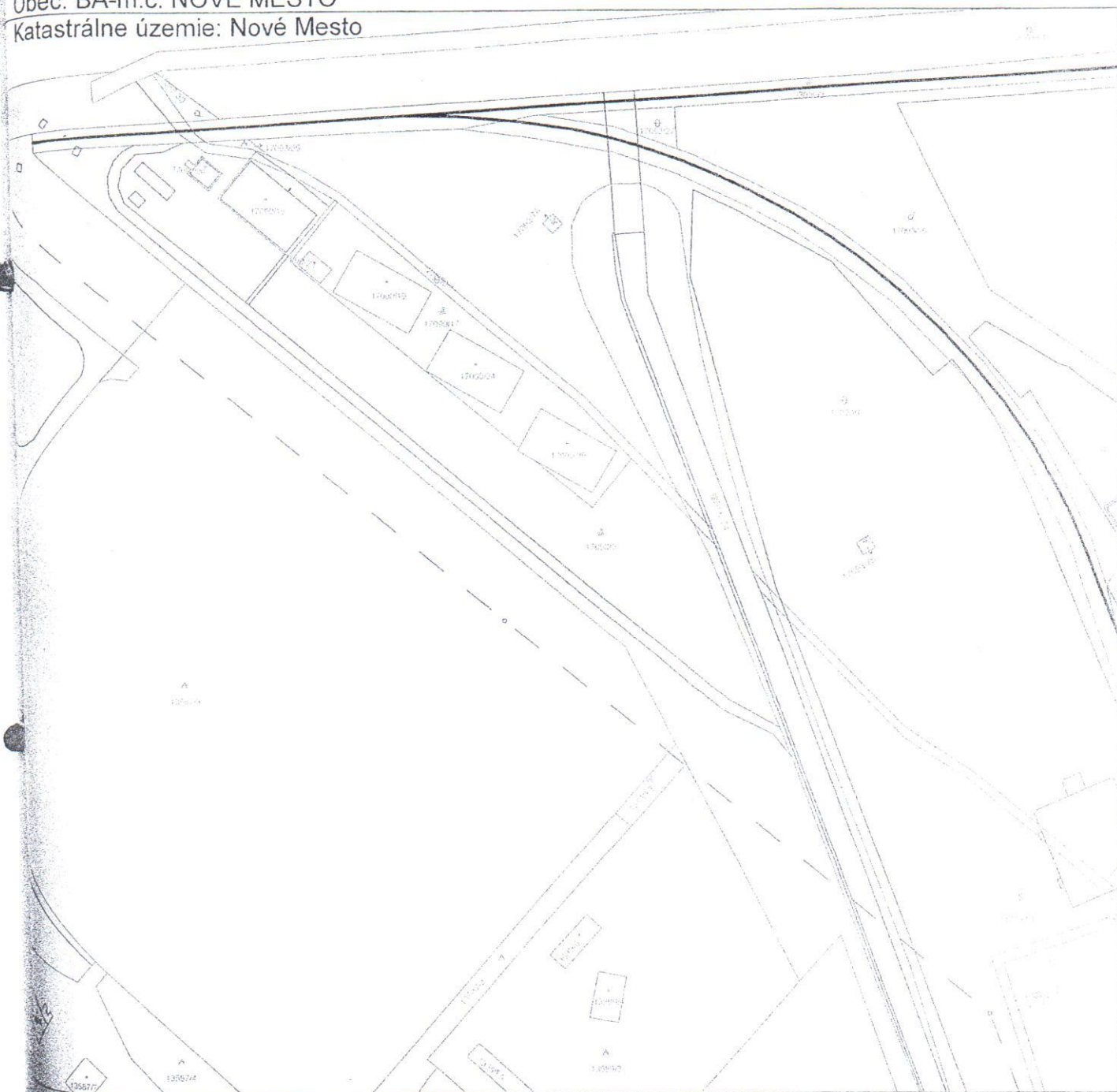
Vytvorené cez katastrálny portál

2. februára 2015 1:33

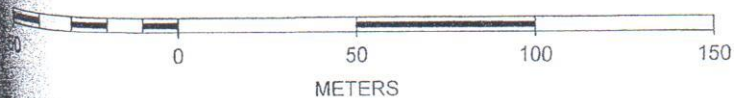
Okres: Bratislava III

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Nové Mesto



SCALE 1 : 2 085



Spoplatenie v zmysle
číska č. 738/99 Zz



Geometrický plán je postavený na právne skópy, keď údaje doterajšieho stavu výkazů výmer sú zhodné s údajmi platných výpisů z katastra nehnuteľností

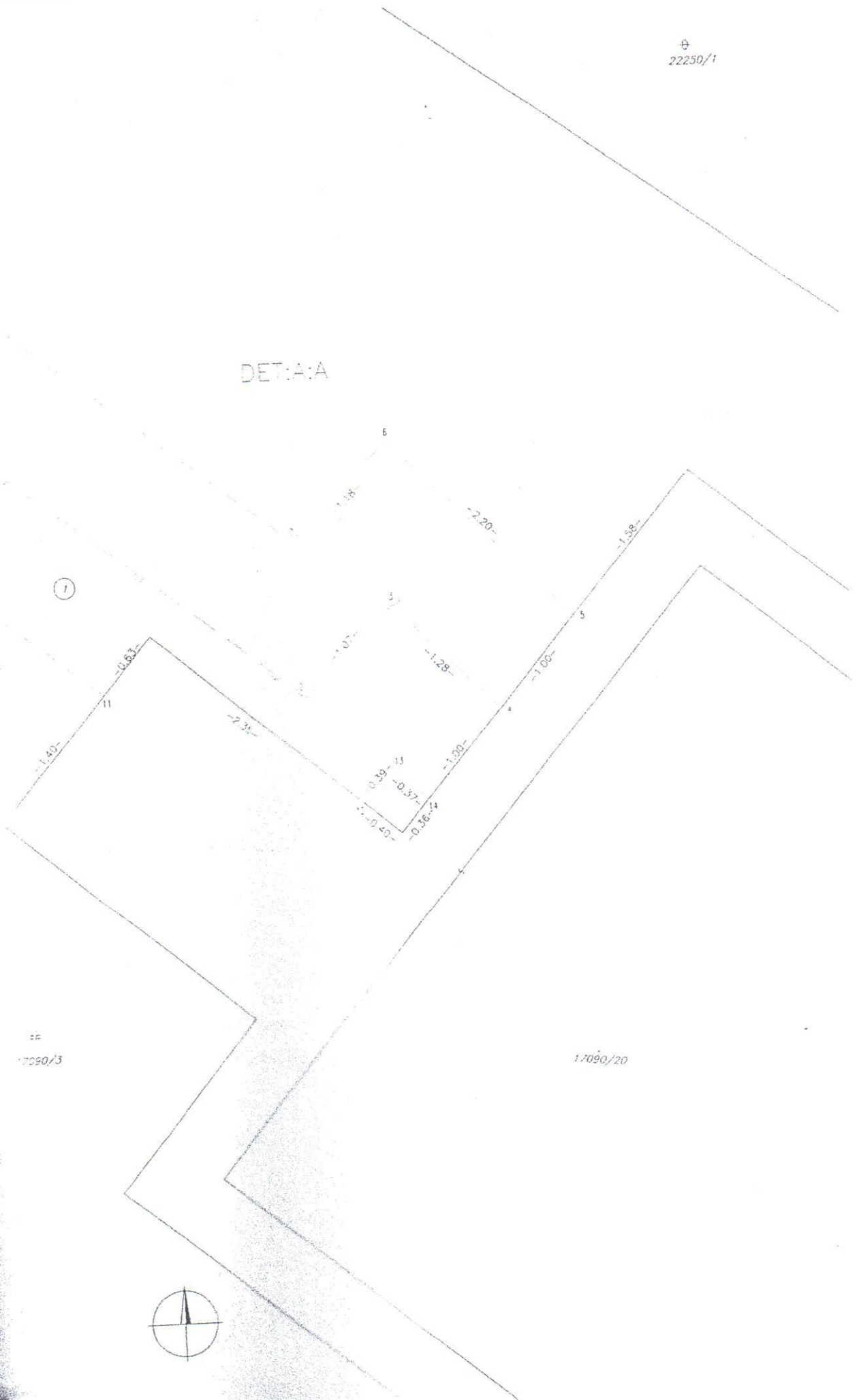
Vyhoviteľ: Ing. Miroslav Oreľ Bratislava Nové Mesto IČO: 48121169		Kraj: Bratislavský	Okres: Bratislava III	Obec: Bratislava - m.č. Nové Mesto Mapový list č. Pazinok 1-8/11
Wyształ: Miroslav Oreľ		Autorizačné overenie: GEOMETRICKÝ PLÁN		Úradná osoba: Mgr. Viková Monika
Dňa: 02.09.2014	Miesto: Miroslav Oreľ	Dňa: 02.09.2014	Miesto: Ing. Ivan Mišík	Dňa: 04. DEC. 2014
Nové hranice pozí v prírode označené alebo stabilizované		Naše zastavenie a projektová zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zák. NR SR č. 215/96 Z.z. o geodézií a kartografii
Kódom podrobného merania (meračský náčrt) č. 3437				

Výkaz výmer														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa. (sidlo)
PK vl. LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²		
2382		17090/3	1	3886	zast.pl.	1		17090/3	24	17090/3	1	3886	zast.pl. 25	M.č Bratislava - Nové Mesto Junácka 1. Bratislava, 832 91

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia elektrického vedenia, práva uloženia ochranného pásma elektrického vedenia vo vyznačenom rozsahu na parcelu C-KN p.č. 17090/3 v prospech SPP - distribúcia, a.s. Mlynské Nivy 44/b, Bratislava, 825 11, IČO: 35 910 739.

Legenda: kód spôsobu využívania 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

DET:A:A



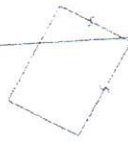
17090/3

17090/20

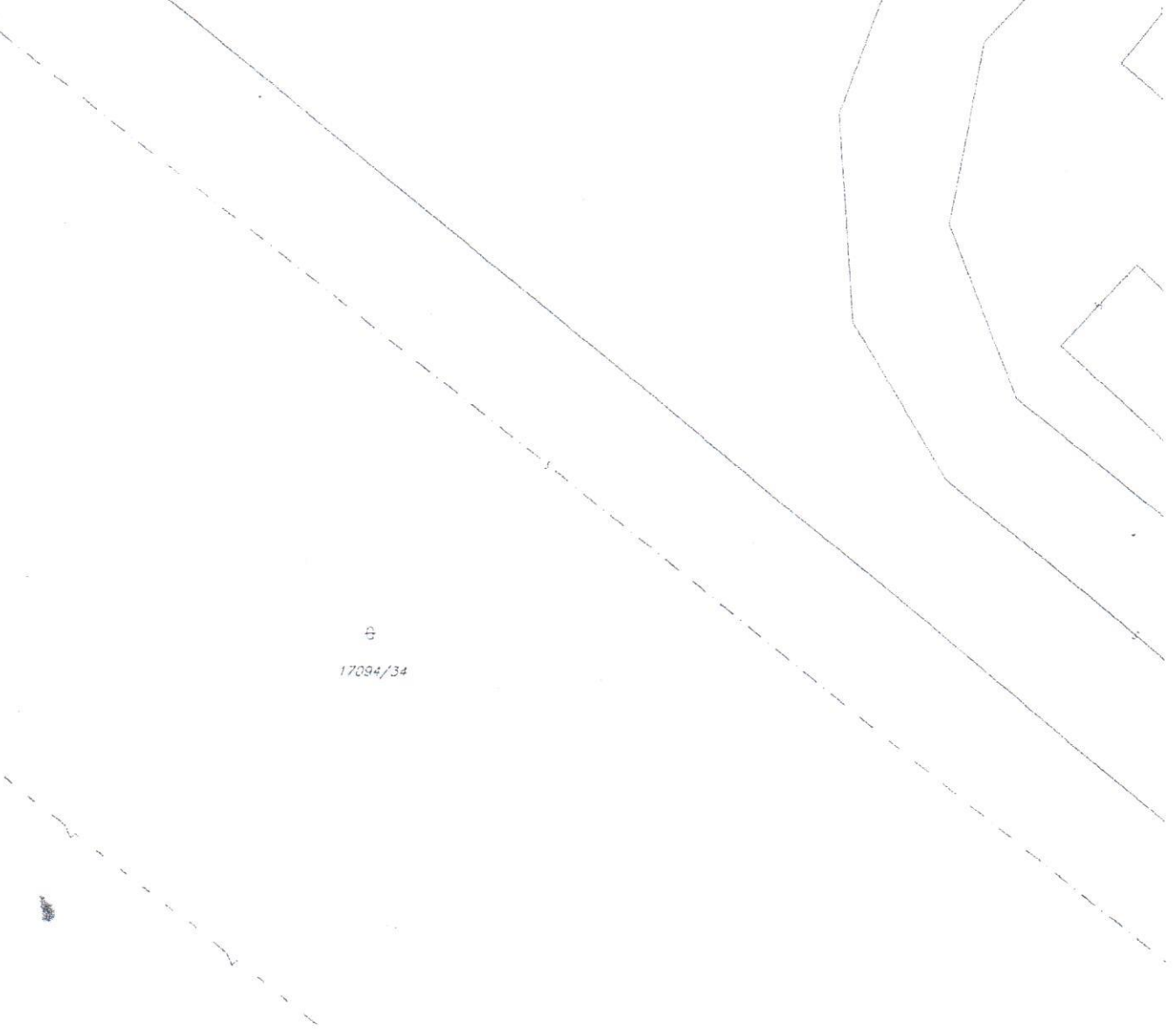
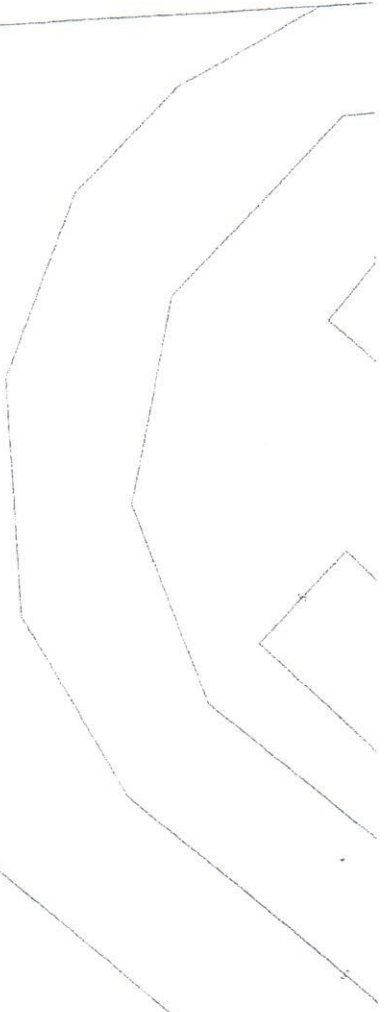
⊕
17094/2



⊕
23086/3



⊕
17094/34



Q
23088/1

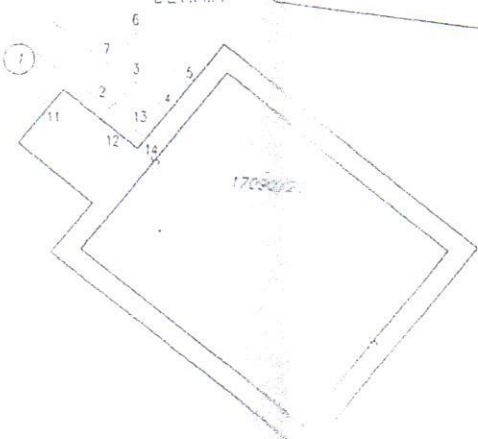
Q
23088/50

-11.85-
-1.00- -1.85- -2.15-
0 1 2
7 10

7083/55

⊕
22280/1

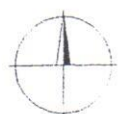
DET: A/A



17090/2

7080/18

17090/3





MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
Dňa dňa: 27 -10- 2014	
Príjemník: MB 10.	Príjemník: MB 10.
Príjemník: MB 10.	Príjemník: MB 10.
Príjemník: MB 10.	Príjemník: MB 10.

Oddelenie právne, podnikateľských
činností, evidencie súpisných čísel
a správy pozemkov
TU

Č.j. ŽPaÚP-1377/2014/KU

Bratislava 10. 09. 2014

Vec: Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto
(Odpoveď na interný list odd. PPČESČSP č. 341/2014)

Žiadateľ: Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel
a správy pozemkov
Žiadosť zo dňa: 22. 08. 2014
parc. č.: 17090/3, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto
Lokalizácia parcely v území: ulica Bojnická
Urbanistický obvod: 078
Zámer: Vyhotovenie znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty
pozemkov, potrebného k vypracovaniu zmluvy o zriadení vecného
bremena

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, je väčšia časť predmetného pozemku parc. č. 17090/3, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód 102). Charakteristiku tohto funkčného využitia ako aj kópiu z časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Podľa uvedeného územného plánu *stabilizované územie* je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasne funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov tak, aby sa zásadne nemenil charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ak prípadný nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

V zmysle uvedeného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy je menšia časť predmetného pozemku parc. č.: 17090/3, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **rozvojového** územia určeného pre **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných** (kód 502 s kódom regulácie intenzity využitia G). Charakteristiku funkčného využitia a regulatív intenzity využitia rozvojových území Vám zasielame v prílohe spolu so schémou z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy.

V zmysle uvedeného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, je menšia časť predmetného pozemku parc. č.: 17090/3, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto, súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **ochrannú a izolačnú zeleň** (kód 1130). Charakteristiku tohto funkčného využitia ako aj kópiu z časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z Vám zasielame v prílohe

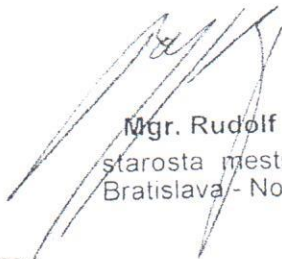
Zároveň Vám odporúčame overiť si u správcov sietí existenciu a kapacitu technickej infraštruktúry v predmetnom území vo vzťahu k uvažovanému zámeru, s prihliadnutím na o. i. ochranné a bezpečnostné pásma energetiky a plynu. Časť predmetného pozemku je zasiahnutá ochranným pásmom železničných tratí.

Ďalej si dovoľujeme Vás upozorniť, že v blízkosti predmetného pozemku parc. č.: 17090/3, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto, v priestore ulice „Bojnická“ sa nachádza navrhovaná komunikácia FT B1 v zmysle uvedeného územného plánu mesta.

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 plôch (kód 102)
- Charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 502)
- Regulatívy intenzity využitia rozvojových území
- Charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 1130)
- Kópia z časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v M 1:2000
- Lokalizácia predmetného pozemku v M 1:2000

Na vedomie: - Magistrát hl. mesta SR Bratislavy - OÚPaRM

CO. odd. územného konania a stavebného poriadku, odd. ŽPaUP-a/a
Vybavuje Ing. Ing. arch. Mgr. art. Jozef Kuraň, tel. 49 25 34 73

C.2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH		
<p>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, ihriska, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - rôzne formy zástavby rodinných domov 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 domácnosti 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 umyvaňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		502
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia pre umiestňovanie oblužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb 		
pripustné		
<p>V území je pripustné umiestňovať najmä</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predvázacie priestory - skladové areály, distribučné centra a logistické parky - zeleň liniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plŔch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
pripustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä</p> <ul style="list-style-type: none"> - byty v objektoch určených pre inú funkciu - zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu - zariadenia na zber odpadov 		
nepripustné		
<p>V území nie je pripustné umiestňovať najmä</p> <ul style="list-style-type: none"> - rodinné domy a bytové domy - areálové zariadenia občianskej vybavenosti - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
						0,24
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV arealového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
501	Zmiešané územia byvania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia arealového charakteru, komplexy	0,36	0,20		
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,23	0,30
						0,21
		201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia arealového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
501	Zmiešané územia byvania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25		
			0,30	0,30		
502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba arealového charakteru, komplexy	0,35	0,20		
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,22	0,30
						0,20
		501	Zmiešané územia byvania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
201	OV celomestského a nadmestského významu	centrálne zástavba mestského typu	0,40	0,15		
				0,34	0,20	
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
		501	Zmiešané územia byvania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
						0,28
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
		501	Zmiešané územia byvania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia byvania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,30	0,30

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH

ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ		1130
1110	parky, sadovnicke a lesoparkové úpravy	
1120	vyhradená zeleň	
1130	ostatná ochranná a izolačná zeleň	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH		
<p>Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zeleň líniová a plošná 		
<p>pripustné</p> <p>V územi je pripustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami 		
<p>pripustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V územi je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov - drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou - ČSPH - diaľničné odpočívadlá, odstavne státa a parkoviská - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia - zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu. 		
<p>nepripustné</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

"ochranna
a izolacna zelen
1130"

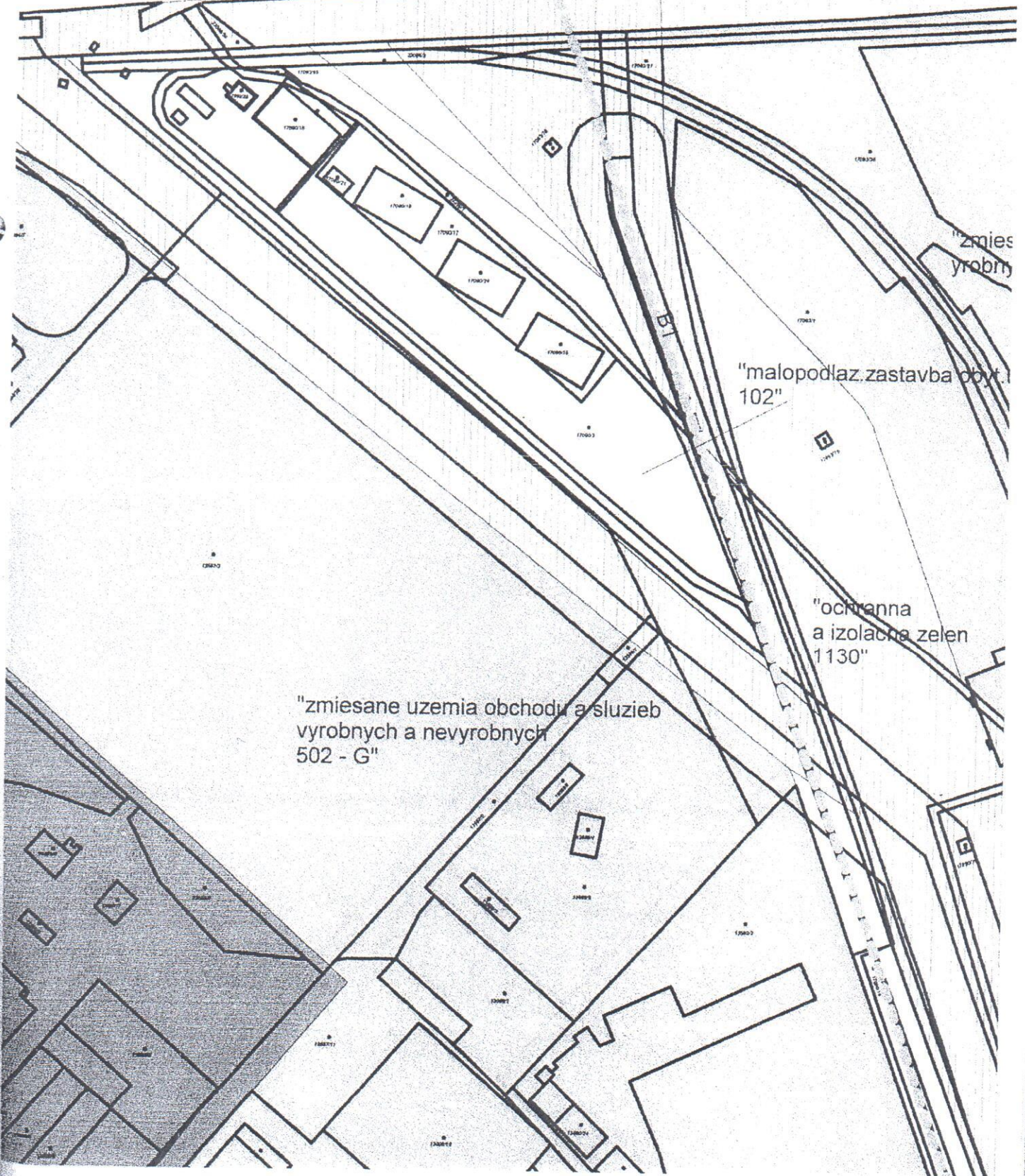
79281

"zmies
yroby"

"malopodlaz.zastavba obytl
102"

"ochranna
a izolacna zelen
1130"

"zmiesane uzemia obchodu a sluzieb
vyrobných a nevyrobných
502 - G"





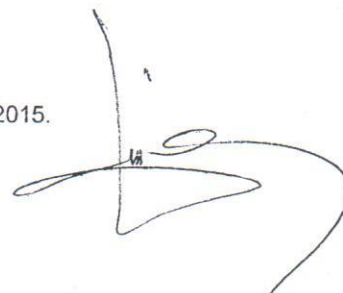


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 35/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 35/2015.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.