

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

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 416/2018

ODBORNÉ VYJADRENIE

číslo 380/OV/2018

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu časti pozemku v zastavanom území mesta
Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 19229/166 evidovanom na LV 3673, k.ú. Vinohrady, obec
Bratislava - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel stanovenia výšky "obvyklého nájomného za 1,00 m²
za užívanie pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 20 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 16.12.2018.

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu "obvyklého" nájmu časti pozemku v zastavanom území mesta Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 19229/166 evidovanom na LV 3673, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Právny úkon, na ktorý sa má odborné vyjadrenie použiť:

- Stanovenie VŠH "nájmu" za užívanie pozemkov... na 1,00 m² v zmysle objednávky znaleckého posudku...

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

10.12.2018.

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

16.12.2018.

5. Podklady na vypracovanie vyjadrenia:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 416/2018.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 08.10.2018.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 16.12.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 16.12.2018., vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 10.12.2018
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja pozemkov zo dní 10.12.2018.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 10.12.2018.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, 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 výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE****➤ Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené

II. VYJADRENIE**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 ako celok nie je schopný dosahovať 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-čiasťočný, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:**Parcely registra "C"**

Parc. č. 19229/166	o výmere	856 m ²	Zastavané plochy a nádvorí	22	1
--------------------	----------	--------------------	----------------------------	----	---

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

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 nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	
	IČO ...	
	spoluvlastnícky podiel:	1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe...

Účastník právneho vzťahu: Správca

5	Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR	
	IČO ...	
	spoluvlastnícky podiel:	1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe...

C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohe...

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe...

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.12.2018.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.12.2018.

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

Všetky rozmery nehnuteľností sú prebraté z listu vlastníctva, z kópie z katastrálnej mapy... Predmetné pozemky sú v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava súčasťou územia určeného ako plochy komunikácie a plochy pre individuálnu rekreáciu...

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-čiastočný, zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady...

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

- Nájom pozemku v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto na parc. KN č. 19229/166, k.ú. Vinohrady na 1,00 m² a rok.

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

- Ostatné pozemky v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto evidované na LV č. 3673, k.ú. Vinohrady.
- Iné neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok na parc. KN č. 19229/166 evidovaný na LV č. 3673 sa nachádza pri ulici Laurotová, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 10-15 min v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná občianska vybavenosť. Vo vzdialenejšom okolí sa nachádza i vyššia občianska vybavenosť. Poloha pozemkov vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce (mesta), nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotený pozemok je svahovitý. V okolí sa jedná o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou rekreačných domov - zástavbou rekreačného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (rekreačné domy so zázemím...)...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava a hlavne Územného plánu zóny Podhorský pás sú súčasťou územia určeného ako **plochy komunikácií**, určenú na zabezpečenie prízjazdu k príľahlým pozemkom... Časť predmetného pozemku je súčasťou územia určeného ako **plochy pre individuálnu rekreáciu**, určenú pre plochy pozemkov v chatových osadách, učené pre rekreačné aktivity vlastníkov, ktoré sú zastavané chatovými objektmi alebo sú určené na zastavanie chatovými objektmi. Chatový objekt môže mať max. 1 nadzemné podlažie a podkrovia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním pozemku...

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 na LV č. 3673, k.ú. Vinohrady

POPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

Pozemok na parc. KN č. 19229/166 evidovaný na LV č. 3673 sa nachádza pri ulici Laurotová, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 10-15 min v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná občianska vybavenosť. Vo vzdialenejšom okolí sa nachádza i vyššia občianska vybavenosť. Poloha pozemkov vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce (mesta), nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotený pozemok je mierne svahovitý. V okolí sa jedná o územie prevažne zastavané malopodlažnou zástavbou rekreačných domov - zástavbou rekreačného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (rekreačné domy so zázemím...).

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava a hlavne Územného plánu zóny Podhorský pás sú súčasťou územia určeného ako **plochy komunikácií**, určenú na zabezpečenie prízjazdu k príslušeným pozemkom... Časť predmetného pozemku je súčasťou územia určeného ako **plochy pre individuálnu rekreáciu**, určenú pre plochy pozemkov v chatových osadách, určené pre rekreačné aktivity vlastníkov, ktoré sú zastavané chatovými objektmi alebo sú určené na zastavanie chatovými objektmi. Chatový objekt môže mať max. 1 nadzemné podlažie a podkrovie.

Teda pozemok, vzhľadom na jeho tvar, výmeru ako i šírku a Územný plán nie je možné zastavať...

Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
19229/166 časť...	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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)	1,10
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,75
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,10 * 1,75 * 0,90$	2,2297
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,2297$	148,03 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 148,03 \text{ Eur/m}^2$	148,03 Eur

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, 30 ročnej návratnosti investície (vzhľadom na možnú návratnosť) a 19,00 % daňového zaťaženia.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

- VŠH_{PMJ} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m²],
 k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v 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:

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).

Obdobie (rok)	Váhový priemer základných úrokových sadzieb ECN/NBS
10/2018	0,21 %

3.1.1 Pozemok evidovaný na LV č. 3673, k.ú. Vinohrady

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	148,030 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,21 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

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

$$VŠH_{NPMJ} = 148,030 \cdot \left[\frac{(1+0,0021)^{30} \cdot 0,0021}{(1+0,0021)^{30} - 1} \right] \cdot 1,19 = 6,065 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M \cdot VŠH_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 \cdot 6,065 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 6,07 \text{ Eur/rok}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom.*

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m² stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok na 1,00 m ² ... evidovaný na LV č. 3673, k.ú. Vinohrady na parc. č. 19229/166...	6,065	6,07
Spolu na 1,00 m² zaokrúhlene		6,07

Slovom: Šesť Eur/7 centov/m² a rok

V Bratislave dňa 16.12.2018



Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 416/2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 16.12.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 16.12.2018., vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 08.10.2018.
- Fotodokumentácia...



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Dodávateľ:
Vinkler Peter Ing.
Čerešňová 3
900 25 Chorvátsky Grob

IČO: 6901039156
DIČ:

Objednávka č. 416/2018

Predmet objednávky	Spolu bez DPH	Spolu s DPH
	EUR	EUR
V zmysle Rámcovej zmluvy o vypracovaní znaleckých posudkov č. 24/2017 uzavretej dňa 15.02.2017 na základe verejného obstarávania č. HOMJ/11784/2016 si objednávame: Vyhodenie znaleckého posudku za účelom stanovenia výšky ročného nájomného za 1m2 pozemkuregistra "C" KN - parc. č. 19229/166 o výmere 856 m2 zastavanej plochy a nádvoria nachádzajúci sa v k. ú. Vinohrady a evidovanom na LV č. 3673, a to za účelom prenájmu častí predmetného pozemku o výmere 20,10 m2 a o výmere 20,63 m2. číslo spisu: 4989/2018/PR/MASM		
SPOLU	200.00	240.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 3	
Dodacia lehota	do 14 dní	
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry	

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky: Mária Mäsiarová Mgr

Telefónne číslo: 02/49253144

E-mail: maria.masiarova@banm.sk

Dátum vystavenia:

Pečiatka a podpis objednávateľa:

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Miestny úrad Bratislava
Junácka 1, 832 91 Bratislava
-1-

Mgr. Rudolf KUSÝ
starosta mestskej časti

/fax
02/49253144
02/45 529 459
e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
00603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰
Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰
Piatok 8⁰⁰ - 12⁰⁰

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 16.12.2018
Čas vyhotovenia: 15:39:22

ČIASTOČNÝ 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.
19229/166	856	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky 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 :

Účastník právneho vzťahu:

Správca

5 Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Zámenná zmluva V-153/2004 zo dňa 5.2.2004

VLASTNIK POD 1-PROTOKOL O ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.9.1991
VLASTNIK POD 1-PROTOKOL O ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 15.12.1993
ZIADOST 200/94/MAJ.

VLASTNIK POD 1-PROTOKOL O ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.10.1991

ZAMENNA ZMLUVA V-3977/95 ZO DNA 3.8.1995

ZIADOST O ZAPIS C.204/96 ZO DNA 31.5.1996

ZIADOST O ZAPIS C.487/96 ZO DNA 18.12.1996

ZAMENNA ZMLUVA V-791/97 ZO DNA 19.3.1997

Rozhodnutie č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997

ZIADOST O ZAPIS C.154/97 ZO DNA 7.5.1997

Žiadosť o zápis č.187/97 zo dňa 18.6.1997

Žiadosť zo dňa 3.6.1997

Žiadosť č.11/98 zo dňa 12.1.1998

Žiadosť 412/98 zo dňa 5.11.1998

Žiadosť 414/98 zo dňa 10.11.1998

Žiadosť č:5/1999 zo dňa 7.1.1999

Žiadosť, Protokol zo dňa 10.7.1998

Žiadosť zo dňa 4.3.1999

Žiadosť č.108/99 zo dňa 8.4.1999

Žiadosť zn: 287/99 zo dňa 15.7.1999

Zverovací protokol č.118404819900 zo dňa 14.9.1999

Žiadosť č.297/99 zo dňa 25.10.1999

Žiadosť zn:133/2000 zo dňa 6.4.2000

Rozhodnutie č.III-62/2000 zo dňa 16.5.2000

Žiadosť č.369/2000 zo dňa 23.10.2000
Žiadosť č.:321/2000 zo dňa 8.9.2000
Žiadosť č.:PaSM-272/2001 zo dňa 27.8.2001
Zámenná zmluva V-3077/01 zo dňa 28.11.2001
Žiadosť č.:PaSM-82/2002 zo dňa 4.4.2002
Zverovací protokol č.11 88 0889 02 00 zo dňa 14.6.2002
Žiadosť o zápis, č.: 7/2001 zo dňa 16.1.2001
Zámenná 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
Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53319/08-1/333740 zo dňa 11.11.2008
Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53316/08-1/333734 zo dňa 11.11.2008
Žiadosť 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: ĽARCHY

Por.č.:

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 - 575/98

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 Smiščíkovej [*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

Vecné bremeno 'in rem' spočívajúce povinnosti povinného strieť :

a) zriadenie a uloženie NN prípojky k stavbe 'trojgeneračný rodinný dom' v Bratislave

b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie NN prípojky v rozsahu vymedzenom GP č.0411/2017 zo dňa 17.11.2017 na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete overený pod č.2863/2017 zo dňa 20.12.2017

c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky na pozemky registra C KN parc.č. 19013/2, 19018/2 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č. 19013/1, podľa V-14244/2018 zo dňa 24.08.2018

1 Právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemky - parc.č. 6524/4, 6520/23, vo vlastníctve povinného RAMAKOM, s.r.o., Júnova 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 káblového elektrického vedenia a užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia káblového elektrického vedenia na pozemkoch registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady 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 káblového elektrického vedenia v rozsahu pozemkov registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady 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. 5435/73, 5435/3, 5750/38, 5652/6, 5652/1, 5803/1, 5803/14, 5930/1, 5930/25, 5930/24, 5930/23, 5930/22, 5930/27, 5930/21, 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

1 Vecné bremeno spočívajúce :

a) v práve zriadenia a uloženia elektrickej prípojky

b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy, údržby a odstránenia prípojky

v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.7/17/02, úradne overený pod č.1278/2017

c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky spôsobom

nevyhnutným na výkon povolenej činnosti na pozemok registra C KN p.č.18639 v prospech vlastníka pozemkov registra C KN p.č.18656/1, 18656/2, 18656/3, podľa V-12923/2018 zo dňa 11.06.2018

1 Vecné bremeno na pozemok registra C KN p.č.19227/5 spočívajúce:

a) v práve zriadenia a uloženia stavebného objektu SO 102 NN rozvody - prekládka - výmena v rámci stavby BA Nové Mesto, Nerontova NNK (NN káblové rozvody)

b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia NN káblových rozvodov, a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.160/2018

c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN káblových rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b) v prospech Západoslovenská distribučná,

a.s., IČO:36361518, podľa V-12929/2018 zo dňa 19.06.2018

Iné údaje:

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

P.č.18177/2 zmenšená o 41 m2 (zlúčená 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 nájomnej zmluvy č.258/99 zo dňa 26.7.1999

GP 32/2007, (E3904)

Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-1036/08 zo dňa 25.09.2008 (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)

Zápis GP č.2403/16 overený pod dňa 15.11.2016; Rozhodnutie o trvalom vyňatí lesných pozemkov OU-BA-PLO-2017/028359-004 zo dňa 18.07.2017; Z-16367/17

GP č. over. 1485/2017 dňa 12.12.2017; R-2718/18

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.overeia 1145/2014)

1 GP č.140/2017, V-18632/2018

Poznámka:

Bez zápisu.

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

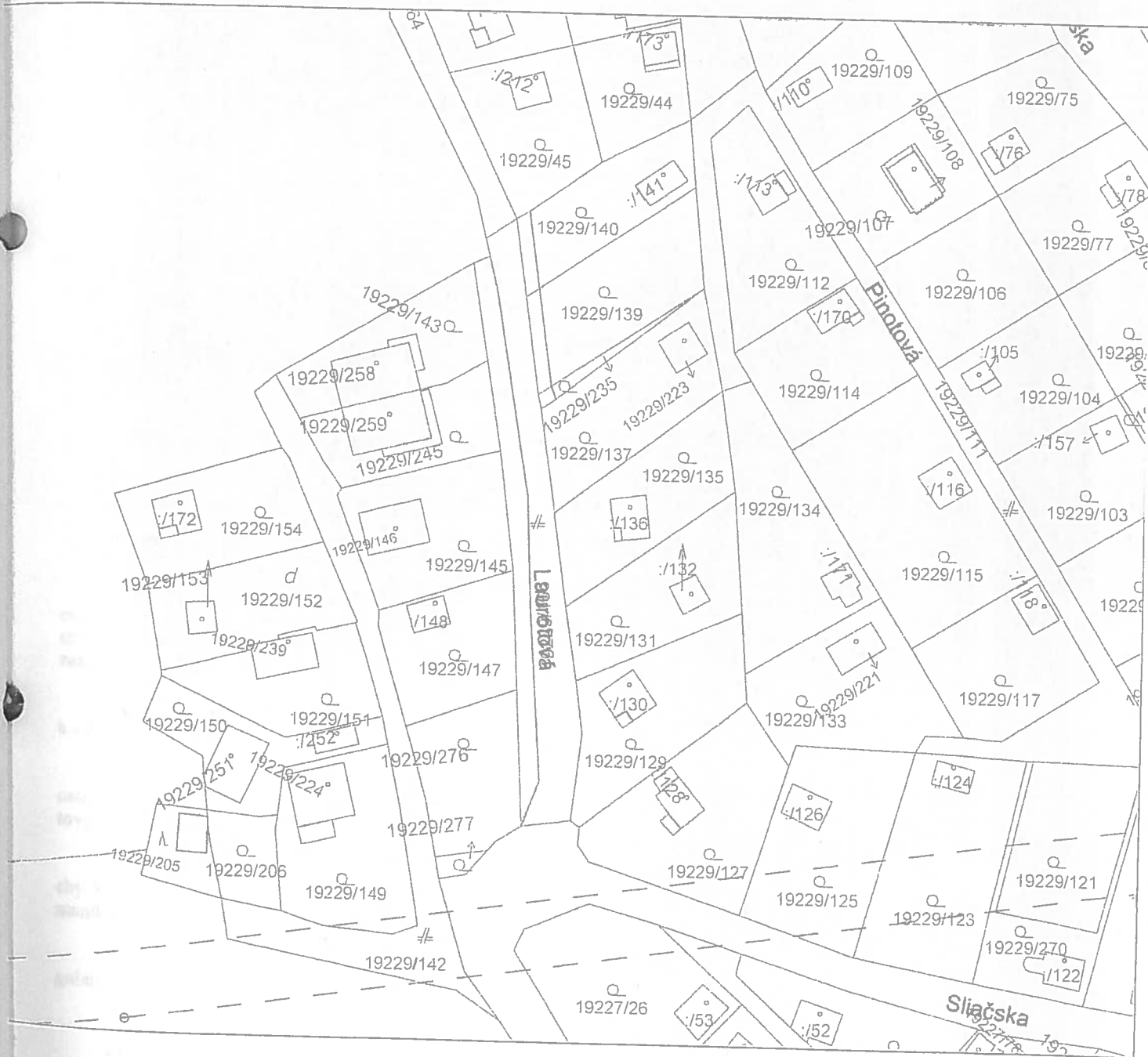
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

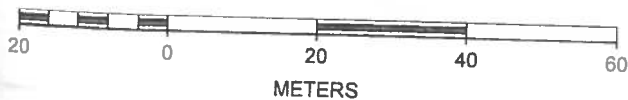
Vytvorené cez katastrálny portál

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

nedeľa, 16. decembra 2018 15:48



SCALE 1 : 1 000





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

Moravcová Marianna, Mgr.
Oddelenie právne, podnikateľských
činností, evidencie súpisných čísiel a
správy pozemkov
TU

Váš list číslo/zo dňa
33340/4989/2018/PR/MASM
/ 01.10.2018

Naša značka
34450/9845/2018/ZP/PIFTA

Vybavuje/☎/@
Ing. arch. Tatiana Pífková
/ 0249253373 / tatiana.pifkova@banm.sk

Bratislava
08.10.2018

Vec
Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Žiadateľ: Moravcová Marianna, Mgr., Oddelenie právne, podnikateľských činností,
evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov, TU
Žiadosť zo dňa: 01.10.2018
Parcela č.: 19229/166, KN C, k. ú. Vinohrady
Lokalizácia v území: Laurotová ul.
Urbanistický obvod: 032
Zámer: znalecký posudok

V zmysle Územného plánu zóny Podhorský pás v znení neskorších zmien a doplnkov je časť pozemku s parcelným č. 19229/166, reg. C KN, k. ú. Vinohrady súčasťou územia určeného pre plochy komunikácií, jeho ďalšia časť je súčasťou územia určeného pre plochy individuálnej rekreácie. Schému z Územného plánu zóny Podhorský pás Vám zasielame v prílohe.

Takmer celý predmetný pozemok leží v ochrannom pásme lesa a prechádza ním bližšie nešpecifikovaný biokoridor a vyhlídková trasa.

V zmysle § 7 ods. 5 príslušného VZN plochy pre individuálnu rekreáciu sú plochy pozemkov v chatových osadách, určené pre rekreačné aktivity vlastníkov, ktoré sú zastavané chatovými objektmi alebo sú na zastavenie chatovými objektmi určené. Chatový objekt môže mať maximálne 1 nadzemné podlažie a podkrovie.

V zmysle § 7 ods. 17 uvedeného VZN plochy komunikácií sú plochy jestvujúcich miestnych komunikácií a tie plochy, ktoré sú určené na stavby pre dopravu – t. j. na výstavbu obslužných komunikácií a verejných parkovacích plôch, komunikácií s ukludnenou dopravou, peších komunikácií a priestranstiev a sprievodnej zelene.

V zmysle § 9 ods. 9 uvedeného VZN je pre reguláciu zástavby plôch individuálnej rekreácie diferencovaný regulatív zástavby (zastavanej plochy) rekreačných objektov v závislosti od rozlohy pozemkov:

- ak je rozloha pozemku 400 m² a viac, max. zastavaná plocha rekreačného objektu je 80 m²
- ak je rozloha pozemku od 300 m² do 400 m², max. zastavaná plocha rekreačného objektu je 60 m²
- ak je rozloha pozemku do 300 m², max. zastavaná plocha rekreačného objektu je 40 m²
- ak je rozloha pozemku do 200 m², max. koeficient zastavanej plochy rekreačného objektu je 0,15

V zmysle § 10 ods. 8 uvedeného VZN na pozemkoch vymedzených plôch a trás pre dopravné stavby nesmú byť umiestňované a povoľované novostavby ani prístavby jestvujúcich stavieb s výnimkou podzemných líniových stavieb technického vybavenia.

Dovoľujeme si upozorniť Vás na skutočnosť, že predmetná parcela je vzhľadom na svoje rozmery a proporcie samostatne nezastavateľná.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do Územného plánu zóny Podhorský pás, ktorý je zverejnený na adrese: <http://www.banm.sk/uzemny-plan-zony-podhorsky-pas/>
Zároveň si dovoľujeme Vás upozorniť na v súčasnosti prebiehajúce zmeny a doplnky Územnoplánovacej dokumentácie zóny Podhorský pás, ktoré obstaráva mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bola vydaná. Toto vyjadrenie nenahrádza stanovisko mestskej časti Bratislava - Nové Mesto k investičnému zámeru.

S pozdravom

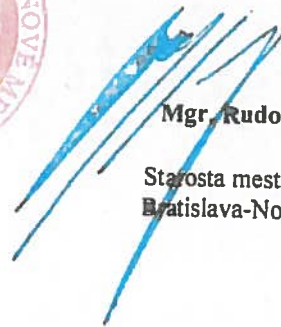
Prílohy

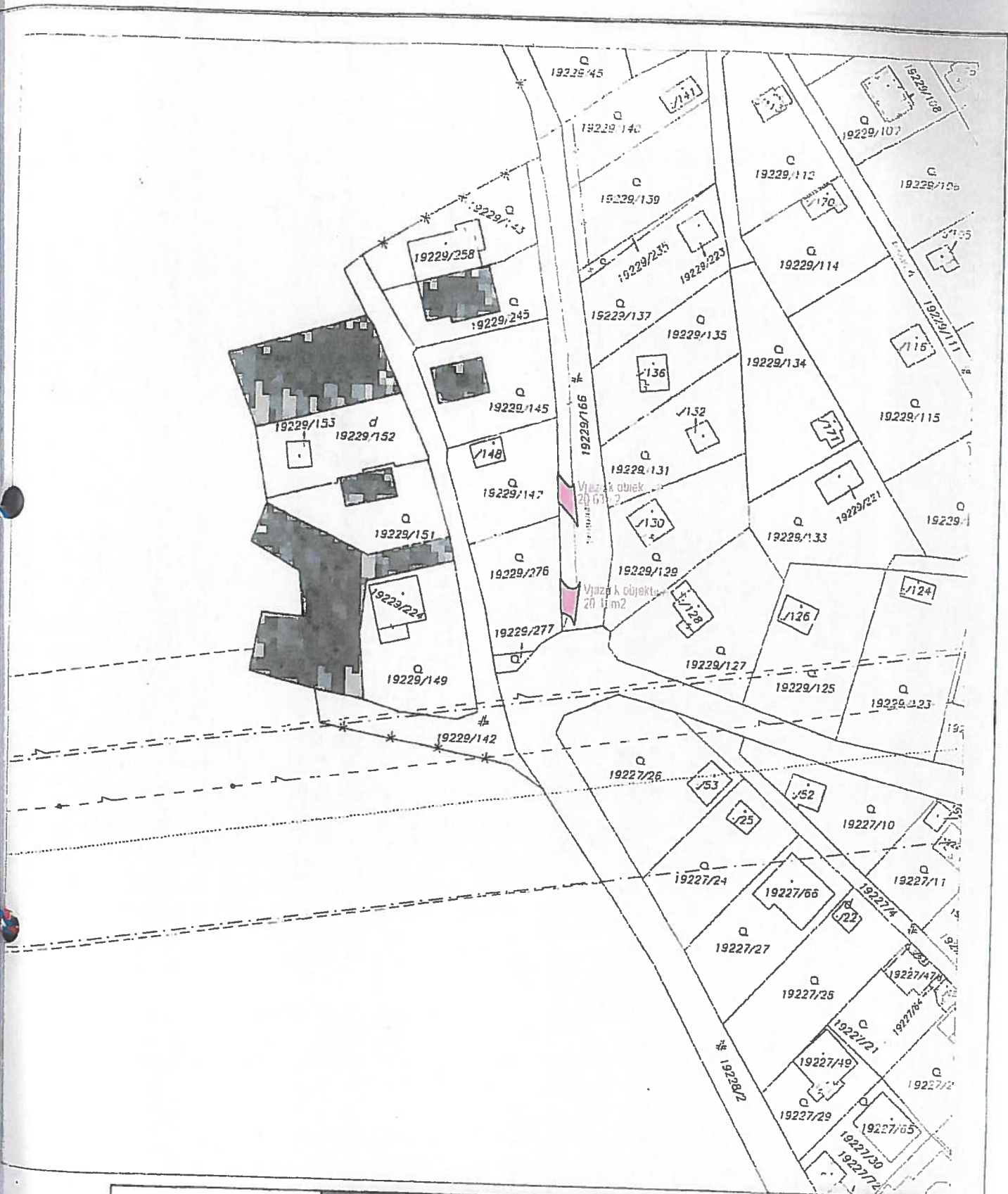
1x schéma z Územného plánu zóny Podhorský pás
1x kópia § 9 Limity využitia územia

Na vedomie

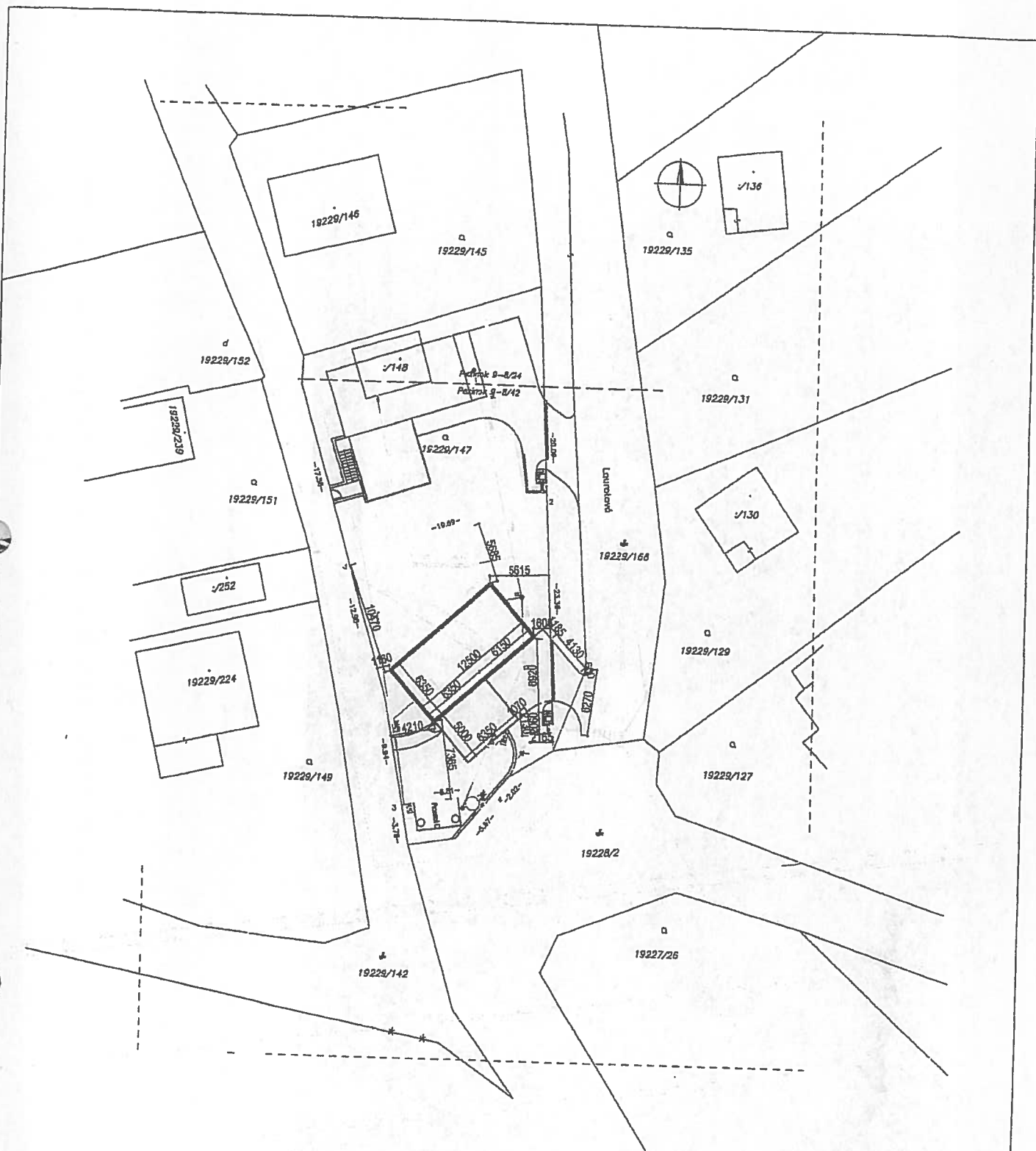
Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. UIČ
MČ BNM, odd. ÚK a SP





Mgr. Rudolf Kusý
Starosta mestskej časti
Bratislava-Nové Mesto



Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor		KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu:	
Vyhotovil		Meno	
Dňa	16.11.2017	Štefánia Dolínková	
Pečiatka a podpis			



Autorka projektu: ing.arch.Norbert Šmondrk, autorizovaný architekt SKA 0315 AA 1004		
Zodpovědný projektant: ing.arch.Norbert Šmondrk		
Vypracoval: ing.arch.Filip Trajtel	datum: 09/2017	
Investor: Martin Kosorin	formát: A4	
Starba: Novostavba REKREAČNÝCH OBJEKTŮ SLIAČSKA		Č.zákazky:
Parcelní čísla: 19229/147, 19229/276, 19229/277 kat.území Bratřstava III., Vinohrady		—
Výkres: OBJEKT A - ZÁKRES DO GEOM. PLÁNU		Stupeň PD: PDSP
ARCHITEKTÚRA		podpis: _____
mleka výkresu: 1:500		projeví: _____
číslo výkresu / sada: A01		_____

Pozemok v zastavanom území mesta Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 19229/166 evidovaný na LV 3673, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III.





1. 1948
2. 1948
3. 1948
4. 1948
5. 1948
6. 1948
7. 1948
8. 1948
9. 1948
10. 1948

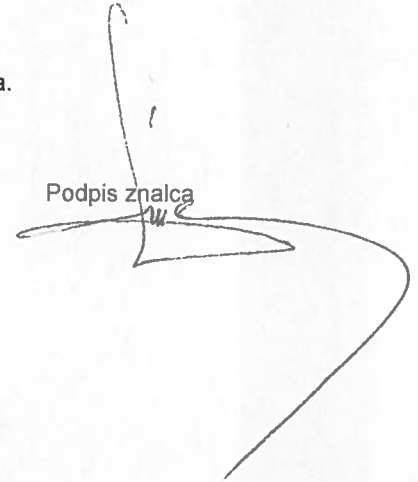
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Odborné vyjadrenie 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, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 380/OV/2018.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého odborného vyjadrenia.

Podpis znalca



VINKLER

Ing. Peter VINKLER
ZNALEC
Pozemná stavba, odhad hodnôt nehnuteľností

odbor: Stavebníctvo
Pozemná stavba, odhad hodnôt nehnuteľností

odbor: Stavebníctvo
Pozemná stavba, odhad hodnôt nehnuteľností



Handwritten signature in blue ink, appearing to be "P. Vinkler".

