

Znalec:

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

Zadávatel' znaleckého posudku: MVA Immo, s.r.o. Višňová 10, Bratislava, PSČ 831 01.

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 348/2017

vo veci stanovenia VŠH výšky "obvyklého" nájmu pozemku na parc. KN č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidovaných v overenom GP č. 157/2017 (vypracoval Filip Fronc - GEOMEPE, autorizovane overil Ing. Viera Froncová...) a pred rozdelením na parc. KN č. 5930/1 evidovaných na LV č. 3673-čiasťočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel stanovenia výšky "nájomného" za užívanie pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 24 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 09.11.2017.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť VŠH "obvyklého" nájmu pozemku na parc. KN č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidovaných v overenom GP č. 157/2017 (vypracoval Filip Fronc - GEOMEPE, autorizovane overil Ing. Viera Froncová...) a pred rozdelením na parc. KN č. 5930/1 evidovaných na LV č. 3673-čiasočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:

01.11.2017

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

04.11.2017.

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

09.11.2017.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 157/2017 na oddelenie pozemkov parc. č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40, mapový list č. Pezinok 9-9/12, vyhotovený zo dňa 19.10.2017 a overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 30.10.2017 pod č. 2508/2017..
- Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej výstavbe vydané zo dňa 18.01.2016..., kde je uvedené funkčné využitie predmetných pozemkov (pred rozdelením) v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy...

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiasočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 09.11.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 09.11.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 04.11.2017.
- 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 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... 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. 3673-čiasťový, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 5930/1	o výmere 10 232 m ²	Ostatné plochy	37	1
-----------------	--------------------------------	----------------	----	---

Legenda:

Kód využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

Účastník právneho vzťahu: Správca

- | | | | |
|---|---|-------------------------|-----|
| 5 | Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR
IČO 00603317 | spoluvlastnícky podiel: | 1/1 |
|---|---|-------------------------|-----|

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohe ZP

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe ZP

- GEOMETRICKÝ PLÁN číslo 157/2017 na oddelenie pozemkov na parc. č. 5930/38, 59330/39 a 5930/40: STARÝ STAV:

LV č. 3673	Parc. č. 5930/1	Ostatné plochy	o výmere 10 232 m ²
	spolu		o výmere 10 232 m ²

NOVÝ STAV:

Parc. č. 5930/1	Ostatné plochy	1	o výmere 10 142 m ²
Parc. č. 5930/38	Ostatné plochy	37	o výmere 41 m ²
Parc. č. 5930/39	Ostatné plochy	37	o výmere 6 m ²
Parc. č. 5930/40	Ostatné plochy	37	o výmere 43 m ²
spolu			o výmere 10 232 m ²

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím aa lebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.11.2017.

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, z kópie z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady.

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. 3673-čiasť, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, ale hlavne z overeného GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady.

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

- Pozemok na parc. č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady v zmysle GP č. 157/2017.

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

- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 3673, k.ú. Vinohrady.
- Iné nie sú známe.

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

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Višňová. Predmetom ohodnotenia resp. stanovenia VŠH "obvyklého" nájmu je pozemok na parc. KN č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidovaných v overenom GP č. 157/2017 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiasť. Hodnotené pozemky sú momentálne zatravnené a slúžia ako verejná zeleň pri bytových domoch. Hodnotené pozemky sú mierne svahovité až rovinaté. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. KN č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidované v overenom GP č. 157/2017 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiasť, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., ktoré v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre funkčné využitie viacpodlažnej zástavby obytného územia (kód 101) - t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Sú súčasťou **stabilizovaného územia**, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely... Momentálne sú funkčne nevyužívané, ale v zmysle Územného konania... a prestavbe budú slúžiť ako parkovacie plochy. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,

• predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

Nadstavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

Prestavba: obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

c.) **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:**

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním pozemkov.

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. 157/2017, k.ú. Vinohrady na

VŠEOBECNE:

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzitu (mieru) využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: **index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.**

Za doplnujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje **koeficient zelene.**

Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Definície základných pojmov:

- **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
- **Podlažná plocha** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.
- **Za nadzemné podlažie** sa považuje každé podlažie ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úroveň upraveného príhľadného terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén.

Pre dôsledné posúdenie rozvojových území na úrovni požadovaného spracovania územných plánov zón a s podrobnejších územnoplánovacích podkladov je potrebné v podrobnejších stupňoch ÚPD a ÚPP sledovať aj doplnujúce charakteristiky pre posúdenie nárokov a dopadov novej výstavby najmä na systémy dopravy a technickej infraštruktúry. ÚPN mesta vzhľadom na mierku spracovania doplnujúce charakteristiky nereguluje. Z uvedených dôvodov je žiaduce, aby v územnoplánovacích dokumentoch na úrovni zón boli uvedené aj doplnujúce charakteristiky.

• **index objemového zaťaženia územia na ha (IZÚ)** je ukazovateľ intenzity využitia územia, ktorý vyjadruje pomer celkového stavebného objemu zástavby (jej nadzemnej aj podzemnej časti) v m³, k celkovej výmere vymedzeného územia v ha. Je ako významný ukazovateľ uplatnený pri stanovovaní nárokov miery využitia územia v centre mesta, lebo vyjadruje aj nároky na rozsah podzemnej časti zástavby. Keďže prostredníctvom tohto ukazovateľa je možné jednoducho stanoviť rámcový objem zástavby v rozvojovom území, je podkladom pre orientačné odvodenie nadväzných nárokov (napr. energetických),

• **hustota zamestnanosti (HZ)** je uplatnená (v tomto prípade) ako potenciál pracovných príležitostí na ha konkrétneho rozvojového územia. Predstavuje jednu z hlavných charakteristík centra mesta.

Použitie ukazovateľov intenzity využitia územia pre výpočet kapacít v území:

• **celková výmera podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby** v regulovanom území (v m²) = IPP x výmera vymedzeného územia (v m²),

• **celková výmera zastavanej plochy objektmi** v regulovanom území (v m²) = IZP x výmera vymedzeného územia (v m²),

• **celkový objem nadzemnej aj podzemnej časti zástavby** (v m³) = IZÚ (v m³/ha) x výmera vymedzeného územia (v ha),

• **celková výmera plôch zelene** vo vymedzenom území = KZ x výmera vymedzeného územia (v m²).

Základným princípom stanovenia regulatívov intenzity využitia územia v územnom pláne je vymedzenie základných spoločných, čo najstabilnejších vstupov umožňujúcich uplatniť systematické postupy pri ich návrhu.

Návrh regulatívov intenzity využitia územia vychádza z troch základných - východiskových vstupov:

- druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú,
- poloha regulovaného rozvojového územia v meste,
- charakter konkrétneho územia.

Predmetom regulácie z hľadiska intenzity využitia územia sú navrhované rozvojové územia do roku 2030 o výmere nad 0,5 ha s nasledovnými urbanistickými funkciami (číslo a názov funkcie):

101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia

102 – Málopodlažná zástavba obytného územia

201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru

202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu

301 – Priemyselná výroba

302 – Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo

401 – Šport, telovýchova a voľný čas

501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

502 – Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb

Pre rozvojové územia týchto funkcií, ak spĺňajú kritérium výmery a návrhového obdobia, sú na celomestskej úrovni stanovené regulatívy intenzity využitia územia, ktoré sú vyjadrením kritérií rozvoja pre konkrétny typ územia v územnom pláne mesta. **Poloha regulovaného rozvojového územia** v meste sa uplatňuje v diferencovaní nárokov na intenzitu zástavby. Potrebne je rešpektovať nároky na intenzitu využitia územia pre konkrétnu urbanistickú funkciu a jednotlivé zariadenia v závislosti od polohy v meste. Pochopenie a rešpektovanie hodnotových vzťahov v území je jedným zo základných predpokladov kvalitného návrhu rozvoja mesta a musí byť akceptované v stanovených regulatívoch miery využitia územia. Z tohto dôvodu treba rešpektovať rozdelenie územia mesta na tri základné urbanistické celky: **centrum**, **vnútorné mesto** a **vonkajšie mesto**.

V intenzite využitia územia je potrebné zohľadniť **základné charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta** :

• **centrum** : tvorí ho mestská časť Staré Mesto,

• **vnútorné mesto**: tvoria ho mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves a Petržalka,

• **vonkajšie mesto**: tvoria ho mestské časti Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo.

Pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia územia sa zohľadňujú charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta :

• **pre centrum**: bloková zástavba s vysokou mierou polyfunkcie, výška zástavby rešpektujúca siluetu a zohľadňujúca charakter prostredia, nároky na riešenie podzemia, požiadavky na formovanie parteru, zabezpečenie parkovania ako i časti technického a prevádzkového vybavenia územia podzemí,

• **pre vnútorné mesto**: kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominánt, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby,

• **pre vonkajšie mesto**: široké uplatnenie funkcie bývania aj s možnosťami uplatnenia rozvoľnenej zástavby s nižšou podlažnosťou a zástavby rodinných domov (až po vidiecky charakter pričlenených obcí), možnosti lokalizácie prímestských nákupných centier, zariadení občianskej vybavenosti s vyššími nárokmi na plochu pozemkov, ako aj územné možnosti pre lokalizáciu výrobných podnikov.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje:

• novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,

- zásadnú zmenu funkčného využitia,
 - zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.
- Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán:
- ponecháva súčasné funkčné využitie,
 - predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- Dostavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;
- Prístavba:** prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;
- Nadstavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;
- Prestavba:** obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;
- Novostavba:** nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

Hlavným cieľom návrhu regulatívovej intenzity využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy je vyjadriť na celomestskej úrovni jednotne, zrozumiteľne a prehľadne kritéria na mieru využitia rozvojových území mesta do roku 2030 pre 8 urbanistických funkcií (cca 1000 rozvojových území): 101 - Viacpodlažná zástavba obytného územia, 102 - Málopodlažná zástavba obytného územia, 201 - Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru, 202 - Občianska vybavenosť lokálneho významu, 301 - Priemyselná výroba, 302 - Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, 501 - Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti a 502 - Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb.

Intenzita využitia územia je pre vybrané funkčné plochy určená regulatívmi, ktoré stanovujú maximálny rozsah zástavby v rozvojovom území a dopĺňajú ho požiadavkou na minimálny rozsah zelene.

Pre stanovenie regulatívovej intenzity využitia územia bola použitá metóda návrhu v dvoch stupňoch:

- v prvom stupni boli vypočítané ukazovatele intenzity využitia územia zohľadňujúce podlažnosť zástavby a diferenciáciu nárokov na intenzitu využitia územia vyplývajúcu z polohy v meste (na podklade modelových území vymedzených pre tento účel),

- v druhom stupni sa určili medzné hodnoty regulatívovej intenzity, ku ktorým sa priradili kódy (zvolilo sa ich označenie písmenami veľkej abecedy A až M). Tento krok viedol k sprehľadneniu celého systému a umožnil preniesť regulatívy intenzity využitia územia do grafického vyjadrenia v územnom pláne (regulačného výkresu), čím sa podporila jednoznačnosť a prehľadnosť vyslovených požiadaviek na rozvoj konkrétnych území. Posledným krokom k vyjadreniu regulatívovej intenzity využitia územia dotknutých urbanistických funkcií bolo potom ich systémové usporiadanie do výsledných tabuliek podľa kódov miery využitia územia zvlášť pre centrum, vnútorné a vonkajšie mesto. Tabuľky „Regulatívy intenzity využitia rozvojových území“ sú neoddeliteľnou súčasťou regulačného výkresu a spolu s ním predstavujú ucelený spôsob regulácie intenzity využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy.

POPIS PREDMETNÝCH POZEMKOV:

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Višňová. Predmetom ohodnotenia resp. stanovenia VŠH "obvyklého" nájmu je pozemok na parc. KN č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidovaných v overenom GP č. 157/2017 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiasťočný. Hodnotené pozemky sú momentálne zatrávnené a slúžia ako verejná zeleň pri bytových domoch. Hodnotené pozemky sú mierné svahovité až rovinaté. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou...

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. KN č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidované v overenom GP č. 157/2017 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiasťočný, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., ktoré v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre funkčné využitie **viacpodlažnej zástavby obytného územia (kód 101)** - t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Sú súčasťou **stabilizovaného územia**, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely... Momentálne sú funkčne nevyužívané, ale v zmysle Územného konania... a prestavbe budú slúžiť ako parkovacie plochy. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5930/38	ostatná plocha	41,00	41,00	1/1	41,00
5930/39	ostatná plocha	6,00	6,00	1/1	6,00
5930/40	ostatná plocha	43,00	43,00	1/1	43,00
Spolu výmera					90,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,15
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,15 * 0,90$	2,8256
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,8256$	187,59 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}} = 90,00 \text{ m}^2 * 187,59 \text{ Eur/m}^2$	16 883,10 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 5930/38	7 691,19
parcela č. 5930/39	1 125,54
parcela č. 5930/40	8 066,37
Spolu	16 883,10

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

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

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období, 20 ročnej návratnosti investície (ul. Višňová) a 22,00 % daňového zaťaženia.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

- VŠH_{PMJ} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m²],
- k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v 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 (15-40) rokov .

Základná úroková sadzba za obdobia:

Sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike ([Zákon č. 659/2007 Z. z.](#) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR) - podľa posledným známym údajoch k 09/2016...

Rok/mesiac	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]
09/2017	0,23

3.1.1 Pozemok evidovaný v GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady na

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	187,590 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,23 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	90,00 m ²

Nájom za rok na m²: $VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N$

$$VŠH_{NPMJ} = 187,590 \cdot \left[\frac{(1+0,0023)^{20} \cdot 0,0023}{(1+0,0023)^{20} - 1} \right] \cdot 1,22 = 11,721 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M \cdot VŠH_{NPMJ} = 90,00 \text{ m}^2 \cdot 11,721 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 1\,054,89 \text{ Eur/rok}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom.*

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

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

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok evidovaný v GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady na parc. č. 5930/38 (41,00 m ²)	11,721	480,56
Pozemok evidovaný v GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady na parc. č. 5930/39(6,00 m ²)	11,721	70,33
Pozemok evidovaný v GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady na parc. č. 5930/40 (43,00 m ²)	11,721	504,00
Spolu		1 054,89
Zaokrúhlene		1 050,00

Slovom: Jedentisícpäťdesiat Eur/rok

W Bratislave dňa 9.11.2017



Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Vpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 09.11.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 09.11.2017, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán č. 157/2017 na oddelenie pozemkov parc. č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40, mapový list č. Pezinok 9-912, vyhotovený zo dňa 19.10.2017 a overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 30.10.2017 pod č. 2508/2017..
- Záväzná stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej výstavbe vydané zo dňa 18.01.2016..., kde je uvedené funkčné využitie predmetných pozemkov (pred rozdelením) v zmysle Územného plánu HI. mesta SR Bratislavy.
- Fotodokumentácia.

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 09.11.2017
Čas vyhotovenia: 10:48:05

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3673

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.
83301 1	10232	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Par. 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 1 / 1
88, SR
IČO:

Účastník právneho vzťahu: **Správca**
8 Westská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 1 / 1
91, SR
IČO:

Tituly - nadobudnutia LV:

Zázemná zmluva V-153/2004 zo dňa 5.2.2004

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DŇA 30.9.1991

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DŇA 15.12.1993

ZADACNÁ ZMLUVA 200/94/MAJ.

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DŇA 30.10.1991

ZÁMENNÁ ZMLUVA V-3977/95 ZO DŇA 3.8.1995

ZADACNÝ O ZÁPIS C.204/96 ZO DŇA 31.5.1996

ZADACNÝ O ZÁPIS C.487/96 ZO DŇA 18.12.1996

ZÁMENNÁ ZMLUVA V-791/97 ZO DŇA 19.3.1997

Rozhodnutie E.8-3067/97 zo dňa 19.3.1997

ZADACNÝ O ZÁPIS C.154/97 ZO DŇA 7.5.1997

Základná zmluva E.187/97 zo dňa 18.6.1997

Základná zmluva E.187/97

Základná zmluva E.111/98 zo dňa 12.1.1998

Základná zmluva E.412/98 zo dňa 5.11.1998

Základná zmluva E.414/98 zo dňa 10.11.1998

Základná zmluva E.511/98 zo dňa 7.1.1999

Základná zmluva, Protokol zo dňa 10.7.1998

Základná zmluva zo dňa 4.3.1999

Základná zmluva E.118/99 zo dňa 8.4.1999

Základná zmluva E.207/99 zo dňa 15.7.1999

Základná zmluva, protokol E.113404319900 zo dňa 14.9.1999

Základná zmluva E.207/99 zo dňa 25.10.1999

Základná zmluva E.1002000 zo dňa 6.4.2000

Rozhodnutie E.8-622000 zo dňa 16.5.2000

Zadanie č.369/2000 zo dňa 23.10.2000
Zadanie č.321/2000 zo dňa 8.9.2000
Zadanie č.PaSM-272/2001 zo dňa 27.8.2001
Dávenná zmluva V-3077/01 zo dňa 28.11.2001
Zadanie č.PaSM-82/2002 zo dňa 4.4.2002
Zvereňovací protokol č.11 88 0889 02 00 zo dňa 14.6.2002
Zadanie o zápis, č.: 7/2001 zo dňa 16.1.2001
Dávenná zmluva V-1070/2003 zo dňa 17.2.2004
Rozhodnutie č.X-26/04-Sp. zo dňa 15.3.2004
Rozhodnutie č.X-78/05 zo dňa 20.6.2005
Protokol o zverení správy č.118804780400 zo dňa 26.7.2004
Protokol o zverení správy č.118814930200 zo dňa 16.12.2004
Protokol o zverení správy č.118802190400 zo dňa 31.5.2004
Protokol o zverení správy č.118811680100 zo dňa 30.1.2002
Protokol o zverení správy č.118800590500 zo dňa 11.3.2005
Protokol o zverení správy č.118800600500 zo dňa 11.3.2005
Zadanie o zápis č. MAGS SNM 53319/08-1/333740 zo dňa 11.11.2008
Zadanie o zápis č. MAGS SNM 53316/08-1/333734 zo dňa 11.11.2008
Zadanie o zápis MAGS SNM 42522/09-1/247277 zo dňa 18.05.2009
Protokol o zverení správy č.118803160900 zo dňa 22.7.2009,Z-7422/09

ČASŤ C: TARCHY

Parč.:

Vecné bremeno - právo prechodu cez p.č.18170/4,8,9 v prospech vlastníkov p.č.18173, 18174/1-6,8-10 o šírke 3m - 57598

Vecné bremeno - právo prechodu,prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na p.č.18170/8 v prospech

RNDr.Tatiany Judovej [*12.10.1956] podľa V-2384/2001 zo dňa 19.3.2003

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

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

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

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

- 1) Právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemky - parc.č. 6524/4, 6520/23, vo vlastníctve povinného RAMAKOM, s.r.o., Jánova 6, Bratislava, IČO: 35833459, v prospech vlastníka príslušného pozemku ako oprávneného z vecného bremena a to: pozemku parc.č.6520/9, 6521/3, podľa V-5150/06 zo dňa 28.04.06
- 1) Vecné bremeno - právo zriadenia a uloženia kábelového elektrického vedenia a užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia kábelového elektrického vedenia na pozemkoch registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vínohrady v rozsahu geometrického plánu č. 411-1/2014 úradne overeného pod č. 2795/14, - právo vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie kábelového elektrického vedenia v rozsahu pozemkov registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vínohrady v celosti, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-27490/15 zo dňa 27.10.2015
- 1) Vecné bremeno - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 a to na pozemky registra C KN parc. č. 54057/3, 5435/3, 5750/38, 5652/6, 5652/1, 5803/1, 5803/14, 5930/1, 5930/25, 5930/24, 5930/23, 5930/22, 5930/27, 5930/24, 5930/20, 5930/19, 5930/18, 5701/14, podľa § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-13076/16

Prílohy:

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

P.č.19177/2 zmenšená o 41 m2 (zlúčené do p.č.18168/16) podľa GP 31320902-04-168/96

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

GP 22/2007, (E3904)

Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-1036/08 zo dňa 25.08.2008 (parc.č. 19351/2)

GP č. 35/2009, V-5917/10

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

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

- 1 GP č.39/2005
- 1 GP č. 50/06
- 1 Zápis GP č. 144/2006 - zpmz 3619 E na odd.pozemkov k V-12793/2007
- 1 Rozhodnutie č.PÚ-08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.6.2008, Z-12709/08
- 1 GP č. 2972/2008
- 1 GP č. 2890/2008
- 1 GP č. 138/2008
- 1 Zápis GP č. 05092012 (nové parc. č. 6005/112,113), Z-9250/12.
- 1 GP č. 06/2012 (č.overenia 1505/12), V-4143/14
- 1 GP č. 42/2014 (č.overenia 1145/2014)

Poznámka:
Bez zápisu.

Výsveďenie: 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.

Informatívna kópia z mapy

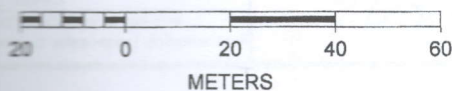
Vytvorené cez katastrálny portál

9. novembra 2017 10:49

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



SCALE 1 : 1 440



METERS

V Y K A Z V Ý M Ě R

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,(sídlo)
PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN														
	5930/1	1	0232	ost.pl.						5930/1	1	0142	ost.pl. 37	Hlavné mesto SR Bratislava
										5930/38		41	ost.pl. 37	Detto
										5930/39		6	ost.pl. 37	Detto
										5930/40		43	ost.pl. 37	Detto
		1	0232								1	0232		
kód spôsobu využívania 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok														



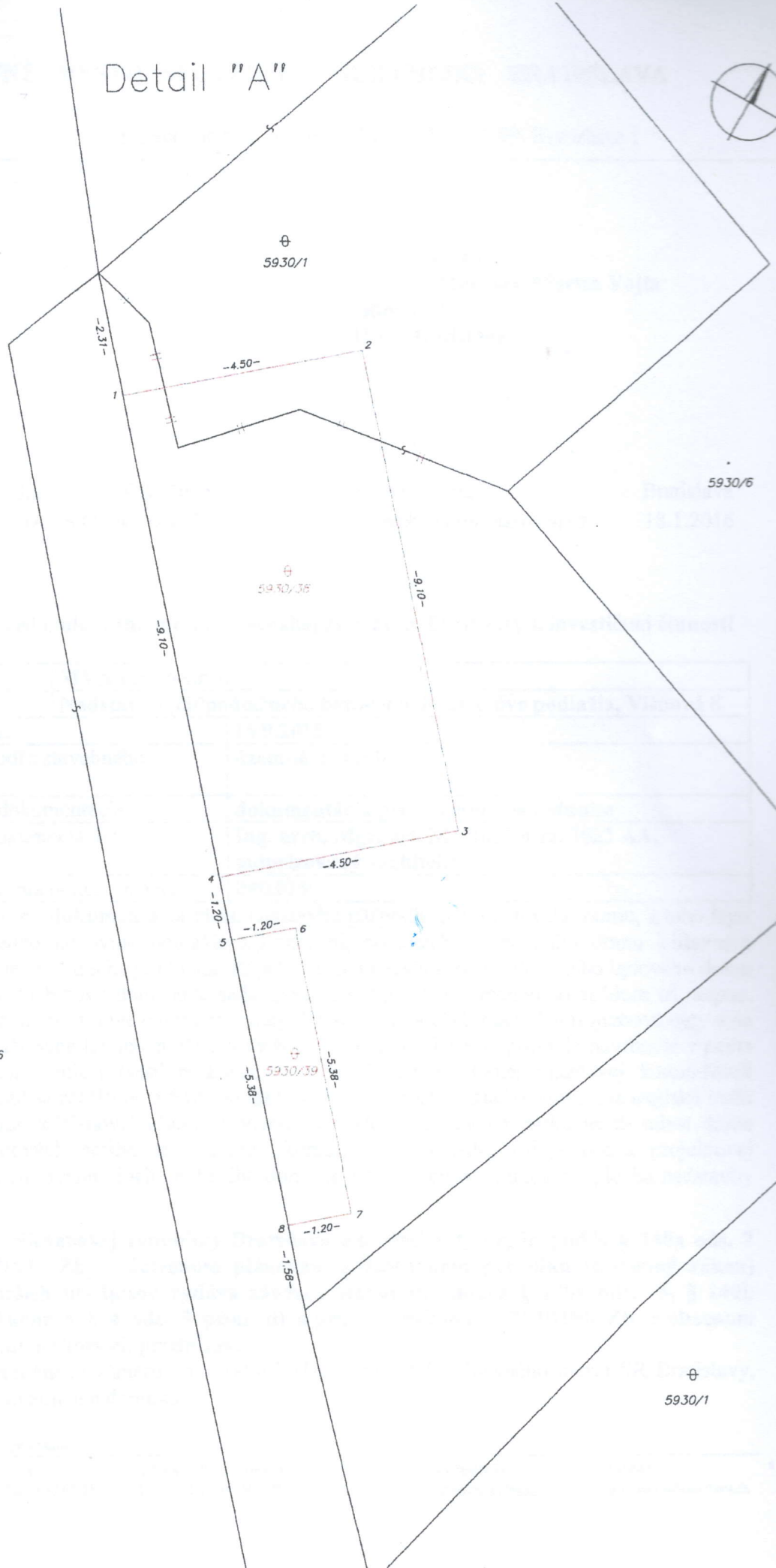
Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Filip Franc - GEOMEPE Zameternočská kancelária Lúbe údolie 77 841 04 Bratislava TEL: 0903 844 844 IČO:40097960 filip.franc@gmail.com	Kraj	Bratislavský	Okres	Bratislava III	Obec	Bratislava - m.č. Nové Mesto
	Kat. územie	Vinohrady	Číslo plánu	157/2017	Mapový list č.	Pezinok 9-9/12
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov parc.č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40						
Vyhotovil:	Autorizačne overil			Úradne overil		
Meno: 19.10.2017	Meno: Ing. Ondrej Paulik	Dňa: 19.10.2017	Meno: Ing. Viera Francová	Dňa: 30. OKT. 2017	Meno: Ing. Monika Vičková	
Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom			Úradne overené podľa par.9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii			
Názov, prírodného merania (meračský náčrt) č. E 6040						



Detail "A"



⊕
5930/1

5930/6

⊕
5930/36

⊕
5701/36
KISHKO

⊕
5930/39

⊕
5930/1



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

MVA Immo s.r.o.
Ing. arch. Mgr. art. Martin Vojta
Višňová 10
831 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 52537/15-334484 Ing. arch. Tomašáková/413 18.1.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MVA Immo s.r.o.
stavba:	Nadstavba päťpodlažného bytového domu o dve podlažia, Višňová 8
žiadosť zo dňa:	16.9.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mgr. art. Martin Vojta, 1622 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	09/2015

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu päťpodlažného bytového domu, z toho štyri sú obytné a jedno neobytné podlažie s pivnicami, spoločným vybavením domu a hlavným vstupom do objektu, Strecha je plochá. Projekt navrhuje nadstavbu predmetného bytového domu o dve podlažia, t.j bytový dom bude sedempodlažný s plochou strechou so spádom tri stupne. V nadstavbe vzniknú tri nové bytové jednotky. Na šiestom podlaží budú dva trojizbové byty a na siedmom podlaží bude len jeden päťizbový byt. Riešenie statickej dopravy je navrhnuté v počte osem parkovacích miest (šesť parkovacích miest je na rozšírenej vjazdovej komunikácii k teplárni – vjazd sa rozšíri na 5,5 m; prejazd do teplárne zostane zachovaný a dve stojiská budú prístupné priamo z Višňovej ulice). Z dôvodu vybudovania nových parkovacích miest dôjde k vytvoreniu nových stojísk pre nádoby komunálneho odpadu. Údaje podľa projektovej dokumentácie: zastavaná plocha bytového domu je 193 m², celková úžitková plocha nadstavby je 310 m².

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 101, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

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

Zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nezaručuje charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s povolením stavby:	Nadstavba bytového domu, Višňová 8
na parcelách číslo:	5930/14
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Višňová ulica 8

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku na dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiteľnej služby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

Upozornenie:

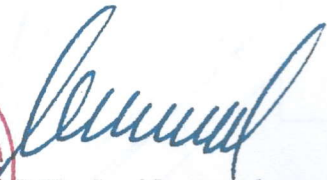
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

S pozdravom




JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Príloha: potvrdená situácia

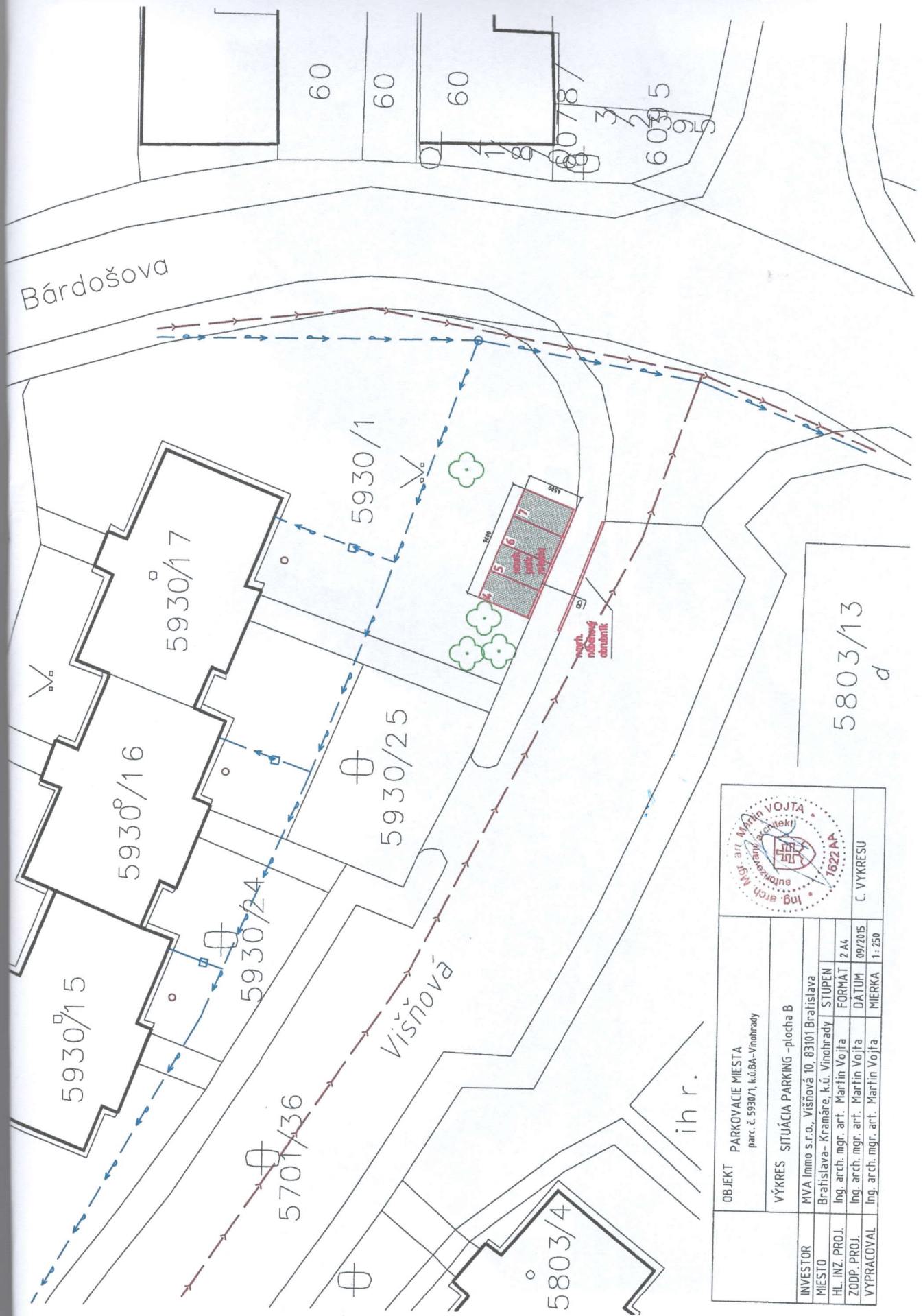
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Magistrát - OUIČ, ODI

- HRANICA POZEMKU
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY
- VEREJNÝ VODOVOD
- JESTV. VODOVODNÁ PRÍPOJKA
- VEREJNÁ KANALIZÁCIA
- KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA
- VEREJNÝ STL PLYNOVOD
- JESTV. STL PLYN. PRÍPOJKA
- JESTV. NTL PLYN. ROZVOD
- EL. ROZVOD VN ZEMNY
- EL. ROZVOD NN ZEMNY
- JESTV. EL. PRÍPOJKA NN - ZEMNA
- TELEKOM
- UPC
- HORÚCOVOD NOVBYT
- VEREJNÉ OSVETLENÉ
- VODOMERNÁ ŠAHTA
- KANALIZAČNÁ REVÍZNA ŠAHTA
- REGULÁTOR STL-NTL PLYN + HL. OZÁVER PLYNU
- BET. ZÁMKOVÁ DLAŽBA

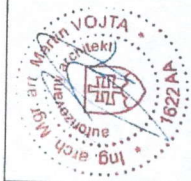


OBJEKT	PARKOVACIE MIESTA
	parc. č. 5930/1, k.ú.BA-Viňohrady
VÝKRES	SITUÁCIA PARKING - plocha A
INVESTOR	MVA Immo s.r.o., Višňová 10, 83101 Bratislava
MIESTO	Bratislava - Kramáre, k.ú. Viňohrady
HL. INZ. PROJ.	Ing. arch. mgr. art. Martin Vojtá
ZODP. PROJ.	Ing. arch. mgr. art. Martin Vojtá
VYPRACOVAL	Ing. arch. mgr. art. Martin Vojtá
	STUPEN 2.A4
	FORMAT 2.A4
	DATUM 09/2015
	MIERKA 1:250
C. VYKRESU	





OBJEKT		PARKOVACIE MIESTA parc. č. 5930/1, k.ú. BA-Vinohrady	
VÝKRES		SITUÁCIA PARKING - plocha B	
INVESTOR	MVA Immo s.r.o., Višňová 10, 83101 Bratislava	MIESTO	Bratislava - Kramáre, k.ú. Vinohrady
HL. INZ. PROJ.	Ing. arch. mgr. art. Martin Vojta	STUPEN	FORMÁT
ZODP. PROJ.	Ing. arch. mgr. art. Martin Vojta	DATUM	09/2015
VYPRACOVAL	Ing. arch. mgr. art. Martin Vojta	MIERKA	1:250
			C. VYKRESU



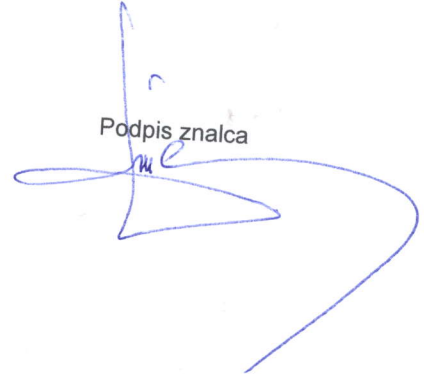


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 7 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 348/2017.

Podpis znalca



ra
izemí
šho"

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Značkový posudek som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, inžinierov a právnikov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky (sektor 37 00 00 Stavebníctvo, oddelenie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 01 oddelenie hodnoty nehnuteľností, evidenčný list čísla 013 278).

Značkový posudek je v rámci zapísaných číslom 2482017.

Pozemná stavba

