Znalec: **Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávateľ: **EKO-podnik verejnoprospešných služieb**
Halašova 20
832 90 Bratislava

Číslo objednávky: 12/2018, zo dňa 3.2.2018

ZNALECKÝ POSUDOK 5/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a hodnoty nájmu nehnuteľnosti:

- pozemok KN C parc. č. 11488 v k.ú. Nové Mesto, obec BA – MČ Nové Mesto, okres Bratislava III, ktorý je predmetom prenájmu po odstránení stavieb.

Počet strán: 35 z toho príloh: 12
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a hodnoty nájmu nehnuteľnosti:

- **pozemok KN C parc. č. 11488 v k.ú. Nové Mesto, obec BA – MČ Nové Mesto, okres Bratislava III, ktorý je predmetom prenájmu po odstránení stavieb**, na základe búracieho povolenia č. OS-812/2017-JAR zo dňa 27.9.2017

v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:
Znalecký posudok bol vyžiadaný objednávkou č. 12/2018, zo dňa 3.2.2018.
3. Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno – technického stavu): ku dňu obhliadky dňa 31.1.2018.
4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:
Všeobecná hodnota pozemku je stanovená ku dňu obhliadky 31.1.2018 a vo variante po odstránení stavieb na pozemku: bez zohľadnenia vplyvu stavieb určených na odstránenie a postavených na tomto pozemku.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. 12/2018 zo dňa 3.2.2018 – na stanovenie ceny nájmu pozemkov v areáli vrátane pozemkov pod stavbami - cena za 1 m2, súčasne stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku (rozsah objednávky určený elektronickou komunikáciou)– originál
- Rozhodnutie č. OS-812/2017-JAR o povolení stavbu „prevádzková budova – sklad" odstrániť, vydala Mestská časť Bratislava – Vajnory dňa 27.9.2017 – scan elektronicky.
- Geometrický plán č. 120/2016 zo dňa 3.10.2016, vypracoval GEODET PLÁN, s.r.o., IČO: 44685807, úradne overený dňa 10.10.2016 Ing. Monikou Vlčkovou, pod č. 2113/2016.
- Územnoplánovacia informácia MČ Bratislava Nové Mesto, zo dňa 29.1.2018 vydal a MČ Bratislava Nové Mesto pod č. 3228/2747/2018/ZP/PIFTA

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z LV č. 2382 – čiastočný, vytvorený cez verejný portál: www.katasterportál.sk zo dňa 27.1.2018, neurčený na právne úkony, aktualizácia údajov dňa 25.1.2018,
- Kópia katastrálnej mapy na p.č. 11488, vytvorená cez verejný portál: www.katasterportál.sk zo dňa 27.1.2018, neurčená na právne úkony.
- Fotografická dokumentácia z miestnej obhliadky a šetrenia.
- Analýza ponukových cien nehnuteľností v danom území s totožným alebo obdobným účelom využitia.
- Vstupné údaje pre stanovenie nájmu: www.nbs.sk

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Kolektív autorov: ZBORNÍK PREDNÁŠOK ZO SEMINÁRA k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina november 2010. ISBN 978-80-554-0285-7.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.bratislava.sk, www.reality.sk, www.trh.sk, www.topreality.sk, www.mapka.gku.sk, www.nbs.sk
- UP hl.m. SR Bratislava: http://m.bratislava.sk/assets/File.ashx?id_org=700000&id_dokumenty=11031309

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty pozemku a odhadu hodnoty nájmu pozemku, bez zohľadnenia vplyvu stavieb určených na odstránenie a postavených na tomto pozemku.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: zamýšľaný pávny úkon uzatvorenie nájomnej zmluvy (bez špecifikácie dĺžky nájmu).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH pozemku:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (výber).

Všeobecná hodnota sa stanovuje týmito metódami:

a) porovnávacia metóda,

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),

d) metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Výnosová metóda

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia ***nehnuteľnosti formou prenájmu****, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.*

Porovnávacia metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor ***aspoň troch pozemkov.*** *Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).*

Hlavné faktory porovnávania:
d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).
Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciácie pre:
Pozemky *na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách,* ***pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu****, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch sa vypočíta podľa základného vzťahu:*

$$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ}\ [Eur],$$

kde
M – výmera pozemku v m2,
$VŠH_{MJ}$ *– jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m2.*
Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \,.\, k_{PD}\ [Eur/m2],$$

kde VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví v závislosti od veľkosti obce v zmysle tabuľky vo vyhláške.

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 osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

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

$$k_{PD} = k_S \,.\, k_V \,.\, k_D \,.\, k_F \,.\, k_I \,.\, k_Z \,.\, k_R \; [-],$$

k_V - Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
k_F - Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

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.*

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Podľa platnej novelizácie č. 33/2009, Z.z. vyhlášky č. 490/2004 Z.z. Prílohy č. 5, v prípade znaleckého posudku vypracovaného v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje pre identifikáciu predmetu posúdenia overený geometrický plán aj predbežný geometrický plán.

a.2) Zdôvodnenie výberu použitej metódy:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. V ponuke realitných spoločností sú ponuky pozemkov v danej lokalite obmedzené, pozemky v okolí sú zastavané stavbami bytovej výstavby, alebo je v okolí na takýchto pozemkoch realizovaná výstavba bytových domov. V prípade využitia porovnávacej metódy by bolo potrebné disponovať aspoň 3-ma vhodnými podkladmi (napr. kúpne zmluvy k parcelám v mieste a približne v rovnakom čase, odkúpené za obdobným účelom). Dokladmi skutočne zrealizovaných obchodných transakcií nedisponujem, nie sú verejne dostupné, zadávateľ neposkytol informácie o zrealizovaných obdobných predajoch alebo prenájmoch.

Ponukové ceny realitných kancelárií pôsobiacich v okolí nepovažujem za preukázateľný podklad, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti – obchodnej transakcii, teda aj o všeobecnej hodnote obdobnej nehnuteľnosti. Analýza ponúk je len orientačnou informáciou pre znalca o pohybe trhu v danom území a vypovedá okrem iného aj o rozsahu a obsahu ponuky a tiež o dobe nehnuteľností na trhu za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách inzerentov je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia realitných kancelárií (obvykle 0,5-3%), ponukové ceny sú nadhodnotené (približne na úrovni 5% až 10% so skutočne zrealizovaného obchodu) informácie o polohe inžinierskych sietí sú v inzerovaných ponukách neprofesionálne, zavádzajúce, inzercie sú mnohokrát duplicitné.

Cenová mapa v danom území nejestvuje, porovnanie s využitím takého to zdroja informácií nie je možné.

Výnosová metóda nebola použitá z dôvodu, že predmetný pozemok nedosahuje v danom čase vlastníkovi primeraný výnos (zisk) formou prenájmu (pozemok je čiastočne zastavaný stavbou bez evidencie v katastri nehnuteľností, určenou na odstránenie, zastavaný tiež montovanými halami, spevnenou plochou využívaný spoločnosťou pre poskytovanie verejnoprospešných prác v hl.m. SR Bratislava). Hranice pozemku v území sú známe, viditeľné, určené polohou oplotenia. Nepoužitie výnosovej metódy vyplýva z úlohy zadanej znalcovi zadávateľom posudku – stanovenie výšky nájmu za pozemky a zároveň zo skutočnosti, že táto metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu pre výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov bude zistená metódou polohovej diferenciácie. Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty danej nehnuteľnosti. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1. – pozemky prvej skupiny.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
list vlastníctva č. 2382:
Ohodnocovaná parcela v registri C KN je evidovaná na LV č. 2382 v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava – MČ Nové Mesto, okres Bratislava III a je zakreslená v katastrálnej mape. Nehnuteľnosť je v údajoch katastra evidovaná takto:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výmera v m^2	Druh poz.	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Pr.vzťah	Druh chr.n.
1148	3080	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
17 - Pozemok, na ktorom postavená budova bez označenia súpisným číslom
Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č.	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)
Účastník právneho vzťahu: vlastník	
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1 Bratislava, PSČ 814 99 SR 1 / 1

IČO:
Poznámka: (netýka sa predmetu ohodnotenia, sú uvedené na LV v prílohe posudku):
Titul nadobudnutia: Nie je možné identifikovať záznam v súvislosti s predmetom ohodnotenia. LV je v prílohe posudku.

Účastník právneho vzťahu: Správca
4 Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR
1 / 1
IČO:
Titul nadobudnutia: Nie je možné identifikovať záznam v súvislosti s predmetom ohodnotenia. LV je v prílohe posudku.
Ostatné údaje o účastníkoch právneho vzťahu sa netýkajú predmetu ohodnotenia

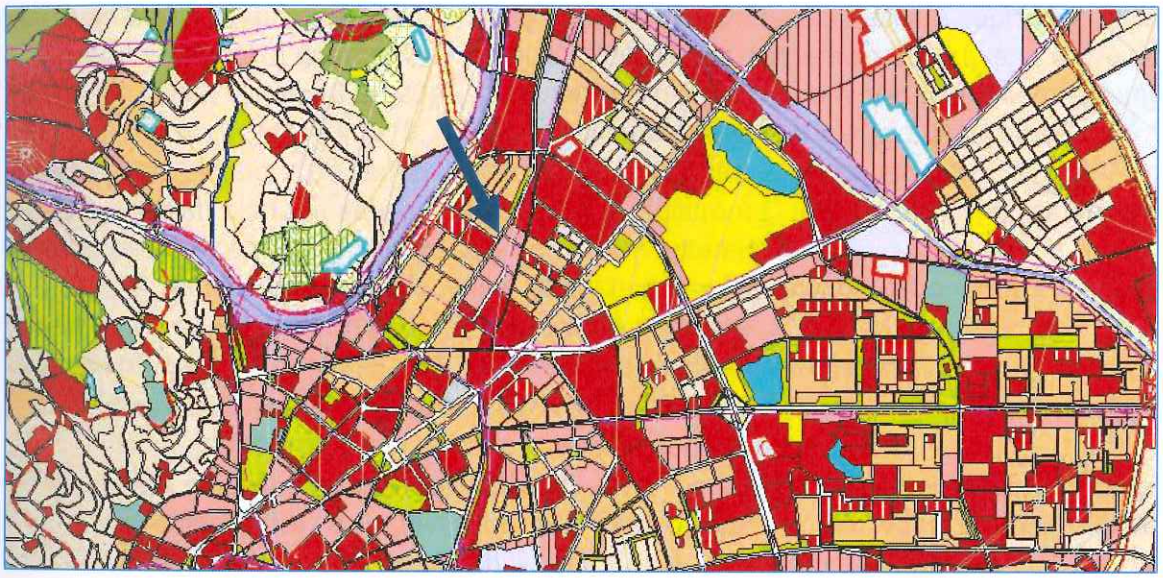
Časť C: Ťarchy:
Por.č.:1 (netýka sa predmetu ohodnotenia)
Iné údaje: (bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia, viď list vlastníctva v prílohe posudku).
Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 31.1.2018. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku, výskyt povyšujúcich a redukujúcich faktorov, vyhotovenie fotografickej dokumentácie.

d) Porovnanie súladu technickej dokumentácie nehnuteľností so skutočným stavom:
Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia. Znalcom bola zadovážená grafická časť Územného plánu hl.m. SR Bratislavy. K dispozícii bola územnoplánovacia informácia č. 3228/2747/2018/ZP/PIFTA na predmetnú parcelu zo dňa 29.1.2018, kde je stanovené:

- Pozemok p.č. 11488, k.ú. Nové Mesto je súčasťou rozvojového územia určeného pre zmiešané územia bývania občianskej vybavenosti (kód funkcie 501) s kódom regulácie I
- Podľa územného plánu je v rámci rozvojového územia navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena účelu využitia alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Z údajov ÚP mesta Bratislavy a z UPI (viď v prílohe posudku) vyplýva, že predmet ohodnotenia má vyššie funkčné využite ako je v súčasnosti:



Funkčné využitie územia

101	viacpodlažná zástavba
102	málopodlažná zástavba
201	OV celomestského a nadmestského významu
202	OV lokálneho významu
301	výroba
302	distribučné centrá, sklady, stavebnictvo
303	poľnohospodárska výroba
304	sklenikové hospodárstvo
401	šport a telovýchova
501	zmiešané územia - bývanie + OV
502	zmiešané územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby
601	TI - vodné hospodárstvo
602	TI- energetika a telekom
603	rezerva zariadení TI
701	plochy zariadení MHD a autobusovej PHD
702	plochy zariadení železničnej dopravy
703	plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy

Výber z grafickej časti UP hl.m. SR Bratislava

Poskytnuté bolo povolenie na odstránenie stavby - Rozhodnutie č. OS-812/2017-JAR o povolení stavbu „prevádzková budova – sklad" odstrániť, bez vyznačenia právoplatnosti.

Povolenie vydala Mestská časť Bratislava – Vajnory dňa 27.9.2017 pre stavbu na pozemku č. 11488 v katastrálnom území Nové Mesto. V časti rozhodnutia „Odôvodnenie", je uvedené, že *„Žiadateľ preukázal, že má k stavbe na p.č. 11488 vlastnícky vzťah uvedený na LV 2382 k.ú. Vajnory"*. Na liste vlastníctva č. *2382 pre k.ú. Vajnory* sa zápis stavby na p.č. 11488 nenachádza. Uvedené považujem za chybu v písaní
Na liste vlastníctva k pozemku p.č.11488 nebolo možné identifikovať vlastnícky vzťah k stavbe na tomto pozemku, zápis stavby sa na LV č. 2382 v k.ú. nenachádza, iný doklad (napr. protokol o zverení majetku, delimitačný protokol, nájomná zmluva a pod....) zadávateľ neposkytol.

e) Porovnanie súladu údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:
Ohodnocovaná parcela v C KN je evidovaná na LV č. 2382 v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava – MČ Nové Mesto. Parcela je zakreslená v katastrálnej mape. Na pozemku sa nachádza stavba, ktorá nie je evidovaná samostatne na liste vlastníctva, nie je zakreslená na katastrálnej mape, jej evidencia spočíva v kóde pozemku, ktorý č. 17 vyjadruje spôsob využívania ako pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisného čísla.
Zadávateľ poskytol aj geometrický plán č. 120/2016 na zameranie skutkového stavu stavby na p.č. 11488/2, zo dňa 3.10.2016. Geometrický plán je overený v katastrálnom konaní dňa 10.10.2016, pod č. 2113/2016. Údaje z geometrického plánu nie sú doposiaľ evidované v grafických alebo popisných informácií katastra nehnuteľností. Podľa údajov v geometrickom pláne je stav právny totožný s registrom C KN. Súčet výmer navrhovaného stavu pozemku po rozdelení je totožný so stavom doterajším.
Montované sklady nie sú evidované ako stavby v popisných alebo grafických údajoch katastra, nie sú predmetom dodaného geometrického plánu.
Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bude stanovená v dvoch variantoch:

- podľa aktuálneho právneho stavu na liste vlastníctva so zohľadnením skutočného stavu - stavieb na pozemku bez právneho usporiadania.
- podľa osobitných požiadaviek zadávateľa: bez zohľadnenia vplyvu stavieb určených na odstránenie a postavených na tomto pozemku na VŠH a nájom pozemku (pragmaticky - voľný pozemok určený k predaju alebo prenájmu)

Ťarchy uvedené na liste vlastníctva neboli identifikované ako ťarchy týkajúce sa predmetu ohodnotenia.

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

- parc. č. 11488 v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava – MČ Nové Mesto okres Bratislava III, s vydaným búracím povolením pre stavbu bez evidencie v katastri nehnuteľnosti.

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

- spevnená betónová plocha na parc. č. 11488 (p.č. 11488/3 podľa GP č. 120/2016)
- montované sklady na pozemku parc. č. 11488 (p.č. 11488/1 podľa GP č. 120/2016)
- stavba na pozemku parc. č. 11488 (p.č. 11488/2 podľa GP č. 120/2016)
- prípojky IS a areálové rozvody, oplotenie pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok je situovaný v zastavanom území bratislavskej mestskej časti Nové Mesto, v k.ú. Nové Mesto, v okrese Bratislava III, neďaleko dopravného uzla Račianske Mýto, v susedstve odstránenej železničnej trate – filiálky v Bratislave. Ide o lokalitu v jednom z prvých sídliskových útvarov mesta s pôvodným názvom „Februárového víťazstva", v súčasnosti s novovybudovanými bytovými domami v projekte „Residence Urban". Lokalita je vyhľadávaná na bývanie, pre jej dostupnosť do centra – električková trať ako aj do akejkoľvek mestskej časti – dopravný uzol na Račianskom nám. Výborný prístup je aj na hlavnú stanicu Bratislava, k športoviskám, nákupným centrám (Polus, OC Centrál a pod).

Celková situácia v území mesta Bratislava

Pozemok má rovinatý charakter, je zastavaný stavbou na odstránenie, spevnenými plochami – komunikácia areálová a odstavné plochy, oplotený s dvoma vstupmi - Budyšínska a Račianska. Nachádza sa v širšom centre hl.m. s možnosťou príjazdu a prístupu do akejkoľvek časti mesta, s plným občianskym vybavením s budovami mestského a celoslovenského významu v okolí sú banky, reštaurácie, školy, lekárne, základné obchody, Tesco a pod. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Parcela má tvar L, v susedstve sa nachádza prevádzka autoservisu – haly a dvor so skladom pneumatík.

Mapa lokality – zdroj: www.mapka.gku.sk :

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v čase obhliadky využívaný na prevádzku verejnoprospešných služieb. Súčasné využitie je ako skladovacia a manipulačná plocha, plocha zastavaná stavbou „Prevádzkovej budovy – skladu" (určená na odstránenie búracím povolením č. OS812/2017-JAR zo dňa 27.9.2017 bez vyznačenia právoplatnosti) a montovanými oblúkovými plechovými skladmi.

V zmysle územného plánu hl.m. SR Bratislava http://m.bratislava.sk/assets/File.ashx?id_org=700000&id_dokumenty=11031309 a poskytnutej UPI č. 3228/2747/2018/ZP/PIFTA má pozemok potenciál vyššieho využívania ako je v súčasnosti, podľa grafickej časti a legendy ku grafickej časti je určená plocha v danom území pre zmiešané územie – bývanie a občiansku vybavenosť. V zmysle UPI je plocha určená pre zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

Najbližšie využitie je v areáli uvažované ako prenájom pozemku s existujúcou spevnenou plochou a oplotením.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k zamýšľanému účelu využitia podľa informácií zadávateľa posudku - prenájom oplotenej plochy po odstránení stavby a plechových skladov, s prístupom z dvoch ulíc - a zároveň veľkosti pozemku neboli zistené obmedzenia vplývajúce na možnosti využívania pozemku na súčasný alebo zamýšľaný spôsob.

Neboli zistené riziká, spojené s využívaním nehnuteľnosti pre predpokladaný budúci účel – dlhodobý prenájom.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE – I.VARIANT

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení zatrieďujú do skupín. Hodnotený pozemok je zaradený do

skupiny pod bodom E.3.1.1. vyhlášky, ako pozemok v zastavanom území obcí, nepoľnohospodársky a nelesný. Všeobecná hodnota pozemku je stanovená k dátumu miestnej obhliadky.

Pozemok je oplotený, s dvoma bránami má tvar L, prevládajú dĺžkové rozmery. Nakoľko v súčasnosti je pozemok p.č. 11488 nepriechodný, rozdelený prevádzkovou budovou (určená na odstránenie), prístup na pozemok je z dvoch strán - z verejnej komunikácie na ulici Račianska, alebo z ulice Budyšínska. Ulica Budyšínska je ukončená v pôvodne dopravnom koridore pre výstavbu metra – ulica je slepá. V ulici Račianska sa nachádza verejný rozvod elektriny, kanalizácie, plynu a vody, v susedstve sa nachádza hala – autoservis - využívaná s inžinierskymi sieťami v plnom rozsahu. V susedstve sa tiež nachádza výstavba nového bytového komplexu, oplotenie južnej hranice pozemku je nové vybudované investorom susednej výstavby bytových domov.

Pohľad na prístup z Budyšínskej, plechové sklady, spevnené plochy, v susedstve vpravo dvor Autoservisu, v pozadí výstavba nových bytových domov, vľavo existujúca výstavba.

Rozvinutý pohľad z dopravného koridoru pôvodnej železničnej filiálky, depa – foto z p.č. 21283/2. Vľavo budova určená na odstránenie.

Pohľad na prístup z ulice Račianska - objekt Prevádzkovej budovy určenej na odstránenie vyznačený šípkou, vpravo s hranicou pozemku p.č. 11488 je objekt bytového domu vo výstavbe vľavo s hranicou pozemku p.č. 11488 je areál Autoservisu .

Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky podľa klasifikácie obce. Pre mesto Bratislava je stanovená v hodnote 66,39 €/m^2. Koeficient polohovej diferenciácie je stanovený výpočtom ako synergia objektivizačných faktorov určených na základe porovnávania skutočnej situácie pozemku v území a koeficientov určených v aktuálnom znení vyhlášky.

k_S – koeficient všeobecnej situácie – hodnota bola stanovená pre kategóriu 5. pre obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov.

k_V – koeficient intenzity využitia – hodnota bola stanovená z intervalu hodnôt daných vyhláškou pre kategóriu 3. nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, sklady bez využitia , čo zohľadňuje súčasný účel využitia pozemku.

k_D – koeficient dopravných vzťahov - hodnota bola stanovená na úrovni kategórie 6. podľa súčasného dostupného dopravného riešenia vo vzťahu k využitiu pozemku - v centre miest nad 100 000 obyvateľov, mestská hromadná doprava s hustou premávkou.

k_F - koeficient funkčného využitia územia – hodnota bola stanovená v strednej úrovni podľa súčasného charakteru územia ako aj charakteru v zmysle UP, v kategórii 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku - hodnota bola stanovená pre kategóriu 4. veľmi dobrá vybavenosť, z dôvodu vybudovaných rozvodov vody, kanalizácie, elektrického vedenia – prípojky priamo na pozemku, verejné rozvody sú v ulici Račianska, a plynu v priľahlej komunikácii na ulici Budyšínska, ktoré sú vyčerpávajúce vzhľadom k súčasnému alebo vyššiemu potenciálnemu účelu využitia.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00) – ide o pozemok určený územným plánom mesta, než na aké slúži v čase ohodnotenia – pozemok pôvodne súčasťou hospodárskeho dvora okolitých pôvodných skladových hál k odstránenému depu, v súčasnosti zastavaný stavbou určenou na odstránenie, v zastavanom území hlavného mesta SR, v zóne novostavbami bytových domov s vysokým využitím. V ÚP mesta Bratislava a územnoplánovacej informácii je stanovené vyššie využitie ako je súčasné. Koeficient povyšujúcich faktorov je stanovený s ohľadom na možnosti vyššieho využitia v zmysle ÚP

ÚPI, do úvahy berúc aj zamýšľané využívanie formou prenájmu pozemku s oplotenou spevnenou plochou.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov – hodnota bola stanovená v kategórii 11. – iné faktory na opatrnej úrovni 0,8. Za iné faktory je v čase obhliadky považovaná existencia stavby určenej na odstránenie (pozemok nie je voľný, pripravený na prenájom, búracie povolenie bez vyznačenia právoplatnosti). Za iné faktory je považovaný aj technický fakt - súčasná nepriechodnosť pozemku (rozdelenie) z dôvodu neodstránenej stavby.

Na základe skutočností, uvedených v analýzach polohy, využitia a prípadných rizík, spojených s využitím nehnuteľností, ako aj na základe textu uvedeného vyššie, bola všeobecná hodnota pozemku stanovená nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
11488	zastavané plochy a nádvoria	3080	3080,00	1/1	3080,00

Obec: *Bratislava*
Východisková hodnota: *VH_{MJ} = 66,39 €/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	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
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.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 0,95 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,80	2,9344
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m² * 2,9344	194,81 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 3 080,00 m² * 194,81 €/m²	600 014,80 €

2.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK – I.VARIANT

Všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov je možné určiť porovnávacou metódou, alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré nie vždy odráža nájomné trhové.
Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu porovnávaním nie je použitý, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii relevantné, nespochybniteľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie, neboli zistené žiadne uzatvorené zmluvné vzťahy k predmetu posúdenia, neboli k dispozícii žiadne informácie o výške nájmu porovnateľných nehnuteľností v okolí predmetu posúdenia, čím nie je možné využiť transakčný prístup. V danom prípade je zvolený odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom (metódou inverzných výnosov) v zmysle prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v platnom znení, ktorý vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku.

Pri stanovení odhadu výšky primeraného nájmu za užívanie pozemku, je nevyhnutné čo najpresnejšie určiť nasledovné:

- Vykonať objektívny odhad všeobecnej hodnoty posudzovaného pozemku,
- Vybrať objektívnu metódu pre odhad všeobecnej hodnoty nájmu,
- Stanoviť obdobie predpokladanej návratnosti investície do tohto pozemku,
- Objektívne určiť výšku úrokovej miery.
- Okrajovou obmedzujúcou podmienkou vylývajúcou z požiadavky obdobia predpokladanej návratnosti investície je:

$$VŠH_{NP} \leq VŠH_{POZ}$$

2.2.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Jednotková všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{PMJ}\left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1}\right] \cdot k_N \quad [€/m^2/rok]$$

kde

$VŠH_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 – 40 rokov v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Z vyššie uvedeného matematického vzťahu je zrejmé, že do výpočtu VŠH nájmu za pozemok vstupuje okrem VŠH pozemku viacero premenných – úroková miera, daň z príjmu a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície

Obdobie predpokladanej je v platnej legislatíve stanovené v intervale 15-40 rokov. V dostupnej literatúre a legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre stanovenie objektívnej dĺžky investície. Pod pojmom investícia s a uvažuje kúpna cena pozemku.

Spodná hranica intervalu sa preto vo výpočte uvažuje pri pozemkoch s vysokým predpokladom návratnosti, s očakávaným vysokým ziskom (*umiestnené v dobrej polohe spravidla v centre sídla, s dobrými fyzickými charakteristikami - pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.)*. Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym až žiadnym výnosom (*umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho, spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných polohách, s nevhodnými fyzickými charakteristikami - žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby, pozemky pod komunikáciami a pod.*.

Vzhľadom na zamýšľané budúce využitie pozemku, jeho tvar, druh a polohu v rámci zastavaného územia hlavného mesta, nízke riziko spojené s uvažovaným využívaním fomou prenájmu, bolo **obdobie predpokladanej návratnosti investície** stanovené odborným odhadom na **20 rokov**. Dĺžka tohto obdobia bola zvolená vzhľadom na časový faktor návratnosti možných porovnateľných investícií, pričom investíciou je v tomto prípade kúpa pozemku. Dĺžka obdobia bola zvolená aj so zohľadnením možného vyššieho účelu využitia.

Úroková miera:

V danom prípade uvažujeme so strednou hodnotou odporúčaného intervalu, nakoľko ide o pozemok v širšom centre s možnosťou vysokého využitia (výstavba bytov a občianskej vybavenosti), s možnosťou komerčného využitia aj v súčasnom stave.

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu (k dátumu obhliadky a vypracovania posudku), zdrojom informácií je www.nbs.sk,ďalej napríklad úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách www.finance.sk. Sadzba úrokovej miery sa mení v čase a vyhlasuje ju Európska centrálna banka. Aj napriek skutočnosti, že základná sadzba ECB je v danom období zverejnená v hodnote 0,00 %, úroková miera je uvažovaná do výpočtu odhadu nájmu na základe informácií z vkladov nefinančných operácií s dohodnutou splatnosťou do 1 roka na úrovni 0,07 % (posledný zverejnený údaj - sept 2017).

Hodnota nájmu pozemkov v bežných obchodných podmienkach na účely vybudovania spevnených plôch, parkovania, skladovania sa pohybuje spravidla na úrovni 2,5 až do 6% zo všeobecnej hodnoty pozemku v závislosti atraktivity územia.

Daň z príjmu: daň z príjmu platná pre posudzované obdobie = 19 %.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	*194,810 €*
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	*20 rokov*
Úroková miera:	*0,07 %*
Daň z príjmu:	*19 %*
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	*1,19*
Počet MJ pozemku:	*3 080,00 m²*

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

$$VŠH_{NPMJ} = 194{,}810 * \left[\frac{(1+0{,}0007)^{20} * 0{,}0007}{(1+0{,}0007)^{20} - 1}\right] * 1{,}19 = 11{,}677\ €/m^2/rok$$

Nájom za rok spolu:

$$VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 3\,080{,}00\ m^2 * 11{,}677\ €/m^2/rok = \mathbf{35\,965{,}16\ €/rok}$$

3. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Zadávateľ disponuje Rozhodnutím č. OS-812/2017-JAR o povolení stavbu „prevádzková budova – sklad" odstrániť, ktoré vydala Mestská časť Bratislava – Vajnory dňa 27.9.2017. Proces odstránenia stavieb je v čase obhliadky v štádiu stavebnej prípravy. Termín začatia odstraňovania nebol k dispozícii, termín ukončenia je v zmysle rozhodnutia určený na 24 mesiacov odo dňa začatia búracích prác. Na pozemku sa nachádzajú aj montované plechové sklady prístupné z ulice Budyšínska. Zadávateľ uvažuje s demontážou aj týchto skladov a prenájmom čistej plochy – pozemku.
Z uvedeného dôvodu v kap. 1.8 požaduje „Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty pozemku a odhadu hodnoty nájmu pozemku, bez zohľadnenia vplyvu stavieb určených na odstránenie a postavených na tomto pozemku.

3.1 POZEMKY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE – II.VARIANT

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení zatrieďujú do skupín. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny pod bodom E.3.1.1. vyhlášky, ako pozemok v zastavanom území obcí, nepoľnohospodársky a nelesný. Všeobecná hodnota pozemku je stanovená so zohľadnením celkovej situácie, situácie IS, dopravy a možností využitia k dátumu miestnej obhliadky s predpokladom voľnej plochy pozemku v areáli po odstránení stavby a demontáži plechových skladov.
Uvedené skutočnosti sú zohľadnené v zmene k_R – koeficient redukujúcich faktorov, kde hodnota bola stanovená v kategórii 1. - nevyskytuje sa a výsledný odhad VŠH je pozitívne ovplyvnený (zvýšený) odstránením stavieb a pripravenosťou pozemku na zamýšľaný účel využitia – prenájom areálovej plochy.

Na základe skutočností, uvedených v analýzach polohy, využitia a prípadných rizík, spojených s využitím nehnuteľností, ako aj na základe textu uvedeného vyššie, bola všeobecná hodnota pozemku stanovená nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
11488	zastavané plochy a nádvoria	3080	3080,00	1/1	3080,00

Obec: *Bratislava*

Východisková hodnota: *VH_{MJ} = 66,39 €/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	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
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.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,20 * 0,95 * 1,10 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00	3,6680
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m² * 3,6680	243,52 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 3 080,00 m² * 243,52 €/m²	750 041,60 €

3.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK – II.VARIANT

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je vykonané výpočtom (metódou inverzných výnosov) v zmysle prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v platnom znení, ktorý vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku, stanovenej na základe osobitných požiadaviek zadávateľa bez zohľadnenia vplyvu stavieb určených na odstránenie a postavených na tomto pozemku a vychádza z hodnoty určenej v kap. 4.1.1 tohto posudku.
Hodnota úrokovej miery, daň z príjmu a obdobie predpokladanej návratnosti investície zostáva zachované v zmysle zdôvodnenia v kap. 3.1. tohto posudku.

3.2.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Nájom pozemku na účely skladovania je na základe úpravy VŠH pozemku podľa kap. 3.1.1 pozitívne ovplyvnený (zvýšený) úvahou odstránenia neusporiadaných stavieb a pripravenosťou pozemku na zamýšľaný účel využitia – prenájom areálovej plochy.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	243,520 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,07 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	3 080,00 m²

Nájom za rok na m²:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1}\right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = 243{,}520 * \left[\frac{(1+0{,}0007)^{20} * 0{,}0007}{(1+0{,}0007)^{20} - 1}\right] * 1{,}19 = 14{,}596\ €/m^2/rok$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 3\ 080{,}00\ m^2 * 14{,}596\ €/m^2/rok =$ **44 955,68 €/rok**

III. ZÁVER

Otázka 1:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a hodnoty nájmu nehnuteľnosti:

- **pozemok KN C parc. č. 11488 v k.ú. Nové Mesto, obec BA – MČ Nové Mesto, okres Bratislava III, ktorý je predmetom prenájmu po odstránení stavieb**, na základe búracieho povolenia č. OS-812/2017-JAR zo dňa 27.9.2017

v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Odpoveď 1:

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty danej nehnuteľnosti: **pozemok KN C parc. č. 11488 v k.ú. Nové Mesto, obec BA – MČ Nové Mesto, okres Bratislava III.**

Odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je stanovený výpočtom (metódou inverzných výnosov) v zmysle prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v platnom znení, ktorý vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku.
Tieto hodnoty považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, so zohľadnením prítomnosti neusporiadaných stavieb na pozemku, vydaného búracieho povolenia bez vyznačenia právoplatnosti, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

Rekapitulácia:
Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: *600 014,80 €*

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP č. 120/2016 a LV č. 2382 - parc. č. 11488 (3 080 m²)	600 014,80
Spolu VŠH	**600 014,80**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**600 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 600 000,00 €
Slovom: Šesťstotisíc Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Podľa LV č. 2382	11,677	35 965,16
Spolu		**35 965,16**
Zaokrúhlene		**36 000,00**

Slovom: Tridsaťšesťtisíc Eur/rok

Otázka 2:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nájmu pozemku **KN C parc. č. 11488 v k.ú. Nové Mesto, obec BA – MČ Nové Mesto, okres Bratislava III, ktorý je predmetom prenájmu po odstránení stavieb, na základe búracieho povolenia č. OS-812/2017-JAR zo dňa 27.9.2017** vychádza zo stanovenia odhadu VŠH pozemku polohovou diferenciáciou a výpočtu nájmu ku dňu obhliadky 31.1.2018 v zmysle platnej legislatívy (Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení) so zohľadnením osobitných požiadaviek zadávateľa:

- stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty pozemku a odhadu hodnoty nájmu pozemku, bez zohľadnenia vplyvu stavieb určených na odstránenie a postavených na tomto pozemku.

Odpoveď 2:

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty danej nehnuteľnosti: **pozemok KN C parc. č. 11488 v k.ú. Nové Mesto, obec BA – MČ Nové Mesto, okres Bratislava III.**

Odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je stanovený výpočtom (metódou inverzných výnosov) v zmysle prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v platnom znení, ktorý vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku.

Tieto hodnoty považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, bez zohľadnením prítomnosti a vplyvu stavieb určených na odstránenie a postavených na tomto pozemku, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: *750 041,60 €*

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Podľa GP č. 120/2016 a LV č. 2382 - parc. č. 11488 (3 080 m²)	750 041,60
Spolu VŠH	**750 041,60**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**750 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 750 000,00 €
Slovom: Sedemstopätdesiattisíc Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Podľa GP č. 120/2016 a LV č. 2382	14,596	44 955,68
Spolu		**44 955,68**
Zaokrúhlene		**45 000,00**

Slovom: Štyridsaťpäťtisíc Eur/rok

V Bratislave dňa: 7.2.2018

doc. Ing. Naďa ANTOŠOVÁ, PhD. ZNALEC odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností Pozemné stavby

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. 12/2018 zo dňa 3.2.2018 – na stanovenie ceny nájmu pozemkov v areáli vrátane pozemkov pod stavbami - cena za 1 m2, súčasne stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku (rozsah objednávky určený elektronickou komunikáciou)– 1xA4
2. Výpis z LV č. 2382 – čiastočný, vytvorený cez verejný portál: www.katasterportál.sk zo dňa 27.1.2018, neurčený na právne úkony, aktualizácia údajov dňa 25.1.2018 – 2xA4.
3. Kópia katastrálnej mapy na p.č. 11488, vytvorená cez verejný portál: www.katasterportál.sk zo dňa 27.1.2018, neurčená na právne úkony – 1xA4.
4. Rozhodnutie č. OS-812/2017-JAR o povolení stavbu „prevádzková budova – sklad" odstrániť, vydala Mestská časť Bratislava – Vajnory dňa 27.9.2017 – 2xA4.
5. Geometrický plán č. 120/2016 zo dňa 3.10.2016, vypracoval GEODET PLÁN, s.r.o., IČO: 44685807, úradne overený dňa 10.10.2016 Ing. Monikou Vlčkovou, pod č. 2113/2016 – 1xA4.
6. Územnoplánovacia informácia MČ Bratislava Nové Mesto, zo dňa 29.1.2018 vydal a MČ Bratislava Nové Mesto pod č. 3228/2747/2018/ZP/PIFTA – 5xA4

Spolu: 12xA4

Objednávka č.: 12/2018

Odberateľ

EKO - podnik VPS
Halašova 20, 832 90 Bratislava
IČO: 491870 DIČ: 2020887022
IČ DPH: SK2020887022

DČIČ DPH: .....

IČO: .....

Vybavuje: Mišková

tel: ..... fax: .....

v: Bl dňa: 5.2.2018

Dodávateľ
Doc. Ing. NAĎA KUTOŠOVÁ, PhD.
Brižitska 63
841 02 Bratislava

12/2018

180

180,00 €

Por. čís.	Názov a druh tovaru	Množstvo	Jedn. množ.	Cena za jednotku	Cena spolu
	VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO				
	POSUDKU - POZEMOK DAČIANSKA 28				
	PODĽA OSOBITNÝCH PODMIENOK:				
	STANOVENIE ISH POZEMKU A NÁJMU				
	POZEMKU BEZ ZOHĽADNENIA VPLYVU				
	STAVIEB URČENÝCH NA ODSTRÁNENIE				
	A POZIADAVIEK NA TOMTO POZEMKU				
				250.- EUR bez DPH	

prosíme zadanie: ... x: .....

Podpis: .....

Poruka zo dňa

Č. sl.:

Dodacia lehota

Spôsob platby

Spôsob dopravy

Stanica určenia

Miesto určenia

Peňažný ústav odberateľa
PRIMA BANKA, a.s.

Číslo účtu
1805707008/5600

EKO - podnik VPS
Halašova 20, 832 90 Bratislava
IČO: 491870 DIČ: 2020887022
IČ DPH: SK2020887022

Pečiatka a podpis objednávateľa

...návkou súhlasí a základnú

...dnávkou súhlasí a základnú

...lu podľa Zákona o fin. kontrole

FAKTÚRA SÚVISIACA SO ŽIADANKOU

Evidenčné číslo faktúry:	Variabilný symbol:	Dodávateľ:	Suma:

Faktúra je v súlade s objednaným a dodaným tovarom (službou)

Vedúci hosp. strediska	Príkazca hradenia
Dátum ..... Podpis	Dátum ..... Podpis .....

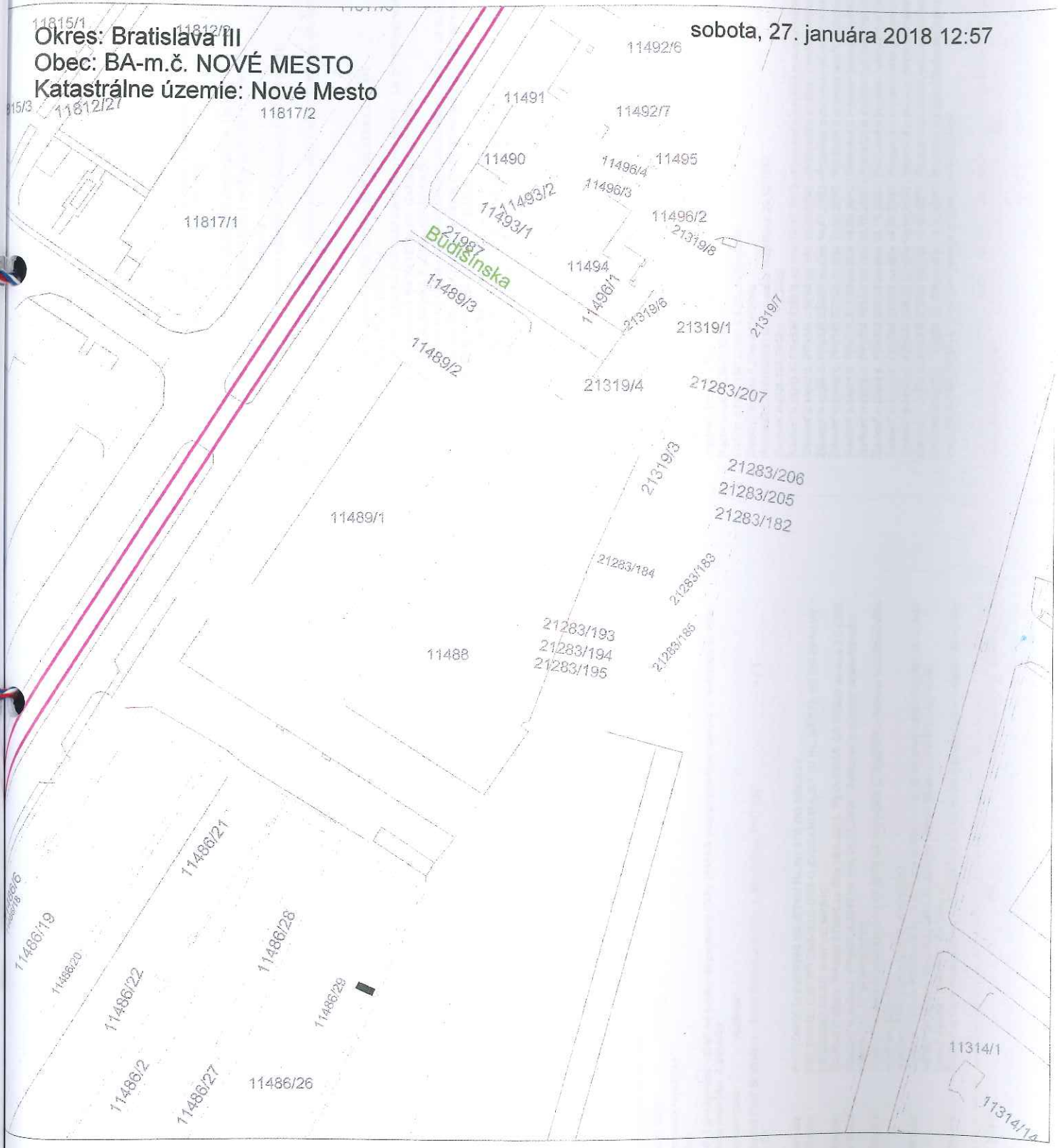
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

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

sobota, 27. januára 2018 12:57



SCALE 1 : 1 000

20 0 20 40 60

METERS

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

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

Dátum vyhotovenia 27.01.2018
Čas vyhotovenia: 12:51:56

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.
11488	3080	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		

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
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 ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY

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

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

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

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

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

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

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

IČO :

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

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

Účastník právneho vzťahu: Správca

5 Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v 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 L.V:

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 1.11.1996
ZVEROVACI PROTOKOL C.32/96, C.28/96, ROZHODNUTIE STAR-1884/96
Protokol č.118401609700 o zverení majetku z 24.4.1997
Protokol č.118402849700 o zverení majetku z 13.6.1997
Protokol č.118403019700 o zverení majetku z 21.7.1997
Protokol o zverení majetku z 3.11.1995
Žiadosť, rozhodnutie č.Star-2202/97, GP 31331807-04/98
Žiadosť, listina č.Star-1252/98, GP 11909561-19/98
Protokol o zverení majetku zo dňa 1.6.1998
Žiadosť, listina č.STAR-2103/1998 a č.STAR-2652/1998
Žiadosť, listina č.Star-683/1999
Rozhodnutie č.III-3123/98
Listina č.Star-1503/2000 a č.Star-1504/2000
Žiadosť, listina č.Star-3116/2000
Protokol č.118405069700 o zverení majetku z 30.12.1997
Žiadosť PaSM-167/2002 z 11.7.2002
Žiadosť o zápis č. PPaSM 236/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805280300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 235/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805290300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 234/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805300300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 232/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805430300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 233/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805440300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 231/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805410300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 230/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805400300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 229/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805380300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 228/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805370300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 226/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805420300
Žiadosť o zápis č. PPaSM 227/03 zo dňa 14.10.2003 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.:118805390300
Protokol č.118815380200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002

Protokol č.118801460400 o zverení správy majetku zo 25.3.2004
Protokol č.118815410200 o zverení správy majetku zo 16.12.2002
Žiadosť o zápis č.j. PPaSM/477/05 zo dňa 27.7.2005 /prílohy GP č.61/2005, Rozhodnutie č.OVaÚP-327-3797/1980-OR zo dňa 13.11.1980, úč.18.11.1980
Žiadosť č. PPaSM 53/05 zo dňa 03.02.05
Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. Star - 1619/2009 zo dňa 09.07.2009

ČASŤ C: ŤARCHY

Par.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, 15115/141,142 - 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.15115/70,96,112-122,141,142 podľa zmluvy V-265/05 zo dňa 21.3.2005 (podľa GP č. 1173/08), (GP1/2017, ov.č. 503/2017, z p.č. 15115/70 vznikli p.č. 15115/70,141,142, R-1775/2017)
Vecné bremeno - právo vstupu, uloženia inžinierskych sietí a právo stavby podchodu na pozemku p.č.12791/5 v rozsahu vyznačenom v GP 228/2007 v prospech vlastníka pozemku p.č.13208/9 na dobu určitú do 31.3.2017 podľa zmluvy V-18359/08 zo dňa 10.07.2008
Vecné bremeno - právo vstupu na pozemky parc.č. 17015/92, 17015/98 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, právo výkonu povolenej činnosti na pozemkoch a z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom uložením 110 kV vzdušného vedenia v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36361518), v rozsahu podľa GP č. 78/2009 v súlade s § 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.
Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s §69 ods. 10 zákona NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518 podľa geometrického plánu č.171/2011 na pozemku registra C-KN parc.č.12003/103, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8753 na trase Rz PPC-Rz Pionierska a č.8208 na trase Rz Pionierska-RZ Lamač, podľa Z-21370/11
Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia,a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 17015/92, 17015/98, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21368/11
Vecné bremeno na parc. č. 13184/1 v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z. z. zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia v prospech spoločnosti SWAN, a. s. IČO 47258314 podľa GP č. 455/2015, č. over. 1357/2016, Z-14527/16.

1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.zákona č.79/1957 Z.b. o výrobe,rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov prospech vlastníka 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, rozvode a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. IČO: 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. Svätovojteška ul., Rekonštrukcia kanalizácie' na dobu neurčitú v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť,a.s. (IČO 35850370) podľa V-16336/14 zo dňa 23.07.2014
1 Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch reg.'C' parc.č.17020/1, 17020/2, 17020/3, Z-18575/14
1 Vecné bremeno in personam: spočívajúce v práve uloženia a prevádzky prípojky a armatúrnej šachty s označením 303-Žabí majer k stavbe 'Rekonštrukcia a výstavba objektov na vodovodnej sieti' na pozemkoch parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 86/2011, úradne over. pod č. 2272/2011 a v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 3/2013, úradne over. pod č. 152/2013, vstup osób a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky v rozsahu pozemkov parc.č. 17090/3, parc.č. 17090/20 v prospech: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., IČO: 35850370, podľa V-19813/15 zo dňa 07.08.2015
1 Vecné bremeno v prospech oprávneného z vecného bremena spoločnosti Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270, a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku reg.'CKN' parc.č.11279/2, Z-7820/16
1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm. a) a ods.2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Primanet, spol. s r.o., IČO 35936142, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku C KN parc.č. 15115/1, Z-12456/16.

1 Vecné bremeno - v prospech VNET a.s. (IČO 35845007) oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti na pozemkoch registra C KN parc. č. 11438, 15127/1, 15123/79 a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-22278/16.
1 Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemkoch parcely registra 'C' parc.č. 11903/1, 11903/5, 11903/208, 11903/209, Z-9912/2016
1 Vecné bremeno v prospech spoločnosti Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods.1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, t.j. oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti a to na pozemku parcela registra 'C' parc.č. 15115/6, Z-427/2017
1 Vecné bremeno - na pozemok registra C KN parc. č. 17090/3 v rozsahu:
a) strpieť uloženie/umiestnenie zariadenia SKAO, a to výlučne v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 9/2014, úradne overeného dňa 04.12.2014, č. 2691/2014,
b) povinnosť strpieť užívanie a udržiavanie uloženého zariadenia SKAO oprávneným z vecného bremena,
c) povinnosť strpieť právo oprávneného z vecného bremena spočívajúce v práve vstupu osób určených oprávneným z vecného bremena a vjazdu a prejazdu vozidiel v rozsahu nevyhnutnom na kontrolu zariadenia SKAO, údržby, opráv, odborných prehliadok, odborných skúšok a rekonštrukcie (obnovy) zariadenia SKAO, a to na základe včasného predchádzajúceho upozornenia oprávneného z vecného bremena, resp. v zákonom stanovených prípadoch aj bez takéhoto predchádzajúceho upozornenia, avšak s následným bezodkladným oznámením o dôvode a časetakého vstupu, prechodu, vjazdu, resp. prejazdu,
d) povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo ohroziť právo oprávneného z vecného bremena, pozemok v určenom rozsahu užívať, v prospech: SPP-distribúcia, a.s., IČO: 35910739, podľa V-23287/2017 zo dňa 14.09.2017

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.plan 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
Zápis GP č. 23/2014 (ov.č. 2816/2014) - Vz 179/16
Zápis geometrického plánu č. 73/2016 na zameranie komunikácie p.č. 15111/77,78,89,410,411,412,413, úradne overený pod č. 1921/2016 dňa 23.09.2016, R-6511/2016

1 Oprava výmery pozemku parc.č. 11400/8 podľa rozhodnutia X-1394/10-SPI zo dňa 8.12.2010, právoplatné dňa 17.01.2011
1 GP č. 97/2010
1 GP č. 280/2011
1 Oprava výmery pozemku parc.č. 22840/1 podľa rozhodnutia X-1/2013-SPI zo dňa 17.01.2013, právoplatné dňa 18.02.2013
1 Zápis GP č.54/2012, č.over.2794/2012, potvrdenie o súpisnom a orientačnom čísle č.j. PPaSM-40/2013/6-potvrd. zo dňa 16.1.2013, Z-4335/13
1 Žiadosť o zápis GP č. 826/2012,R-3635/13
1 Zápis GP č. 30112012 (č. overenia 2657/2012) na zameranie garáže parc. č. 13027/35, 12727/56, na určenie vlastnictva k pozemku parc. č. 13027/35, 12727/56, Z-6321/14.
1 GP č. 2272/2011 over. dňa 09.11.2011, GP č.152/2013 over. dňa 04.02.2013, V-19813/15
1 GP č. 5KSP-5/2011 (úr.ov. 368/11) na oddelenie pozemkov p.č. 13592/3, Rozhodnutie MČ BA - Nové Mesto č. Val-1288/2010-ZS/KR zo dňa 25.03.2011, právopl. 11.05.2011, R-841/17
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.

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-VAJNORY
Roľnícka 109, 831 07 Bratislava 36

EKO-podnik verejnoprospešných služieb Bratislava
Číslo: OS-812/2017-JAR
Dňa: 3 1 -10- 2017
Číslo: 1715/2017 Prílohy: 2

Bratislava dňa 27.09.2017

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava – Vajnory ako príslušný stavebný úrad (ďalej len"stavebný úrad") podľa ustanovenia § 117 a §119 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa § 2 písm. e) a § 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), podľa § 90 stavebného zákona v spojení s § 25 Vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje odstránenie

stavby:	**„prevádzková budova - sklad"**
pre žiadateľov:	**EKO – podnik verejnoprospešných služieb Hálašova 20, 832 90 Bratislava**
miesto stavby:	Račianska ulica, Bratislava – Nové Mesto
druh stavby:	odstránenie stavby
účel:	prevádzková budova

Jedna sa o **prevádzkovú budovu** *(sklad)* o zastavanej ploche 3080m². Zámer zhŕňa odstránenie existujúcej jednopodlažnej murovanej stavby strediska zelene s plochou strechou o rozmeroch cca 62 x 10 m z dôvodu nevyhovujúceho stavebno-technického stavu.

[illegible]

1. Stavba bude odstránená svojpomocne. Odborný dozor nad stavbou bude vykonávať Ing. [illegible] Hlavná 71, Pri mlyne 1/A, 821 09 Bratislava, č. osvedčenia 02656-10
2. S odstraňovaním stavby možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, čo bude potvrdí tunajší stavebný úrad. Termín začatia a skončenia búracích prác oznámi vlastník odstraňovanej stavby listami tunajšiemu stavebnému úradu.
3. Stavba bude odstránená do 24 mesiacov odo dňa začatia búracích prác.
4. Vlastník odstraňovanej stavby je povinný pred začatím búracích prác požiadať majiteľov podzemných inžinierskych sietí o ich presné vytýčenie a dodržiavať ich ochranné pásma v zmysle príslušných platných predpisov a noriem, vlastník stavby taktiež zabezpečí odborné odpojenie prípojok inžinierskych sietí a miesto odpojenia bezpečne zaistí.
5. Odstránenie stavby vykoná oprávnená dodávateľská firma.
6. Vlastník odstraňovanej stavby je povinný označiť búranisko tabuľou s označením vlastníka odstraňovanej stavby, zodpovedného zástupcu, dátumu začatia a skončenia odstraňovania a číslom povolenia na odstránenie stavby.
7. S búraním sa bude postupovať postupným rozoberaním, bez použitia trhavín.
8. Stavba musí byť odstraňovaná tak, aby nebola ohrozená stabilita iných stavieb, bezpečnosť osôb a aby okolie nebolo touto činnosťou a jej dôsledkami obťažované nad prípustnú mieru.
9. Nebezpečné miesta na búranisku sa označia výstražnými nápismi a búranisko sa zaistí proti prístupu nepovolaných osôb.
10. Pri odstraňovaní stavby budú dodržané ustanovenia v zmysle SÚBP č. 59/1982 Zb. o ochrane života a vyhlášky č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach.
11. Vlastník odstraňovaných konštrukcií zodpovedá v plnej miere za prípadnú škodu, vzniknutú na susedných stavbách alebo pozemkoch.
12. Pri vykonávaní búracích prác nesmie dôjsť k obťažovaniu okolia prachom. Prašnosť bude eliminovaná skrápaním. Na pozemku sa nesmie spaľovať žiadny druh odpadu zo stavby.
13. Vlastník odstraňovanej stavby je povinný zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie technickou disciplínou (zníženie hlučnosti, prašnosti, dodržiavanie nočného pokoja).
14. Náklady na odstránenie stavby znáša jej vlastník.
15. Vlastník odstraňovanej stavby je povinný v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon) udržiavať čistotu na odstraňovanou stavbou znečisťovaných komunikáciách a verejných priestranstvách a odstraňovanie zabezpečiť bez porušenia bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky.
16. Pri prácach, ktoré vyžadujú zabratie verejného priestranstva (postavenie kontajnera a pod.) je potrebné požiadať príslušný cestný správny orgán o zvláštne užívanie komunikácie.
17. V zmysle § 135 ods. 2 stavebného zákona je vlastník odstraňovaných konštrukcií povinný dbať, aby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb, a aby vykonávanými prácami nevznikli škody, ktorým možno zabrániť, po skončení je povinný uviesť susedné pozemky do pôvodného stavu, a ak to nie je možné alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkom náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škody.
18. Odpad z predmetnej stavby je žiadateľ povinný odstrániť zneškodnením na skládke odpadov, ktorá je povolená a prevádzkovaná v súlade so zákonom č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.
19. Stavebník po odstránení stavby je povinný požiadať tunajší úrad o zrušenie súpisného čísla (v prípade že bolo na stavbu vydané), a požiadať príslušný katastrálny úrad o výmaz stavby.
20. Stavebník je povinný splniť podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a správcov inžinierskych sietí.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov a organizácií:
Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 65, Bratislava, OU-BA-OSZP3-2017/64867-1/DAD zo dňa 6.09.2017: nemáme námietky za predpokladu dodržania nasledovných podmienok:

- Držiteľ odpadov je povinný zhromažďovať vytriedené odpady podľa druhov a zabezpečiť ich [illegible] odpadu v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva a to jeho prípravou na opätovné použitie v rámci svojej činnosti, odpad takto nevyužitý ponúknuť na prípravu na opätovné použitie inému, recykláciou v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho prípravu na opätovné použitie, odpad takto nevyužitý ponúknuť na recykláciu inému, zhodnotením v rámci svojej činnosti, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu, odpad takto nevyužitý ponúknuť na zhodnotenie inému, zneškodnením, ak nie je možné alebo účelné zabezpečiť jeho recykláciu alebo iné zhodnotenie,
- Odovzdať odpady len osobe oprávnenej nakladať s odpadmi podľa zákona o odpadoch ak nezabezpečuje ich zhodnotenie alebo zneškodnenie sám
- Viesť a uchovávať evidenciu o druhoch a množstve odpadov a o nakladaní s nimi na Evidenčnom liste odpadu v súlade s § 2 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti
- Ohlásiť vznik odpadu a nakladanie s ním podľa § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z.z., na tlačive uvedenom v prílohe č. 2 citovanej vyhlášky, ak nakladá ročne v súhrne s viac ako 50 kg nebezpečných odpadov alebo s viac ako jednou tonou ostatných odpadov, ohlásenie o vzniku odpadu a nakladaní s ním podáva za obdobie kalendárneho roka tunajšiemu úradu, ako príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, do 28. februára nasledujúceho kalendárneho roka a uchovávať ohlásené údaje.
- Pôvodcovi stavebných a demolačných odpadov sa povoľuje odpad zhromažďovať v mieste jeho vzniku iba na nevyhnutný čas, následne sa musí ihneď odviesť k oprávnenému odberateľovi
- Držiteľ odpadu **do 30 dní** od skončenia búracích prác predloží tunajšiemu úradu doklady preukazujúce zhodnotenie, resp. zneškodnenie odpadov zo stavby oprávnenou osobou (t.j. vážne lístky o odovzdaní odpadu oprávnenej osobe pre jednotlivé druhy odpadov podľa tohto

vyjadrenia, príjmové doklady, faktúry). **V dokladoch musí byť označená stavba, z ktorej odpad pochádza, inak doklad nebude považovaný za relevantný.** Na požiadanie musí byť predložený originál uvedených dokladov.

V konaní o odstránení stavby neboli vznesené námietky účastníkov konania.

O d ô v o d n e n i e

Žiadateľ **EKO – podnik verejnoprospešných služieb Halašova 20, 832 90 Bratislava** podali dňa 30.8.2017 žiadosť o povolenie odstránenia stavby ***„prevádzková budova - sklad"***. Žiadateľ preukázal, že majú k stavbe na parc. č. 11488 vlastnícky vzťah uvedený na LV 2382 v k.ú. Vajnory.

K žiadosti doložili, že spôsob odstránenia stavby bude prebiehať svojpomocne. Stavebný dozor, ktorý bude dohliadať na odstránenie stavby je ***Ing. Jozef Hovan st., Pri trati 15/A 821 06 Bratislava, č.osvečenia 02656.10***

Stavebný úrad oznámil listom **č. OS-812/2017/JAR zo dňa 5.09.2017** začatie konania o odstránení stavby účastníkom konania a dotknutím orgánom, zároveň upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko mu boli pomery staveniska dobre známe.

K projektovej dokumentácii sa kladne vyjadrili dotknuté orgány.
Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, Tomášikova 46, 832 05, Bratislava, OU-BA-OSZP3-2017/64867-1/DAD zo dňa 6.09.2017

Tunajší úrad konštatuje, že stavebníci splnili podmienky pre vydanie povolenia na odstránenie stavby, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

V konaní o odstránení stavby, stavebný úrad preskúmal žiadosť a priložené doklady v zmysle [illegible] záujmy, ani ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania.

Stavebný úrad v konaní o odstránení stavby nezistil žiadne dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia o odstránení stavby.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti stavebný úrad rozhodol tak, ako znie výrok tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky.

Rozhodnutie je podľa § 247 O.s.p. po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti preskúmateľné súdom.

Ing. Ján MRVA
starosta Mestskej časti Bratislava - Vajnory

Doručí sa:
Účastníkom konania:

1. EKO-VPS Halašova 20, 832 90 Bratislava
2. ŽSR Klemensová 8 813 61 Bratislava
3. MIKONA s.r.o. Trenčianska 452, 02001Púchov

Dotknutým orgánom a organizáciám:

4. Okresný úrad Bratislava Odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo PK vložky LV	Číslo parcely PK	Číslo parcely KN	Výmera ha	Výmera m2	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera ha	Výmera m2	Druh pozemku kód	Vlastník (iná oprav. osoba) adresa (sídlo)
STAV PRÁVNY JE TOTOŽNÝ S REGISTROM C KN															
2382		11488		3080	zastav.pl.										
											11488/1		1598	zastav.pl. 18	doterajší
											11488/2		627	zastav.pl. 17	doterajší
											11488/3		855	23 zastav.pl. 18	doterajší
Spolu:				3080									3080		

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez súpisného čísla

kód druhu stavby:

23 - Inžinierska stavba

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

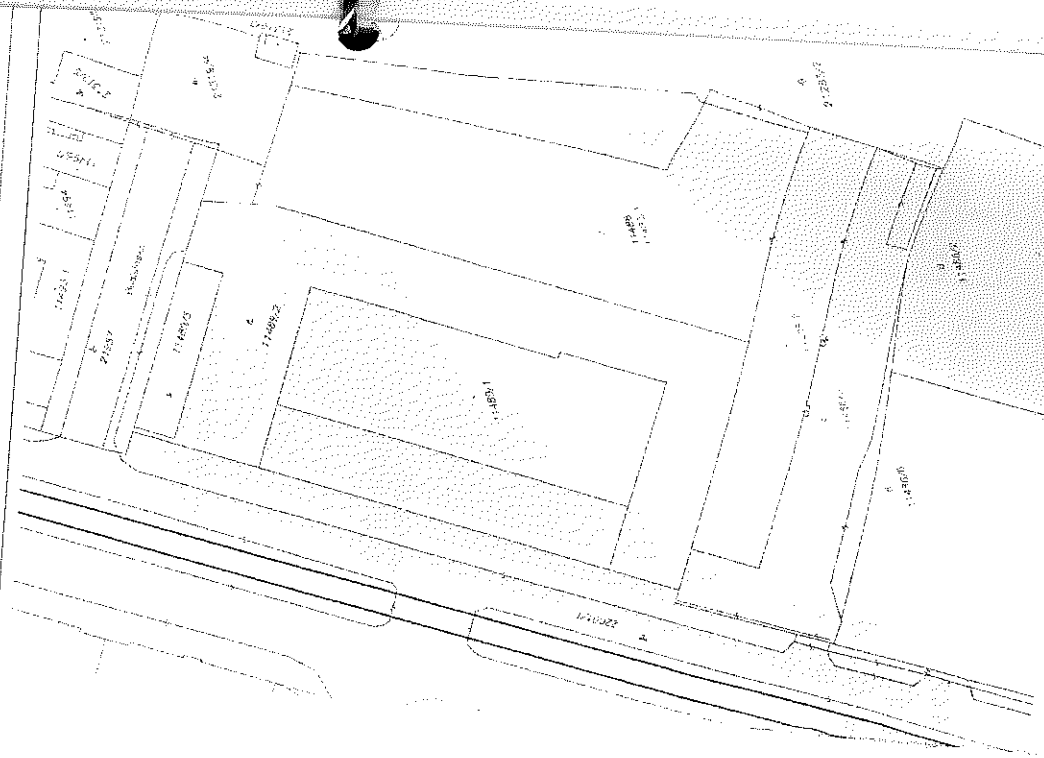
Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
GEODET PLÁN, s.r.o. Ing.Ľubica Burianová Hlaváčikova 4, 841 05 Bratislava e-mail: burianovaš1@gmail.com IČO: 44685807	Bratislavský	Bratislava III	Ba-m.č. Nové Mesto
	Katastr. územie: Nové Mesto	Číslo plánu: 120/2016	Mapový list č.: Pezinok 8-9/13

GEOMETRICKÝ PLÁN

na zameranie skut. stavu stavby p.č. 11488/2

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: 03.10.2016	Meno: Ing. Ľubica Burianová	Dňa: 03.10.2016	Meno: Ing.Ľubica Burianová	Meno: (Mgr. Monika Vrábeľová)	
Hranice boli v prírode označené: murmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: 10. OKT. 2016	Číslo: 2414/2016
Bod podrobného merania (meračský náčrt) č.: 5744				Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Pri bodov označených číslami a ostatné me-dáje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

-1997 t.č. 6.50-1997



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

EKO - podnik
verejnoprospešných služieb

Halašova 20
832 90 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/☎/@	Bratislava
- / 24.01.2018	3228/2747/2018/ZP/PIFTA	Ing. arch. Tatiana Pifková / 0249253373 / tatiana.pifkova@banm.sk	29.01.2018

Vec
Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

Žiadateľ:	EKO - podnik verejnoprospešných služieb, Halašova 20, 832 90 Bratislava
Žiadosť zo dňa:	24.01.2018
Parcela č.:	**11488**, KN C, k. ú. Nové Mesto
Lokalizácia v území:	Račianska ul.
Urbanistický obvod:	068
Zámer:	informácia

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. **11488**, k. ú. Nové Mesto, súčasťou **rozvojového** územia určeného pre **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti** (kód funkcie **501**) s kódom regulácie **I**.

Príslušný regulatív funkčného využitia plôch, regulatív intenzity využitia rozvojových území ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy**, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky, ktoré zverejnené na adrese:
http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/d-11031292/pl=11050195

Podľa uvedeného územného plánu je v rámci **rozvojového územia** navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

S prípadným investičným zámerom v zmysle uvedených regulatívov je možné uvažovať až po vybudovaní prístupových komunikácií, sietí a zariadení technickej infraštruktúry, ďalej za podmienky zabezpečenia statickej dopravy vyplývajúcej z kapacity a funkcie navrhovaného objektu mimo verejných komunikácií a bez záberu vzrastlej zelene, zabezpečenia dopravnej dostupnosti existujúcich a navrhovaných objektov, ako aj za podmienky rešpektovania okolitej výstavby (t.j. okrem iného za podmienky riešenia osadenia, veľkosti a výšky zamýšľanej výstavby v zmysle

platných predpisov predovšetkým z hľadiska hygienických, svetlotechnických požiadaviek vo vzťahu k okolitej zástavbe a vplyvu na životné prostredie) a za predpokladu dodržania príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhl. č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ako aj platných noriem.

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, prípadne súvisiace zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná. Toto vyjadrenie **nenahrádza** stanovisko mestskej časti Bratislava - Nové Mesto k investičnému zámeru.

S pozdravom

Prílohy

1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 501)
1x regulatív intenzity využitia rozvojových území
1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Na vedomie

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. UIČ
MČ BNM, odd. ÚK a SP

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO 5 BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Mgr. Rudolf Kusý

Starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

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

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA	501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bytové domy
- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:
  - zariadenia administratívy, správy a riadenia
  - zariadenia kultúry a zábavy
  - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
  - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
  - zariadenia verejného stravovania
  - zariadenia obchodu a služieb
  - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
  - zariadenia školstva, vedy a výskumu
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- rodinné domy
- zariadenia športu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia
- zariadenia veľkoobchodu
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

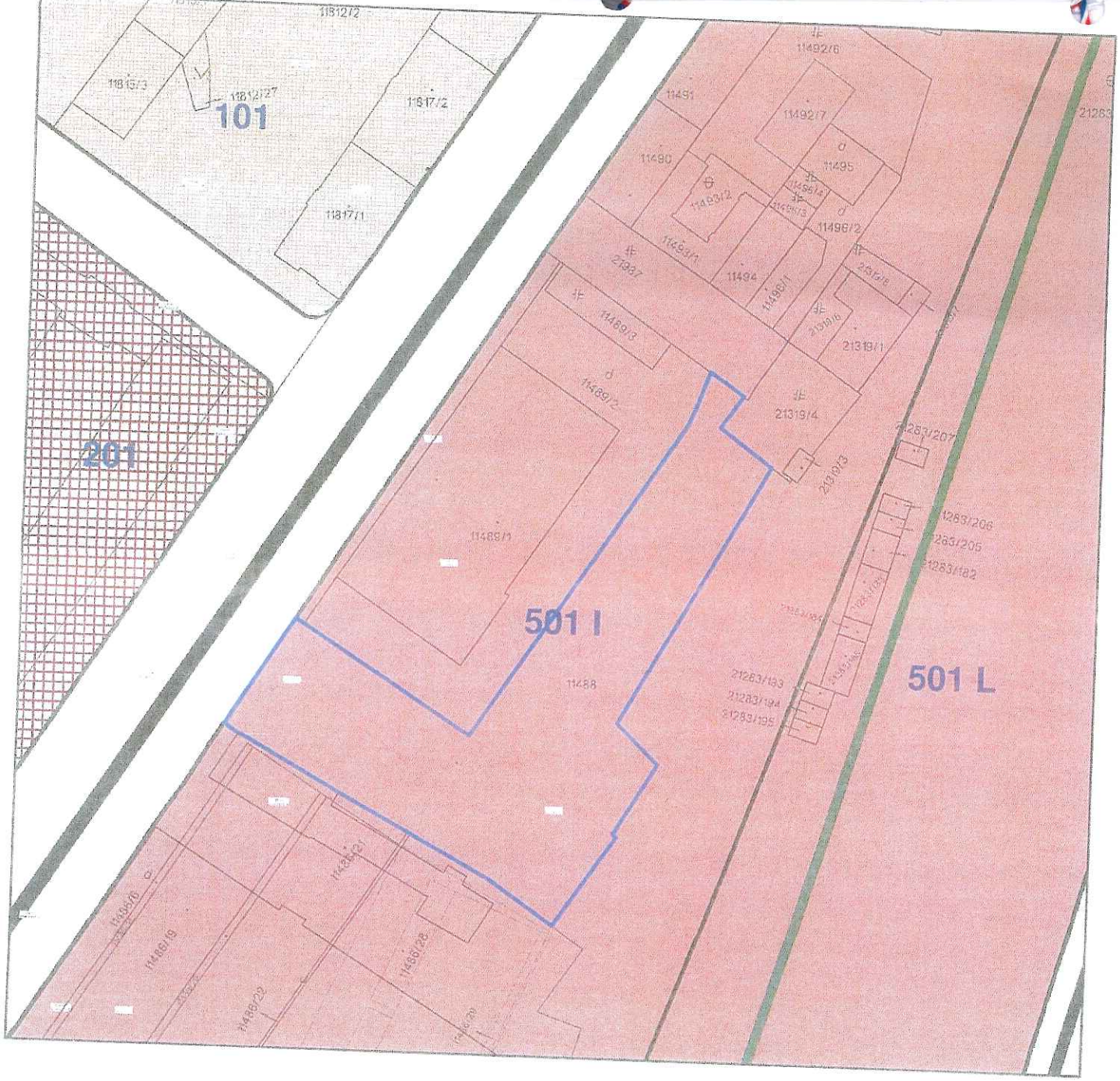


Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Legenda regulačného výkresu

- Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu - pozemky

MHD

ZARAD

- nosný systém MHD
- zberné komunikácie - FT B2 + B3
- obslužné komunikácie - FT C1 + C s MHD

Funkčné využitie územia (kód)

- obytné územie stabilizované (101)
- územia občianskej vybavenosti stabilizované (201)
- zmiešané územia rozvojové (501)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie **370 900 Odhad hodnoty nehnuteľností**, a odvetvie **370 100 Pozemné stavby,** evidenčné číslo znalca **913983.**
Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom **5/2018.**

Podpis znalca

doc. Ing. Naďa ANTOŠOVÁ, PhD.
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľnosti
pozemné stavby

doc. Ing. Naďa ANTOŠOVÁ, PhD.
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľnosti
pozemné stavby