

PhDr. Vahram Chuguryan, PhD., Cyrilova 1, 821 08, BRATISLAVA  
chuguryan@gmail.com; mob.: + 421 915 944 850

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
Dátum: 19-02-2014	
Príj. číslo: 1744	RZ, ZH - LU:
Číslo spisu: 188/14	
Prílohy:	Výhody:

Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto  
Junácka ul. č. 1  
Bratislava 3  
832 91

Bratislava, 18.2.2014

**Vec: Žiadosť o odkúpenie pozemku**

Volám sa Vahram Chuguryan a spolu s mamou, manželkou a dvoma deťmi patrime k novým obyvateľom MČ Bratislava - Nové Mesto, kam sa v najbližšej dobe plánujeme presťahovať z MČ Ružinov.

Po rekonštrukcii novokúpeného staršieho domu budeme bývať na rohu Semianovej a Pluhovej ulice (LV č. 308 v prílohe). Nakoľko pozemok pri dome je v porovnaní s ostatnými pozemkami pri susediacich domoch pomerne malý, rozhodli sme sa kúpiť si aj garáž, aby sme nemuseli parkovať v záhradke (LV č. 1123 v prílohe).

Garáž, ktorej sme sa stali vlastníkami leží na prifahlej časti k našej záhradke, s vjazdom z druhej strany (mapka v prílohe). K objektu vedie úzky pás pozemku (parcela č. 12355/1), ktorý už desiatky rokov slúži ako príjazdová cesta k našej garáži nachádzajúcej sa na parcele č. 12355/8.

Chcel by som Vás požiadať o zváženie možnosti odpredaja uvedeného pozemku (príjazdovej cesty), ako aj parcely pod garážou, ktorú momentálne prenajímam.

Je nepopierateľné, že mojej rodine, by pomohlo, keby na mieste súčasnej príjazdovej cesty získala pás záhrady, ako majú susedia v rade vedľajších domov, ale rovnako sú nepopierateľné výhody aj pre mestskú časť a jej obyvateľov. Tu je zhrnutie niektorých z nich:

- pozemok už desiatky rokov slúži výlučne ako príjazdová cesta do garáže, nemá žiadny iný účel a pre MČ a jej obyvateľov nie je inak využiteľný, ani prospešný,

- vzhľadom na svoje umiestnenie v ústraní za radom ďalších garáží, sa príjazdová cesta roky využívala ako smetisko, preto sú pod tenkou vrstvou zeminy aj v súčasnosti haldy odpadkov,
- na odstránenie odpadu zo susedného pozemku, ktorý rovnako nebol oplotený sused musel privolať niekoľko tatroviiek, to isté je nevyhnutné urobiť na parcele č. 12355/1,
- oploenie a riadne zabezpečenie pozemku, o ktorý sa nikto nestará, by zabránilo pohybu a pobytu v priestore bezdomovcov. Tí sa v uvedenej oblasti pravidelne pohybujú a v minulosti už pri garáži trvalo žili a rušili nočný pokoj obyvateľov,
- podstatne by sa zvýšila bezpečnosť a pohodlie obyvateľov MČ Bratislava - Nové Mesto,
- výsadba zelene a stromov na pozemku namiesto súčasnej buriny, odpadov a špiny, by celé prostredie skultivovalo a malo by pozitívny environmentálny vplyv na okolie,
- rozpočet MČ Bratislava - Nové Mesto, by bol odbremený od povinnosti vybudovať plot na hranici so susediacim súkromným pozemkom (záhradkou patriacou k susednému domu),
- neužitočný pre MČ pozemok, by MČ Bratislava - Nové Mesto priniesol finančné prostriedky, ktoré by sa mohli využiť v rámci nevyhnutných investícií v rôznych oblastiach a lokalitách MČ, kde sú najviac potrebné.

Vzhľadom na hore uvedené dôvody žiadam o odpredaj pozemku, ktorého vysporiadanie, by bolo nielen logické, ale z hľadiska bezpečnostného, estetického, ekologického a ekonomického aj v súlade so záujmami mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a jej obyvateľov.

S úctou



Vahram Chuguryan

**Prílohy:**

List vlastníctva č. 308 (dom)

List vlastníctva č. 1123 (garáž)

Časť katastrálnej mapy znázorňujúca príjazdovú cestu, garáž a dom

PhDr. Vahram Chuguryan, PhD., Cyrilova 1, 821 08, BRATISLAVA  
chuguryan@gmail.com; mob.: + 421 915 944 850

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
05-03-2014	
Príjmové číslo: 2276	RE 211-10
Číslo správy: 188/14	
Prílohy:	

Miestny úrad Bratislava-Nové Mesto  
Junácka ul. č. 1  
Bratislava 3  
832 91

Bratislava, 03.03.2014

**Vec: Doplnenie žiadosti o odkúpenie pozemku**

Listom zo dňa 18.02.2014 som požiadal mestskú časť Bratislava-Nové Mesto o odkúpenie príjazdovej cesty k mojej garáži (parcela č. 12355/1) a pozemku pod ňou (parcela č. 12355/8). Vzhľadom na to, že k uvedeným parcelám prilieha aj parcela číslo 12355/9, ktorá v prípade kladného vybavenia žiadosti nebude mať žiadne využitie, žiadam mestskú časť o odkúpenie aj uvedenej parcely.

S úctou



Vahram Chuguryan

Okres : 103 Bratislava III  
Obec : 529 346 BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: 804 690 Nové Mesto

Dátum vyhotovenia: 07.01.2014  
Čas vyhotovenia : 13:49:09

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 308

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
12356	409	Zastavané plochy a nádvoria	15		1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku  
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku  
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
548	12356	10			1

Legenda:

Kód druhu stavby  
10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby  
1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Chuguryan Vahram r. Chuguryan, PhDr. a Simona Chuguryan r. Szentkeresztyová, PhDr., Cyrilova 487/1, Bratislava, PSČ 821 08, SR  
Dátum narodenia: 27.09.1974 Dátum narodenia: 15.04.1977  
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia  
Kúpna zmluva V-28553/13 zo dňa 30.12.2013

ČASŤ C: ŤARCHY

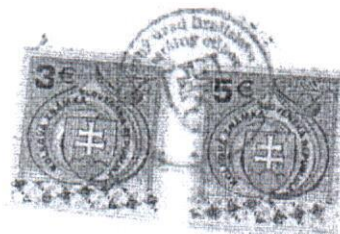
Por.č.: 1  
Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. (IČO 31320155) na pozemok parc.č.  
Strana 1

Tarcha

12356 a rodinný dom súp.č. 548 na parc.č. 12356 podľa V-28552/13 zo dňa 30.12.2013.

Iné údaje

Bez zápisu.



Objednávka: K1-255/2014  
Vyhotovil: Bc. Marianna Kontilová

*Kontilová*

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III  
 Obec : 529 346 BA-m.č. NOVÉ MESTO  
 Katastrálne územie: 804 690 Nové Mesto

Dátum vyhotovenia: 16.12.2013  
 Čas vyhotovenia : 10:56:04

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1123

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
13328	12355/8	7			1

Iné údaje:

Parcela 12355/8 pod stavbou je evidovaná na LV č. 2382.

Legenda:

Kód druhu stavby  
 7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby  
 1 - Stavba postavané na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Chuguryan Vahram r. Chuguryan, PhDr., Cyrilova 1, Bratislava, PSČ 821 01, SR  
 Dátum narodenia: 27.09.1974  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

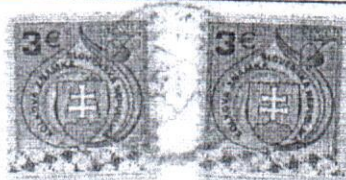
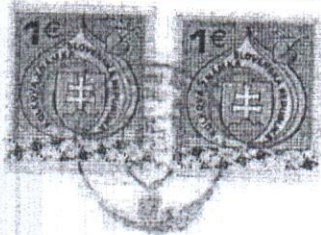
Titul nadobudnutia  
 Kúpna zmluva V-28994/13 zo dňa 10.12.2013

#### ČASŤ C: TARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje

Bez zápisu.



Objednávka: 9/9886/13  
 Vyhotožil: Bc. Marianna Kontilová

16nL

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 10.02.2015  
Čas vyhotovenia: 10:17:25

**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.
12355/ 9	16	Zastavané plochy a nádvorá	17	1		5

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

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

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

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 SPRAVY  
PROTOKOL C.63 ZO DNA 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY

Titul nadobudnutia

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.  
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

Titul nadobudnutia

Informatívny výpis

1/4

Aktualizácia katastrálneho portálu: 09.02.2015

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

IČO :

Titul nadobudnutia parc.č.22840/1, 22840/4, Z-11538/13.  
Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0261 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN

Titul nadobudnutia parc.č.22000/21,22, Z-13463/14  
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 skrátenej 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

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 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.:118805380300  
Žiadosť o zápis č. PPaSM 229/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805370300  
Žiadosť o zápis č. PPaSM 228/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805420300  
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, rozvoje 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, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36361518) podľa 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 Biskupce a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21368/11
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.zákona č.79/1957 Z.b. o výrobe,rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov 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, rozvoje a spotrebe elektrinyv 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
  - 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 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)  
Oprava údajov v katastri nehnuteľností 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-potvrđ. 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 zameraníe 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.*

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III  
 Obec : 529 346 BA-m.č. NOVÉ MESTO  
 Katastrálne územie: 804 690 Nové Mesto

Údaje aktuálne k : 31.03.2014  
 Dátum vyhotovenia: 31.07.2014  
 Čas vyhotovenia : 13:15:27

VÝPIS PARCIEL REGISTRA "C" **LV 2382**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Č. listu mapy
12355/1	254	Zastavané plochy a nádvoria	18		1		28843

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku  
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku  
 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

POZEMOK JE EVIDOVANÝ NA LISTE VLASTNÍCTVA č. 2382

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR  
 IČO: 00603481  
 Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2 POLUS Tower 3, a.s., Vajnorská 100/B, Bratislava, PSČ 831 04, SR  
 IČO: 35852127  
 3 Slovenská republika

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR  
 IČO: 00603317  
 Spoluvlastnícky podiel : 1/1  
 5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme "ŽSR", Klemensova 8, Bratislava, PSČ 813 61, SR  
 IČO: 31364501  
 Spoluvlastnícky podiel : 0/0

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

6 TESAKO a.s., Dvořákovo nábřežie 10, Bratislava, PSČ 811 02, SR  
 IČO: 36650901

## Nájomná zmluva č. 325/2013

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení  
doleuvedeného dňa, mesiaca a roku (ďalej v texte ako „zmluva“) medzi:

**Prenajímateľ:** Mestská časť Bratislava – Nové Mesto  
**sídlo:** Junácka 1, 832 91 Bratislava  
**IČO:** 00 603 317  
**zastúpený:** Mgr. Rudolf Kusý, starosta  
**bankové spojenie:** Prima banka Slovensko a.s.  
**č. účtu:** 1800347007/5600  
**variabilný symbol:** 2134045  
**špecifický symbol:** 2132513

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

**Nájomca:** PhDr. Vahram Chuguryan  
**dát. nar.:** 27.09.1974  
**trvale bytom:** Cyrilova 1, 821 01 Bratislava 2

(ďalej v texte ako „nájomca“)

### Preambula

1. Prenajímateľ je správcom, na základe Protokolu č. 63/1991 zo dňa 30.09.1991 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, v podiele 1/1, nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ KN parc. č.: 12355/8, zast. plocha o výmere 17 m<sup>2</sup> nachádzajúcou sa v k.ú. Nové Mesto, zapísanou na LV č. 2382 v lokalite Semianova (ďalej v texte ako „pozemok“).
2. Nájomca je vlastníkom, v podiele 1/1, garáže – súp. č. 13328 postavenej na pozemku parc.č. 12355/8, zapísanej na LV č. 1123 v k.ú. Nové Mesto (ďalej v texte ako „garáž“).

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, podpisom tejto zmluvy, v súlade s Uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 8/14 zo dňa 13.12.2011 a v súlade s Uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 10/20 zo dňa 17.04.2012, prenecháva do užívania nájomcovi pozemok.
2. Za užívanie pozemkov zaplatí nájomca prenájomcovi nájomné v zmysle tejto zmluvy.

## Článok II. Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie pozemok za účelom umiestnenia jeho garáže.

## Článok III. Doba nájmu

1. Nájom pozemkov sa uzatvára na dobu neurčitú.

## Článok IV. Nájomné

1. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že ročná úhrada nájomného bude predstavovať čiastku vo výške 3,00 € / m<sup>2</sup> / rok, t.j. ročná úhrada nájomného bude vo výške 51,00 € (slovom: Päťdesiatjeden eur).
2. Nájomné bude splatné *vopred*, každoročne do 31.03. príslušného kalendárneho roka, na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s označením variabilného a špecifického symbolu, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade, ak sa nájomca omešká s platením nájomného v stanovenej lehote, vznikne prenajíateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania.
4. V prípade, ak sa nájomca omešká s platením nájomného v stanovenej lehote o viac ako 3 mesiace, vznikne prenajíateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- €; ustanovenia o náhrade škody týmto nie sú dotknuté.
5. Na zabezpečenie nájomného má prenajíateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.
6. V prípade, ak sa nájomca stal vlastníkom garáže, postavenej na pozemku, ešte pred podpisom tejto zmluvy, nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje doplatiť nájomné za užívania pozemku. Nájomné za rok 2013 zaplatil predchádzajúci vlastník stavby garáže.
7. Prenajíateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka.

## Článok V. Práva a povinnosti

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy deklaruje, že pozemok mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a účel.

2. Nájomca je oprávnený užívať pozemok v súlade s účelom tejto zmluvy a je povinný sa oň riadne starať.
3. Nájomca nie je oprávnený dať pozemok do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tohto bodu vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- €, a to za každé jednotlivé porušenie.
4. Akékoľvek zmeny na pozemku je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak prenajímateľ udeľí takýto písomný súhlas, nájomca výslovne podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že si po ukončení nájmu nebude uplatňovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota pozemku.
5. Nájomca sa zaväzuje riadiť Všeobecne záväzným nariadením:
  - a) č. 4/1995 o nakladaní s komunálnym odpadom na území Hl. mesta SR Bratislavy,
  - b) prenajímateľa č. 4/1996 o dodržiavaní čistoty a poriadku v Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto
  - c) prenajímateľa č. 3/1996 o starostlivosti o zeleň na území Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto
6. Nájomca je povinný, v okruhu 3 metrov okolo garáže do každej strany, udržiavať čistotu a poriadok.

## Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom je možné ukončiť:
  - a) dohodou zmluvných strán
  - b) výpoveďou zmluvných strán bez udania dôvodu; s výpovednou lehotou 3 mesiacov v prípade výpovede zo strany nájomcu a s výpovednou lehotou 1 mesiaca v prípade výpovede zo strany prenajímateľa; ktoré začínajú plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane
  - c) odstúpením zmluvných strán v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka, ako aj v prípade porušenia čl. V bod 3. tejto zmluvy.
2. Na základe súhlasu oboch zmluvných strán táto zmluva zaniká v prípade straty vlastníckeho, alebo iného dispozičného práva nájomcu ku garáži akýkoľvek spôsobom (rozvázovacia podmienka).

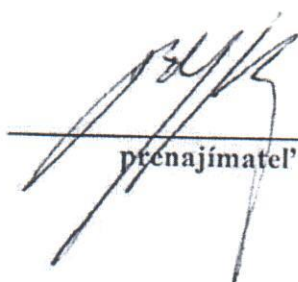
## Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto nájomnej zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Nájomca vyjadruje svoj výslovný súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 4-roch vyhotoveniach, z ktorých 3 vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa a 1 vyhotovenie pre nájomcu.

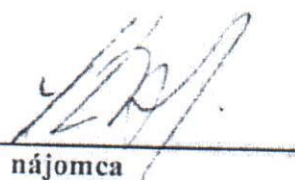
5. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na adrese [www.banm.sk](http://www.banm.sk), v súlade s ustanovením § 47a odsek 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

V Bratislave, dňa: 13.01.2014

V Bratislave, dňa: 8.01.2014

  
\_\_\_\_\_  
prenajímateľ



  
\_\_\_\_\_  
nájomca



Semionova

≠ 22043

LV 108

123

12355/7

12355/6

12355/5

12355/4

12355/3

12355/2

d 12355/1

d 12355/10

NY 12355/8

12355/9

d 12354/9

12325/2

≠ 22042

Q 12325/1

Q 12352

12327/3

12327/2

-9.78-

-0.86-1

-7.35-

-3.97-

2

-3.91-





doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.  
primátor  
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY  
BRATISLAVA

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA - NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
Deňto dňa:	18.10.2014
Podacie číslo:	1439/2014
Číslo spisu:	924
Prílohy:	RZ 24 - LU 1800-000

Bratislava 22.10.2014

Č.j.:MAGS SNM 58478 /2014/

358386

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 3.10.2014 č.j. STAR 1251/2014, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zverného do správy mestskej časti Bratislava – Nové Mesto udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 05 01 0073 14

podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemkov registra „C“ v katastrálnom území Nové Mesto

- parc.č. 12355/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 17 m<sup>2</sup>,
- parc.č. 12355/9 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 16 m<sup>2</sup>,

zapísaných na liste vlastníctva č. 2382 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a

- parc.č. 12355/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol podľa geometrického plánu č. 25/2014, úradne overeného pod č.601/14, dňa 28.3.2014, oddlením od pozemku registra „ C “ parc. č. 12355/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 254 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 2382, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 253/2014 z 24.09.2014, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako 25 400 € s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a

- na predmet predaja nie je uplatnený reštitučný nárok podľa príslušných právnych predpisov, okrem reštitučného nároku uplatneného podľa zákona č. 503/2003 Z. z.
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

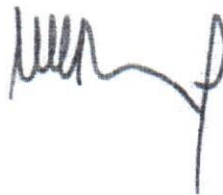
V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemkom reg. „C“, pozemok parc. č. 12355/8, pozemok parc.č. 12355/9 a pozemok parcelné č. 12355/10 k. ú. Nové Mesto, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie dvoch jej rovnopisov na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

Vážený pán  
Mgr. Rudolf Kusý  
starosta mestskej časti  
Bratislava- Nové Mesto  
Junácka 1  
831 04 Bratislava 3



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. 454/2014

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 253/2014

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na parc. KN č. 12355/10, 12355/8 a 12355/9 pri ulici Semianova v Bratislave, v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidované na LV č. 2382-čiastočný a v overenom GP č. 25/2014 (vypracoval Ing. Peter Šturcel - Geokart...), pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 27 (15)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 24.09.2014.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na parc. KN č. 12355/10, 12355/8 a 12355/9 pri ulici Semianova v Bratislave, v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidované na LV č. 2382-čiasťočný a v overenom GP č. 25/2014 (vypracoval Ing. Peter Šturcel - Geokart...).

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

26.08.2014 - ústna objednávka  
02.09.2014 - písomná objednávka.

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

26.08.2014.

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

24.09.2014.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- > Objednávka znaleckého posudku zo dňa 02.09.2014...
- > Geometrický plán č. 25/2014 na oddelenie pozemku na parc. č. 12355/10, mapový list Pezinok 8-8/43, vypracovaný zo dňa 17.03.2014 a overený Správou katastra zo dňa 28.03.2014 pod č. 601/14.
- > Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., vydaná zo dňa 28.03.2014...

### 5.2 Získané znalcom :

- > Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2382-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.08.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- > Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 26.08.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- > Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonaná dňa 26.08.2014.
- > 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 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 Vyparína 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:

➤ Zamýšľaný prevod nehnuteľností..

## 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 výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... (nebola mi predložená nájomná zmluva). 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-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 12355/1	o výmere	254 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	18	1	
Parc. č. 12355/8	o výmere	17 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12355/8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1123.						
Parc. č. 12355/9	o výmere	16 m <sup>2</sup>	Zastavané plochy a nádvoría	17	1	5

**Legenda:**

Kód využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom.
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor.

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód právneho vzťahu

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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR  
IČO 00603481  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR  
IČO 00603317  
spoluvlastnícky podiel: 1/1

**Titul nadobudnutia:**

Vid' LV v prílohe ZP

**C. Tarchy:**

Vid' LV v prílohe ZP

**Iné údaje:**

Vid' LV v prílohe ZP

**GEOMETRICKÝ PLÁN číslo 25/2014 na oddelenie pozemku p.č. 12355/10:****STARÝ STAV:**

Parc. č. 12355/1	zastavané plochy a nádvoría	18	o výmere	254 m <sup>2</sup>
spolu			o výmere	254 m <sup>2</sup>

**NOVÝ STAV:**

Parc. č. 12355/1	zastavané plochy a nádvoría	18	o výmere	123 m <sup>2</sup>
Parc. č. 12355/10	zastavané plochy a nádvoría	18	o výmere	131 m <sup>2</sup>
spolu			o výmere	254 m <sup>2</sup>

**Legenda:**

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.08.2014...

**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. Na časti predmetných pozemkov sú z časti postavené stavby - garáže, ktorá nie sú predmetom ohodnotenia.

**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, ako aj z overeného GP č. 25/2014, k.ú. Nové Mesto.

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

- Pozemok na parc. č. 12355/8 evidovaný na LV č. 2382, k.ú. Nové Mesto .
- Pozemok na parc. č. 12355/9 evidovaný na LV č. 2382, k.ú. Nové Mesto .
- Pozemok na parc. č. 12355/10 evidovaný v GP č. 25/2014, k.ú. Nové Mesto .

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

- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 2382, k.ú. Nové Mesto...
- Iné nie sú známe.

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

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto pri ulici Semianova. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 12355/8, 12355/9 a 12355/10 v zmysle LV č. 5567-čiastočný a overeného GP č. 25/2014. Na hodnotených pozemkoch sú z časti postavené garáže. Hodnotený pozemky ako celok sú rovinaté. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou.

**b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Na predmetných pozemkoch sú postavené samostatne stojace garáže.

Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (číslo funkcie 102) t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu...

Jedná sa ale o stabilizované územie charakteru rodinnej zástavby, kde sa malopodlažne bytové domy nepripúšťajú... Premiešané formy bývania v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží sa preferujú v rozvojových územiach...

Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažia, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:  
 Dkriem toho, že na časti predmetných pozemkoch sú postavené samostatne stojace garáže..., nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním pozemkov.

> **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH<sub>POZ</sub>) 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 diferenciácie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí<sup>1</sup>, pozemky v zriadených záhradkových osadách<sup>2</sup> a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu<sup>3</sup>

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

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

kde

V<sub>HMJ</sub> – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V <sub>HMJ</sub> EUR/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	68,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností 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 nehnuteľností (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 diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_s \cdot k_v \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_z \text{ [-]},$$

kde

k<sub>s</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		k <sub>s</sub>
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

<sup>1</sup> 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 katastrálnom územnom poriadku a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny územný poriadok) v znení neskorších predpisov.

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

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

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
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	1,20 – 1,60
7.	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 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
8.	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
9.	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, bez zástavby v širšom okolí	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 – 2,0

$k_d$  – 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 (nespevnené a pod.), cesta do obce 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

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

Vybavenie pozemku		$k_t$
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.

$K_2$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		$K_2$
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 $K_1$ ,	
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.

$K_3$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		$K_3$
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 zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávať,	
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 redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný v GP č. 25/2014 a LV č. 2382, k.ú. Nové Mesto ...!

#### POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 12355/10 - zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Semianova. Pozemok ako celok je rovinatý, ktorý bude slúžiť ako príjazdová komunikácia ku garážam resp. ako dvor. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 131,00 m<sup>2</sup> a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný v overenom GP č. 25/2014, ktorý bol vypracovaný na oddelenie pozemku parc. č. 12355/10 z parc. č. 12355/1..., ktorý je evidovaný na LV č. 2382-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Jedná sa o územie zastavané stavbami bytových domov, RD, garáží a občianskej vybavenosti...

V redukujúcich faktoroch je zohľadnená veľkosť a výmera predmetného pozemku...

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
12355/10 GP...	zastavaná plocha a nádvorie	131,00	131,00	1/1	131,00

Obec:

Východisková hodnota:

Bratislava

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

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	1,45
$k_v$ koeficient intenzity využitia	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, bez zástavby v širšom okolí	0,90
$k_D$ 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	1,15
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,25
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,95

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 0,90 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,25 * 0,95$	2,4950
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,4950$	165,64 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 131,00 \text{ m}^2 * 165,64 \text{ Eur/m}^2$	21.698,84 Eur

2.1.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto.

#### POPIS

Pozemky tvoria parcely KN č. 12355/8 a 12355/9 - zastavané plochy a nádvoría, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Semianova. Pozemok ako celok je rovinný, na ktorom sú postavené stavby garáží. Plocha pozemku ako celku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 33,00 m<sup>2</sup> a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Jedná sa o územie zastavané stavbami garáží, ktorých vlastníkom nie je vlastníkom pozemkov postavených na nich.

V redukujúcich faktoroch je zohľadnená veľkosť a výmera predmetného pozemku...

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
12355/8	zastavaná plocha a nádvorie		17,00		17,00
12355/9	zastavaná plocha a nádvorie		16,00	1/1	16,00
Spolu výmera			16,00	1/1	16,00
					33,00

Obec:

Bratislava

Vychodisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	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, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k <sub>d</sub> 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 <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>r</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 0,90 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,00 * 0,80$	
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,6808$	1,6808
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 33,00 \text{ m}^2 * 111,59 \text{ Eur/m}^2$	3 682,47 Eur

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 12355/8	
parcela č. 12355/9	1 897,03
Spolu	1 785,44
	3 682,47

### III. ZÁVER

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota <sup>4</sup> [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok evidovaný v GP č. 25/2014, k.ú. Nové Mesto na parc. č. 12355/10 (131 m <sup>2</sup> )	21 698,84
Pozemok evidovaný na LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto na parc. č. 12355/8 (17 m <sup>2</sup> )	1 897,03
Pozemok evidovaný na LV č. 2382-čiasť., k.ú. Nové Mesto na parc. č. 12355/9 (16 m <sup>2</sup> )	1 785,44
<b>Spolu pozemky (164,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>25 381,31</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>25 381,31</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>25 400,00</b>

Slovom: Dvadsaťpäťtisícštyristo Eur

V Bratislave dňa 24.9.2014



Ing. Peter Vinkler

<sup>4</sup> Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

## Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava

24-04-2014
1466

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

Č.j.: ŽPaÚP-360/2014/KU

Bratislava 28. 03. 2014

**Vec:** Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

**Žiadateľ:** Oddelenie podnikateľské, právne a správa majetku  
**Žiadosť zo dňa:** 13. 03. 2014  
**parc. č.:** 12355/1, 12355/8, 12355/9, k. ú. Nové Mesto  
**Lokalizácia parcely v území:** ulica Tehelná  
**Urbanistický obvod:** 070  
**Zámer:** Vyhotovenie znaleckého posudku

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, ktorý bol schválený všeobecne záväzným nariadením č. 123/2007 dňa 31. 5. 2007 Mestským zastupiteľstvom, v znení neskorších zmien a doplnkov, sú predmetné pozemky parc. č. 12355/1, 12355/8, 12355/9, k. ú. Nové Mesto, súčasťou stabilizovaného územia určeného pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102). Reguláciu funkčného využitia ako aj schému z Územného plánu hl. Mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Pri prípadnej výstavbe v takýchto územiach je potrebné zachovať charakter prostredia existujúcej okolitej zástavby. Podľa uvedeného platného Územného plánu hl. mesta SR, stabilizované územie je také územie mesta, v ktorom územný plán, ponecháva súčasne funkčné využitie, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Ak prípadný nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Zároveň si dovoľujeme Vás upozorniť, že v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy neprípúšťajú, ako aj že vzhľadom na tvar, umiestnenie a veľkosť predmetných pozemkov ich nie je možné samostatne zastavať budovou.

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania.

S pozdravom



**Mgr. Rudolf Kusý**  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Nové Mesto

**Príloha:** - Regulatívy funkčného využitia plôch (kód 102)  
- Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy M 1:500  
**Na vedomie:** - Magistrát hl. mesta SR Bratislavy - OÚPaRM  
CO: odd. územného konania a stavebného poriadku, odd. ŽPaÚP-a/a  
Vybavuje: Ing., Ing. arch., Mgr. art. Jozef Kuráň, tel.: 49 25 33 78

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
<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, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané domy 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>Na počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
<b>OSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
vládajúce		
rôzne formy zástavby rodinných domov		
pustné		
<p>zemí je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bytové domy do 4 nadzemných podlaží</li> <li>zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov</li> <li>vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
obmedzené v obmedzenom rozsahu		
<p>zemí je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané</li> <li>zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území</li> <li>mltiterne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu</li> <li>zariadenia drobných prevádzok služieb</li> <li>zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov obsahom škodlivín z domácnosti</li> </ul>		
pustné		
<p>zemí nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov</li> <li>bytové domy nad 4 nadzemné podlažia</li> <li>stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na území</li> <li>stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>stavby priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, výrobné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>stavby s umyvárňou automobilov a plničkou plynu</li> <li>zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		

ulici  
okres  
Šturcel -



339 299  
stavby

ulici  
okres  
Sturcel -

514

517

12321

12318

12316/1

12315/2

12314

12313

12312

12311

12310

12309

12308

12307

12306

12305

12304

12303

12302

12301

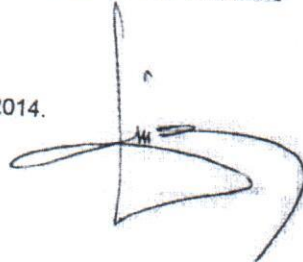
## ZNALECKÁ DOLOŽKA

339 299  
tavby

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

ý úkon je zapísaný pod poradovým číslom 253/2014 znaleckého denníka č. 1.

ecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 253/2014.


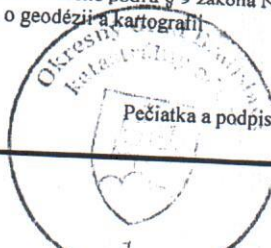


ulici  
okres  
Šturcel -



Spoplatnené v zmysle  
zákona č. 145/95 Zb.

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

Vyhotovitel: <b>Ing. Peter Šturcel - Geokart</b> Štúrova 7/G 900 31 Stupava geodet.sturcel@gmail.com Tel: 0903/413663 IČO: 3454 1063		Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Bratislava III</b>	Obec <b>Bratislava – m.č. Nové Mesto</b>
		Kat. územie <b>Nové Mesto</b>	Číslo plánu <b>25/2014</b>	Mapový list č. <b>Pezinok 8-8/43</b>
<h1>GEOMETRICKÝ PLÁN</h1>				
Vyhotovil		Autorizačne overil		
Dňa: <b>17.3.2014</b>	Meno: <b>Ing. Zoltán Horváth</b>	Dňa: <b>17.3.2014</b>	Meno: <b>Ing. Peter Šturcel</b>	
Nové hranice boli v prírode označené <b>roxormi, plotom</b>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>5365</b>		Úradne overil Meno: <b>Ing. Ľubica Jakubčekova</b> Dňa: <b>28. MAR. 2014</b>		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Číslo: <b>601/15</b> Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
				
				

# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN													
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>															
2382		12355/1		254	zast.pl.						12355/1	123	zast.pl. 18		Hl.mesto SR Bratislava Primaciálne nám Bratislava
											12355/10	131	zast.pl. 18		Chuguryan Vahram, Cyrilova 1 Bratislava
Spolu:				254								254			

Legenda: kód spôsobu využívania pozemku: 18 - pozemok, na ktorom je dvor