

Znalec: Ing. Miroslava Juritková, Za panskou záhradou 5513/46, Pezinok 90203
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty
nehnuteľností, tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1602780 SNM/16/088/LP objednávka z dňa 12.12.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 73/2016

Vo veci: Objednávka OTS1602780 SNM/16/088/LP, z dňa 12.12.2016 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" KN v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/46 - ostatné plochy o výmere 29 m² odčleneného geometrickým plánom č. 1410/2016 z pozemku registra "E" v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/19 - ostatné plochy o výmere 703 m², zapísaného na LV č. 4438 ako vlastníctvo Hlavného mesta SR Bratislava.

Počet listov (z toho príloh): 29 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Objednávka OTS1602780 SNM/16/088/LP, z dňa 12.12.2016 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku registra "C" KN v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/46 - ostatné plochy o výmere 29 m² odčleneného geometrickým plánom č. 1410/2016 z pozemku registra "E" v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/19 - ostatné plochy o výmere 703 m², zapísaného na LV č. 4438 ako vlastníctvo Hlavného mesta SR Bratislava.

Účel znaleckého posudku: Predaj pozemku za účelom zabezpečenia prístupu k stavbe.

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 12.12.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 17.12.2016

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 17.12.2016

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS1602780 SNM/16/088/LP z 12.12.2016, odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
- Územnoplánovacia informácia č. MGS OUIČ 42902/16-163828 z dňa 5.5.2016 na pozemok parc.č. 15515/34,33 - novovytvorené, odčlenené z 15515/30,9, k.ú. Nivy, ulica Tučkova.
- Mapa s vyznačením ohodnocovaného pozemku. Pozemok p.č. 15515/46 k.ú. Nivy. Zdroj Snímky Digital Globe, údaje máp, Google
- Geometrický plán na oddelenie parciel č. 15515/45,48 a obnovu časti právneho stavu parcely KN-E č. 15515/9 (nové parcely č. 15515/46,47) číslo plánu 1410/2016, k.ú. Nivy, obec BA - m.č. Ružinov, Okres Bratislava II, Kraj Bratislavský, úradne overený Okresným úradom Bratislava / Katastrálny odbor dňa 6.12.2016 pod číslom 2637/2016

6.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.4438, k.ú. Nivy, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.12.2016
- Výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Nivy, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.12.2016
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.12.2016
- Miestne šetrenie.
- Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007
- Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z a vyhl.č. 254/2010 Z.z.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 107/2016 Z.z. 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

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Primárne je použitá na stanovenie VŠH metóda polohovej diferenciácie. Na stanovenie VŠH nie je použitá metóda porovnávacia, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať podklady o predaji porovnateľných nehnuteľností. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2016 vo výške 2,315.

a1) Definície základných pojmov:

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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby),
- metódou polohovej diferenciácie.

Porovnávacia metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$V\check{S}H\ POZ = M \cdot V\check{S}HMJ \ [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \ [€/m^2]$$

kde

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHM_{Ji} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠHM_J - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHM_{Ji} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

M - výmera pozemku v m².

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left(\frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/m^2]$$

kde

VŠC_{MJi} - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektivizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot f_{Vi} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠC_{MJi} - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Podľa časti E.1, prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. je na zohľadnenie (objektivizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{E_i} + f_{P_i} + f_{F_i} \quad [‰]$$

kde f_j sú čiastkové faktory:

- f_{E_i} ekonomický faktor [%],
- f_{P_i} polohový faktor [%],
- f_{F_i} fyzický faktor [%].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča najst' vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča najst' vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{V_i} = f_{E_i} \cdot f_{P_i} \cdot f_{F_i} \quad [-]$$

kde

f_{E_i} - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{P_i} - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{F_i} - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

- Ekonomické faktory

- Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,
- pri ponukách realitných kancelárií je možné uvažovať s redukciou ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

- Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.. Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

- Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitosť pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu metódou polohovej diferenciácie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvere a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné

spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) na základe výpisu z LV č. 4438 k.ú Nivy, Okres Bratislava II

Okres: Bratislava II

Obec: BA – m.č. RUŽINOV

Katastrálne územie: Nivy

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4438

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „E“ evidované na mape určeného operátu

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	Pôvodné k.ú.	umiestn. poz.
15515/9	703	Ostatné plochy	0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č.	priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č.	spoluvl. podiel
1	Vlastník Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 00603481	1/4
2	Vlastník Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 00603481	1/4

Účastník právneho vzťahu:

1 **Vlastník**
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 00603481

1/4

Titul nadobudnutia
Titul nadobudnutia
zo dňa 28.11.2011

Konfiškačné rozhodnutie K-VII-248-a-1948, § 2 ods. 1 zákona 138/1991 Zb.
ROEP - Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2011/ROEP Nivy

Účastník právneho vzťahu:

2 **Vlastník**
Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 00603481

1/4

Titul nadobudnutia Konfiškačné rozhodnutie K-VII-248-a-1948, § 2 ods. 1 zákona 138/1991 Zb.
 Titul nadobudnutia ROEP - Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2011/ROEP Nivy
 zo dňa 28.11.2011

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 3 **Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO:**
00603481 **1/4**

Titul nadobudnutia Konfiškačné rozhodnutie K-VII-248-a-1948, § 2 ods. 1 zákona 138/1991 Zb.
 Titul nadobudnutia ROEP - Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2011/ROEP Nivy
 zo dňa 28.11.2011

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
 4 **Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO:**
00603481 **1/4**

Titul nadobudnutia Konfiškačné rozhodnutie K-VII-248-a-1948, § 2 ods. 1 zákona 138/1991 Zb.
 Titul nadobudnutia ROEP - Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2011/ROEP Nivy
 zo dňa 28.11.2011

ČASŤ C: ĎARCHY
 Bez zápisu

Iné údaje:

PKV 1292 pre parcelu reg. E KN 15515/9

b2) Nové vlastnícke a evidenčné údaje na základe geometrického plánu GP 1410/2016, k.ú. Nivy.

Geometrický plán na oddelenie parciel č. 15515/45,48 a obnovu časti právneho stavu parcely KN-E č. 15515/9 (nové parcely č. 15515/46,47) číslo plánu 1410/2016, k.ú. Nivy, obec BA - m.č. Ružinov, Okres Bratislava II, Kraj Bratislavský, úradne overený Okresným úradom Bratislava / Katastrálny odbor dňa 6.12.2016 pod číslom 2637/2016

GP č. 1410/2016 je prílohou znaleckého posudku

Stav podľa registra "C" KN

Doterajší stav				Nový stav			
LV	číslo parcely	výmera	druh pozemku	číslo parcely	výmera v m ²	druh pozemku	vlastník
797	15515/30	309	ost. plochy	15515/30	307	37	doterajší
				15515/48	2	37	Hl. mesto SR BA
	15515/9	713	ost. plochy	15515/9	624	37	doterajší
				15515/45	45	37	detto
				15515/46	29	37	Hl. mesto SR BA
				15515/47	15	37	Hl. mesto SR BA

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 17.12.2016

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 17.12.2016

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom
Technická dokumentácia nebola porovnávaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je pozemok..

e) Údaje katastra nehnuteľností. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Parcela registra "E" p.č. 15515/9 je zapísaná na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 4438, je evidovaná na mape určeného operátu ako parcela č. 15515/9 o výmere 703 m² s druhom pozemku Ostatné plochy. Ako podklad k ohodnoteniu bol predložený GP č. 1410/2016, k.ú. Nivy. Na základe predloženého GP vznikol nový pozemok p.č. 15515/46 - ostatné plochy vo výmere 29 m², odčlenením z pozemku parc.č. 15515/9 k.ú. Nivy. Spôsob využitia pozemku ostáva nezmenený - ostatné plochy. Vlastník pozemku ostáva nezmenený Hlavné mesto SR Bratislava.

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

Pozemky

Novovzniknutý pozemok registra "C" KN, k.ú. Nivy, parc.č. 15515/46 odčlenený na základe GP č. 1410/2016 z pozemku reg. "E" v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/9, zapísaného na LV č. 4438 - parc. č. 15515/46 (29 m²)

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné pozemky geometrického plánu 1410/2016.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

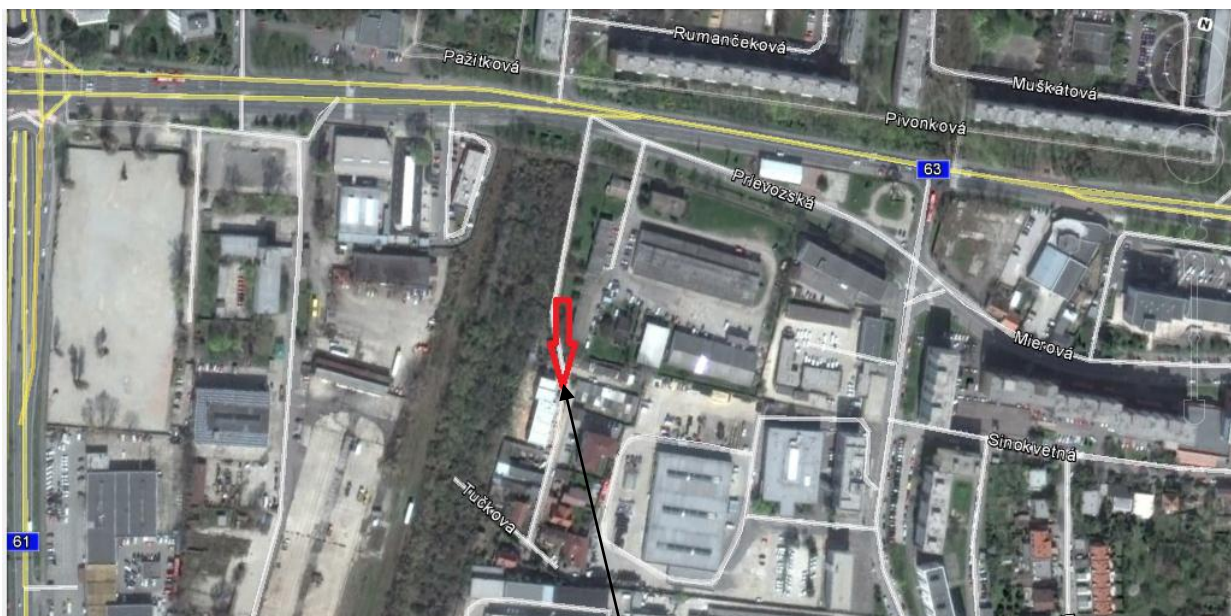
Predmetom ohodnotenia je pozemok, ktorý sa nachádza na ul. Tučkova. Tučkova ulica je ulica v Bratislave, v mestskej časti Ružinov, katastrálne územie Nivy. Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II. Na Tučkovu ulicu sa dá dostať odbočením z Prievozskej ulice. Lokalita je rozvojovou časťou mestskej časti, prebieha tu ojedinelá bytová výstavba (p.č. 15515/2,15515/38). Okolie ohodnocovaného pozemku v smere na sever (smer Prievozská) je zväčša neudržiavané, na pozemkoch oproti ohodnocovanému pozemku sa nachádzajú garáže pre os. automobily, na vedľajších pozemkoch sa nachádza neudržiavaná záhrada. Okolie ohodnocovaného pozemku v smere na juh od pozemku, je zastavané individuálnou bytovou výstavbou, rodinné domy štandardného vybavenia a bytový dom. Bratislava – mestská časť Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov 71 284 patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Nivy sú miestna časť a katastrálne územie Bratislavy. Kedysi to bola samostatná obec, neskôr bola pričlenená k Bratislave. Miestna časť Nivy je vymedzená ulicami Karadžičova zo západu, Krížna a Trnavská cesta zo severu, na východnej strane je ohraničená ulicou Bajkalská.

Ohodnocovaný pozemok p.č. 15515/46 k.ú. Nivy vznikol odčlenením, na základe GP č. 1410/2016, z pozemku KN-E p.č. 15515/9 k.ú. Nivy. Tento pozemok KN-E p.č. 15515/9 k.ú. Nivy je zároveň prístup k novovzniknutému pozemku, je to pozemok pod komunikáciou Tučkova ulica.

Novovzniknutý pozemok p.č. 15515/46 bude využívaný ako prístup k nehnuteľnosti postavenej na pozemku p.č. 15515/2 k.ú. Nivy z komunikácie na pozemku p.č. 15515/9.

Inžinierske siete sú vedené v telese komunikácie poz. p.č. 15515/9 a to plynová prípojka, vodovod, kanalizačná prípojka. Rozvod elektrickej energie je vedený vzdušným vedením.

Kompletná občianska vybavenosť sa nachádza v tesnej blízkosti, pešou dostupnosťou do vzdialenosti do 600m, čo je asi 7 minút cesty pešo.



Obr. analýza umiestnenia pozemku. Zdroj: Google earth, mapka.gku.sk

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 15515/46 bol v čase ohodnotenia nevyužívaný, oplotený v rámci zariadenia staveniska. Na pozemku p.č. 15515/9 je umiestnená spevnená komunikácia s názvom Tučkova ulica.

V zmysle vydanej územnoplánovacej informácie (Územnoplánovacia informácia č. MGS OUIČ 42902/16-163828 z dňa 5.5.2016 na pozemok parc.č. 15515/34,33 - novovytvorené, odčlenené z 15515/30,9, k.ú. Nivy, ulica Tučkova) územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 15515/34,33, funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie H 502. Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie H, Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka.

kód regulácie H

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

Poznámka:

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

Pozemok má obmedzené možnosti využitia z dôvodu jeho výmery a tvaru.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V čase ohodnotenia na LV č. 4438 nie sú evidované závady viaznuce na ohodnocovanej nehnuteľnosti. Novovzniknutý pozemok má trojuholníkový tvar a malú výmeru (29m²), iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti nie sú známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Novovzniknutý pozemok registra "C" KN, k.ú. Nivy, parc.č. 15515/46 odčlenený na základe GP č. 1410/2016 z pozemku reg. "E" v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/9, zapísaného na LV č. 4438

POPIS

Predmetom ohodnotenia je novovzniknutý pozemok registra "C" KN k.ú. Nivy parc.č. 15515/46 odčlenený na základe GP č. 1410/2016 z pozemku reg. "E" v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/9, zapísaného na LV č. 4438.

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, katastrálne územie Nivy, okres Bratislava II, prístupný z Tučkovej ulice. Pozemok je trojuholníkového tvaru, rovinatý, umiestnený popri komunikácii smerom k novostavbe. Pozemok má slúžiť ako prístup k novostavbe na pozemku p.č.15515/2 k.ú. Nivy. V čase ohodnotenia bol pozemok súčasťou zariadenia staveniska, oplotený, pripojený na inžinierske siete.

V zmysle vydanéj územnoplánovacej informácie (Územnoplánovacia informácia č. MGS OUIČ 42902/16-163828 z dňa 5.5.2016 na pozemok parc.č. 15515/34,33 - novovytvorené, odčlenené z 15515/30,9, k.ú. Nivy, ulica Tučkova) územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 15515/34,33, funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie H 502. Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

Hodnotenie pozemku:

Pozemok sa nachádza na v.m.č. Nivy, ktorá je obytňou časťou hlavného mesta Bratislava. V bezprostrednom okolí ohodnocovaného pozemku sa nachádzajú novostavby domov so štandardným vybavením a bežné bytové domy (južne od ohodnocovaného pozemku) a rozvojové územie mesta určené územným plánom pre obchod a služby (severne od pozemku). Pozemok sa nachádza na území mesta, prístup k MHD je na Prievozskej, Bajkalskej alebo Mierovej ulici (MHD do 500m) resp. vlastným automobilom do centra mesta. Územie v ktorom sa pozemok nachádza je rozvojovým územím. Vybavenosť pozemku inžinierskymi sieťami je veľmi dobrá (kanalizácia, vodovod, plyn, elektrina). Pri ohodnotení pozemku bol použitý povyšujúci faktor vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov, čo nebolo zohľadnené pri východiskovej cene pozemku. Pri ohodnotení bol použitý redukovúci koeficient vzhľadom na výmeru a tvar pozemku (29m²).

Za účelom objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli skúmané a porovnávané ponuky na realitnom portály www.reality.sk a www.topreality.sk. na predaj porovnateľných pozemkov v danej lokalite – Ružinov. V sledovanej inzercii sa ponukové predajné ceny voľných nezastavaných pozemkov určených pre zástavbu pohybujú v rozmedzí od 209 Eur/m² (Ružinov Prievoz Domové Role, pozemok 615 m²) do 499 Eur /m² (Ružinov Nivy, Prístavná, pozemok o výmere 1692 m²).

Tieto ponuky však nie sú vzhľadom na výmeru a tvar ohodnocovaného pozemku vhodné pre porovnanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15515/46	ostatná plocha	29	29,00	1/1	29,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov		1,50
k _R koeficient redukovujúcich faktorov		0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,70$	2,2932
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2932$	152,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 29,00 \text{ m}^2 * 152,25 \text{ €/m}^2$	4 415,25 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty novovzniknutého pozemku registra "C" KN v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/46 - ostatné plochy o výmere 29 m² odčleneného geometrickým plánom č. 1410/2016 z pozemku registra "E" v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/19 - ostatné plochy o výmere 703 m², zapísaného na LV č. 4438 ako vlastníctvo Hlavného mesta SR Bratislava.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 17.12.2016, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 415,25 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola **použitá metóda polohovej diferenciácie**

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Novovzniknutý pozemok registra "C" KN k.ú. Nivy parc.č. 15515/46 odčlenený na základe GP č. 1410/2016 z pozemku reg. "E" v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/9, zapísaného na LV č. 4438 - parc. č. 15515/46 (29 m ²)	4 415,25
Spolu VŠH	4 415,25
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 420,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 420,00 €**

Slovom: **Štyritisícštyristodvadsať Eur**

V Pezinku dňa 18.12.2016

Ing. Miroslava Juritková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS1602780 SNM/16/088/LP z 12.12.2016, odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.4438, k.ú. Nivy, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.12.2016
3. Výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Nivy, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.12.2016
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nivy, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.12.2016
5. Geometrický plán na oddelenie parciel č. 15515/45,48 a obnovu časti právneho stavu parcely KN-E č. 15515/9 (nové parcely č. 15515/46,47) číslo plánu 1410/2016, k.ú. Nivy, obec BA - m.č. Ružinov, Okres Bratislava II, Kraj Bratislavský, úradne overený Okresným úradom Bratislava / Katastrálny odbor dňa 6.12.2016 pod číslom 2637/2016
6. Územnoplánovacia informácia č. MGS OUIČ 42902/16-163828 z dňa 5.5.2016 na pozemok parc.č. 15515/34,33 - novovytvorené, odčlenené z 15515/30,9, k.ú. Nivy, ulica Tučkova.
7. Mapa s vyznačením ohodnocovaného pozemku. Pozemok p.č. 15515/46 k.ú. Nivy. Zdroj Snímky Digital Globe, údaje máp, Google
8. Fotodokumentácia

PRÍLOHA č. 1.



Objednávka číslo OTS1602780

SNM/16/088/LP

Odberteľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Br: Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 IČ DPH: SK 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenešaná daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" v k. ú. Nivy, parc. č. 15515/46 - ostatné plochy o výmere 29 m² odčleneného geometrickým plánom č. 1410/2016 z pozemku registra "E" v k. ú. Nivy, parc. č. 15515/9 - ostatné plochy o výmere 703 m² zapísaného na LV č. 4438 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislava.

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
 Telefón č.: (02)593 562 48
 Mobil č.:
 Schválil: Bialko Miroslav dňa 12.12.2016
 V Bratislave dňa: 28.11.2016

Hlavné mesto SR Bratislava
 Primaciálne nám. č.1
 814 99 Bratislava
 14
 zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

PRÍLOHA č. 2.

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

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 17.12.2016

Katastrálne územie: Nivy

Čas vyhotovenia: 17:42:38

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4438

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
15515/ 9	703	Ostatné plochy		0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR 1 / 4

IČO :

Titúl nadobudnutia Konfiškačné rozhodnutie K-VII-248-a-1948, § 2 ods. 1 zákona 138/1991 Zb.
 Titúl nadobudnutia ROEP - Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2011/ROEP Nivy zo dňa 28.11.2011

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR 1 / 4

IČO :

Titúl nadobudnutia Konfiškačné rozhodnutie K-VII-248-b-1948, § 2 ods. 1 zákona 138/1991 Zb.
 Titúl nadobudnutia ROEP - Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2011/ROEP Nivy zo dňa 28.11.2011

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR 1 / 4

IČO :

Titúl nadobudnutia Konfiškačné rozhodnutie K-VII-248-c-1948, § 2 ods. 1 zákona 138/1991 Zb.
 Titúl nadobudnutia ROEP - Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2011/ROEP Nivy zo dňa 28.11.2011

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR 1 / 4

IČO :

Titúl nadobudnutia Konfiškačné rozhodnutie K-VII-248-d-1948, § 2 ods. 1 zákona 138/1991 Zb.
 Titúl nadobudnutia ROEP - Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2011/ROEP Nivy zo dňa 28.11.2011

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 1292 pre parcelu reg. E KN 15515/9

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 15.12.2016 18:00

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.

PRÍLOHA č. 3.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: **Bratislava II**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**Dátum vyhotovenia **17.12.2016**Katastrálne územie: **Nivy**Čas vyhotovenia: **17:39:39****PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
15515/ 9	713	Ostatné plochy	37	1		48024	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

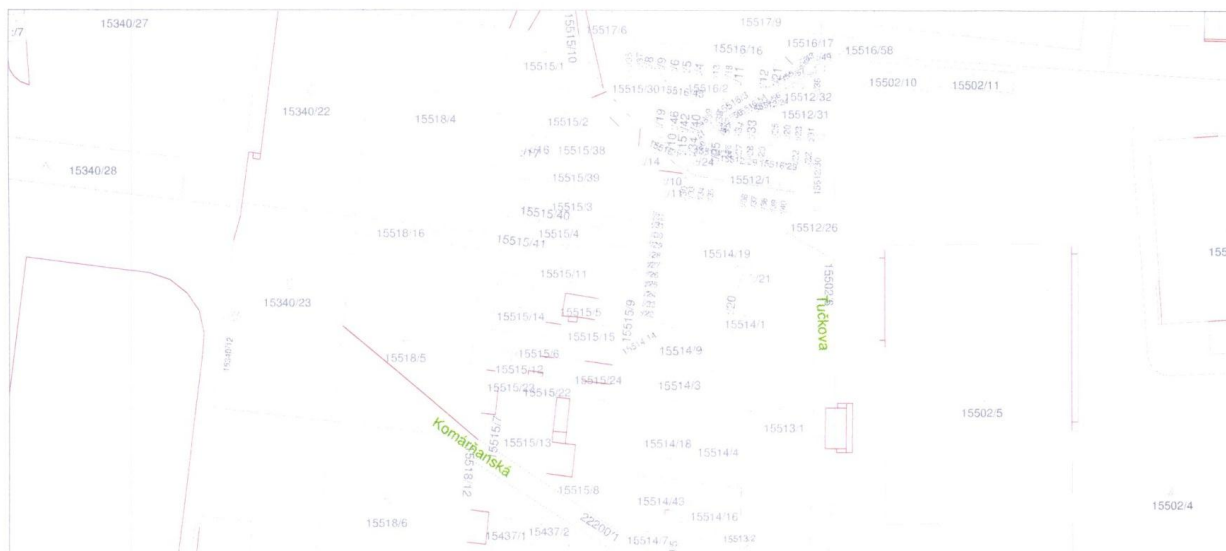
List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

PRÍLOHA č. 4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

17. decembra 2016 17:47



SCALE 1 : 1 537



TRILONA 5,



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

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

Vyhotovitel Ing. Pavol Macko - Geodet Tokajicka 20 82103 Bratislava mackop@stonline.sk IČO: 34719423		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec BA – m. č. Ružinov
		Kat. územie Nivy	Číslo plánu 1410/2016	Mapový list č. Bratislava 8-0/24
GEOMETRICKÝ PLÁN				
na oddelenie parciel č. 15515/45,48 a obnovu časti právneho stavu parcely KN-E č. 15515/9 (nové parcely č. 15515/46,47).				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Uradne overil Meno: Ing. Martin Šimončík
Dňa: 31.10.2016	Meno: Ing. Pavol Macko	Dňa: 31.10.2016	Meno: Ing. Pavol Macko	Dňa: -6.12.2016
Nové hranice boli v prírode označené roxormi, plotom		Náležnosťami a prístupnosťou zodpovedá predpisom		Uradne overenie podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 3723		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Suradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav						Zmeny						Nový stav					
poř. číslo vložky	linka vložky	Číslo parcely				Druh pozemku	Diel číslo	k parc. číslo	m ²	od parc. číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ina opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
		PK	KN-E	KN-C	ha								m ²				
4438		15515/9			ost.pl.	1	15515/46	29	Stav právny		(15515/9	659		ost.pl.)	Doterajší		
						2	15515/47	15			15515/46						
						1		15515/9			29					ost.pl.	HI mesto SR Bratislava Primaciálne nám. I, Bratislava
						2		15515/9			15					ost.pl.	
797		15515/30			ost.pl.					15515/30	307		ost.pl.	Doterajší			
										15515/48							
797		15515/9			ost.pl.				Stav podľa registra C KN		15515/30	307		ost.pl.	Doterajší		
																15515/48	
797		15515/9			ost.pl.				Stav právny		15515/9	624		ost.pl.)	Doterajší		
																15515/45	
																15515/46	ako v stave právnom
																15515/47	
Spolu:								44		44		1012					
Spolu:													1022				

Legenda: kód spôsobu využitia 37 - Pozemok, na ktorom sú staly, svačky, rokliny, výmole, vysoké mešče s krovím alebo kamentin a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.



PRÍLOHA č. 6.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Oddelenie majetkových vzťahov

Mgr. Podhradská

MAGS OUI 33 691/2016

Váš list číslo/zo dňa
5.4.2016Naše číslo
MAGS OUI
42902/16-163828Vybavuje/linka
Ing. arch. Maďarová/610Bratislava
5.5.2016

285 044/160

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (žiadateľ: Dexterity s.r.o.)
žiadosť zo dňa:	5.4.2016
pozemok parc. číslo:	15515/34, 33 – novovytvorené, odčlenené z 15515/30, 9 - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Nívy
bližšia lokalizácia pozemku v území:	ulica Tučkova
zámer žiadateľa:	predaj za účelom zabezpečenia prístupu k výhľadovej stavbe vo vlastníctve žiadateľa

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 15515/34, 33; **funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie H 502**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, 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:

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
ouic@bratislava.sk

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie H

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

Poznámka:

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

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie ÚNS, diaľnica D1 a Gagarinova ul. – Prievoz.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03 a zmeny a doplnky 05 sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:


http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 42902/16-163828 zo dňa 6.5.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

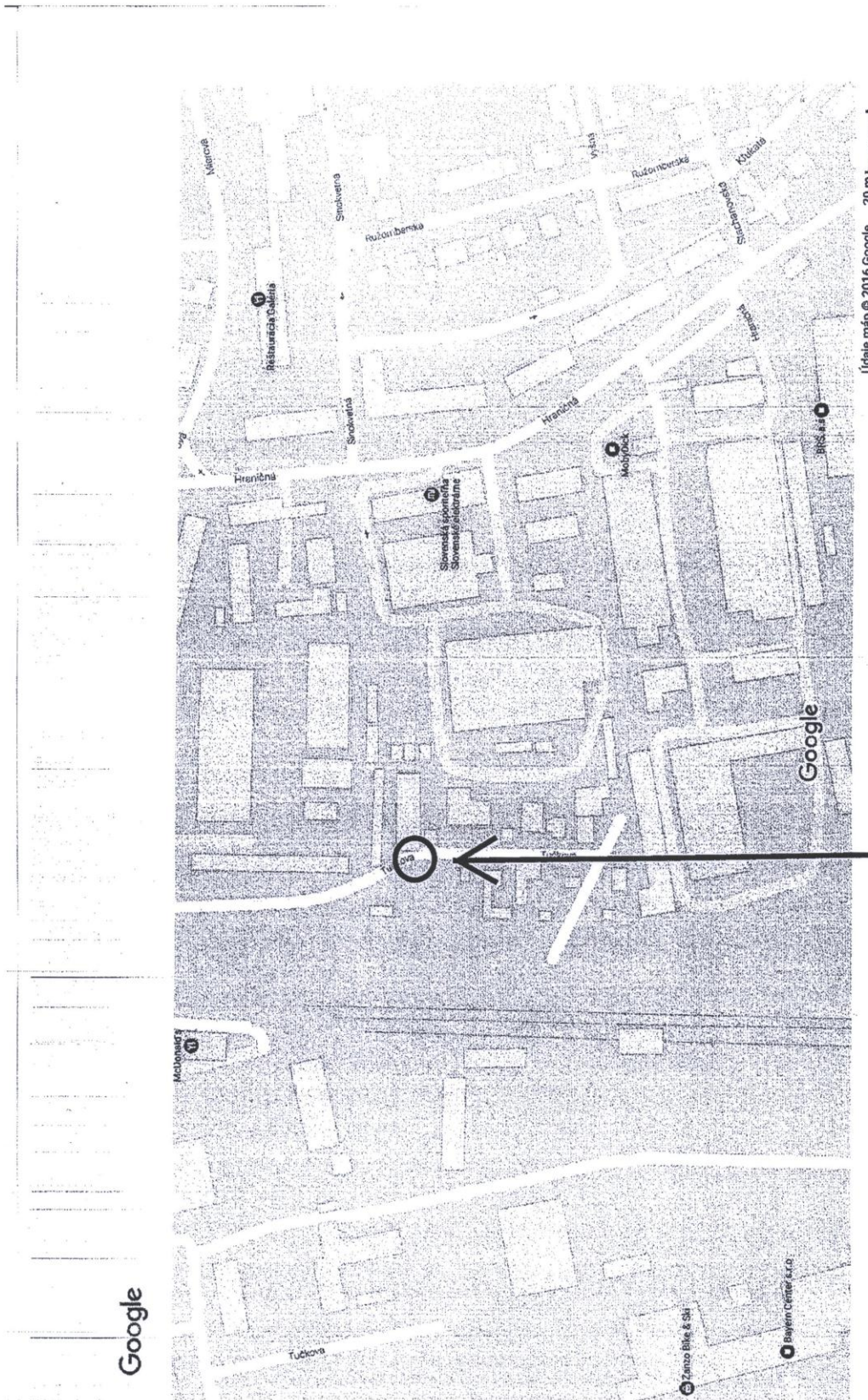
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Prímačské námestie č.1
814 99 Bratislava
-1-


Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co:
MG OUIČ - archív



PRÍLOHA č. 7



pozemok p.č. 15515/46 k.ú. Nivy

Príloha č. 8 / Fotodokumentácia

Novovzniknutý pozemok registra "C" KN k.ú. Nivy parc.č. 15515/46 odčlenený na základe GP č. 1410/2016 z pozemku reg. "E" v k.ú. Nivy, parc.č. 15515/9, zapísaného na LV č. 4438



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 73/2016.