

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava
č. tel.: 0907 / 60 71 53
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. OTS1703346 SNM/17/097/MR zo dňa 24.10.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 71 / 2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov reg. „C,, KN v k.ú. Bratislava - Nové mesto, parc. č. 15132/37 druh ostatné plochy vo výmere 81 m², parc. č. 15132/38 druh ostatné plochy vo výmere 124 m², parc. č. 15132/27 druh ostatné plochy vo výmere 97 m², podľa listu vlastníctva LV č. 1 vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava.

Počet listov (z toho príloh): 19 (9)

Dátum: 20.11.2017

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:
Kúpno - predajná zmluva

1.2 Dátum vyžiadania posudku: dodanie objednávky elektronickou poštou zo dňa 07.11.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.11.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1703346 SNM/17/097/MR zo dňa 24.10.2017

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 53694/16-354702 zo dňa 04.10.2017

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 23.11.2017

Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 23.11.2017

Obhliadka objektu zo dňa 20.11.2017

Fotodokumentácia zo dňa 20.11.2017

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

1.6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností v platnom znení.

1.7. 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 platnom znení.

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 v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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 platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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

Kúpno - predajná zmluva

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri rozhodnutí boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku je počítaná metódou polohovej diferenciácie podľa postupov metodiky ÚSI v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 ako aj podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1. v platnom znení.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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.
16132/27	81	Ostatné plochy	37	1		8823	

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 č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Prímorská nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
1ČO:		
2	NFŠ, a.s., Šacínkova 6, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
1ČO:		
3	Trubníková Valentína, Doč. PhDr. CSo., Rozvodná 18, Bratislava, PSČ 831 01, SR	/
Dátum narodenia:	08.01.1937	
4	Mecská ôač Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR	/
1ČO:		
5	Tehelné, a.s., Šacínkova 6, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
1ČO:		

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
15132/ 37	124	Ostatné plochy	37	1		8924	

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 č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	NFŠ, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		
3	Trubíniová Valentína, Doc. PhDr. CSc., Rozvodná 19, Bratislava, PSČ 831 01, SR	/
Dátum narodenia :	06.01.1937	
4	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR	/
IČO :		
5	Tehelné, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
15132/ 38	97	Ostatné plochy	37	1		8924	

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 č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	NFŠ, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		
3	Trubíniová Valentína, Doc. PhDr. CSc., Rozvodná 19, Bratislava, PSČ 831 01, SR	/
Dátum narodenia :	06.01.1937	
4	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR	/
IČO :		
5	Tehelné, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.11.2017

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností neboli.

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

Pozemok reg. „C,, KN parc. č. 15132/37, 15132/38, 15132/27,

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

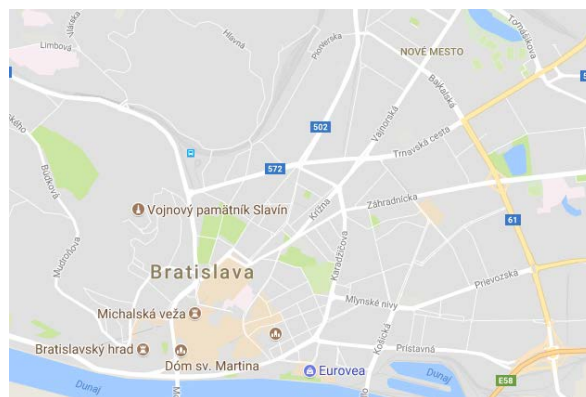
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné hodnotené pozemky sa nachádzajú v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Nové mesto. Pozemky sa nachádzajú pozdĺž verejnej cestnej komunikácie, bližšia lokalizácia ul. Trnavská cesta. V okolí pozemkov sa nachádzajú stavby bytových, administratívnych budov, a objektov športových areálov a nákupných centier zmiešanej zóny katastrálneho územia Bratislava - Nové mesto. Okolie nehnuteľnosti pozemkov poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť ako sú základné a stredné školy, miestne úrady, kompletná sieť obchodov a prevádzok služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 15 minút automobilovou, alebo mestskou hromadnou dopravou do 20 min. Vzdialenosť zastávky MHD je do 5 minút. Dá sa povedať, že sa jedná o širšie centrum mesta Bratislava.



Obr. č. 1: poloha nehnuteľnosti



Obr. č. 2: poloha vzhľadom k centru mesta Bratislava

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemky majú využitie ako ostatné plochy a tvoria okrajovú časť spevnených plôch časti zásobovania obchodného centra „Kaufland,,.

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

Na nehnuteľnosti pozemkov neviazne žiadne riziko technického charakteru, alebo právneho charakteru, uvedeného v liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky reg. „C,, parc. č. 15132/37, parc. č. 15132/38, parc. č. 15132/27, k.ú. Bratislava Nové mesto

POPIS

Predmetné hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hl. mesta Bratislava, katastrálne územie Nové mesto. Jedná sa o pozemky reg. „C,, KN, parc. č. 15132/37 druh ostatné plochy vo výmere 81 m², parc. č. 15132/38 druh ostatné plochy vo výmere 124 m², parc. č. 15132/27 druh ostatné plochy vo výmere 97 m². zapísané na liste vlastníctva č. 1, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemky majú pôdorysný geometrický tvar obdĺžnika, nachádzajú sa v rovinnom teréne. Ich využitie sú vedľajšie ostatné plochy na okrajoch zásobovania

nákupného centra Kaufland. Napojenie pozemkov na verejnú inžiniersku sieť je možné zo strany ulice Trnavská, odkiaľ sú aj prístupné. Povrch pozemkov je nespevnený.

Podľa územnoplánovacej informácie MAG OUIK 51017/17-370139 zo dňa 04.10.2017 je určené funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201.

V území je prípustné umiestňovať najmä integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. (viď. ÚPI v prílohe č. 5).

Budúce využitie pozemkov by malo slúžiť na skvalitnenie a rozšírenie zóny zásobovania nákupného centra Kaufland.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku je počítaná metódou polohovej diferenciacie podľa postupov metodiky ÚSI v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 ako aj podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1. v platnom znení.

VŠH 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 i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu:

$$VŠH = VH * M * k$$

VH - východisková hodnota pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

M - počet m² podľa vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)
k - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,7 - 2)
 k_v - koeficient intenzity využitia (0,5 - 2)
 k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,2)
 k_p - koeficient funkčného využitia územia (0,8 - 2)
 k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8 - 1,5)
 k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1 - 3)
 k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,2 - 0,99)

Podľa ponúk realitných kancelárií sa jednotková ponuková cena nehnuteľnosti stavebných pozemkov určených pre výstavbu bytových alebo občianskych budov v mestskej časti Bratislava - Nové mesto, k.ú. Nové mesto pohybuje v rozmedzí 200 - 400 euro/1 m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľností sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako je ponuková cena nehnuteľností.

Vo výpočte bol použitý zvyšujúci faktor vo výške 1,35 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností v lokalite katastrálneho územia Nové mesto, a redukujúci faktor vo výške 0,75 z dôvodu pozdĺžneho geometrického tvaru pozemkov a malej výmery pozemkov, čo obmedzuje všeobecné využitie pozemkov ako samostatných celkov, určených pre výstavbu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15132/37	ostatná plocha	81	81,00	1/1	81,00
15132/38	ostatná plocha	124	124,00	1/1	124,00
15132/27	ostatná plocha	97	97,00	1/1	97,00
Spolu výmera					302,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy, a ostatné budovy na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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	1,05
k_P koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,35
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,35 * 0,75$	4,5209
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5209$	300,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 302,00 \text{ m}^2 * 300,14 \text{ €/m}^2$	90 642,28 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 15132/37	24 311,34
parcela č. 15132/38	37 217,36
parcela č. 15132/27	29 113,58
Spolu	90 642,28

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

90 642,28 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky reg. „C,, parc. č. 15132/37, parc. č. 15132/38, parc. č. 15132/27, k.ú. Bratislava Nové mesto - parc. č. 15132/37 (81 m ²)	24 311,34
Pozemky reg. „C,, parc. č. 15132/37, parc. č. 15132/38, parc. č. 15132/27, k.ú. Bratislava Nové mesto - parc. č. 15132/38 (124 m ²)	37 217,36
Pozemky reg. „C,, parc. č. 15132/37, parc. č. 15132/38, parc. č. 15132/27, k.ú. Bratislava Nové mesto - parc. č. 15132/27 (97 m ²)	29 113,58
Spolu VŠH	90 642,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	90 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **90 600,00 €**

Slovom: **Deväťdesiatisícšesťsto Eur**

V Bratislave dňa 20.11.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka (1 x A4)
Príloha č.2	Výpis katastra nehnuteľností (3 x A4)
Príloha č.3	Katastrálna mapa (1 x A4)
Príloha č.4	Územnoplánovacia informácia (3 x A4)
Príloha č.5	Fotodokumentácia (1 x A4)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 71/2017

Ing. Monika Nitková



Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: 915013 DIČ: 1087183064 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Nové Mesto, pozemkov registra "C" KN parc. č. 15132/37 - ostatné plochy vo výmere 81 m², parc. č. 15132/38 - ostatné plochy vo výmere 124 m², parc. č. 15132/27 - ostatné plochy vo výmere 97 m², LV č. 1, k.ú. Nové Mesto.
Cena za ZP: 144,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	144,00	144,00 Eur
	bez DPH:			144,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			144,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Szabo Tomáš dňa 06.11.2017
V Bratislave dňa: 24.10.2017

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

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

Okres: **Bratislava III**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**

Dátum vyhotovenia **23.11.2017**

Katastrálne územie: **Nové Mesto**

Čas vyhotovenia: **14:24:59**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
15132/ 38	97	Ostatné plochy	37	1		8924	

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 č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	NFŠ, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		
3	Trubíniová Valentína, Doc. PhDr. CSc., Rozvodná 19, Bratislava, PSČ 831 01, SR	/
Dátum narodenia :	06.01.1937	
4	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR	/
IČO :		
5	Tehelné, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		

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

Okres: **Bratislava III**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**

Dátum vyhotovenia **23.11.2017**

Katastrálne územie: **Nové Mesto**

Čas vyhotovenia: **14:31:26**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
15132/ 37	124	Ostatné plochy	37	1		8924	

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 č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	NFŠ, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		
3	Trubíniová Valentína, Doc. PhDr. CSc., Rozvodná 19, Bratislava, PSČ 831 01, SR	/
Dátum narodenia :	06.01.1937	
4	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR	/
IČO :		
5	Tehelné, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		

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

Okres: **Bratislava III**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**

Dátum vyhotovenia **23.11.2017**

Katastrálne územie: **Nové Mesto**

Čas vyhotovenia: **14:28:26**

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.
15132/ 27	81	Ostatné plochy	37	1		8923	

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 č. 1

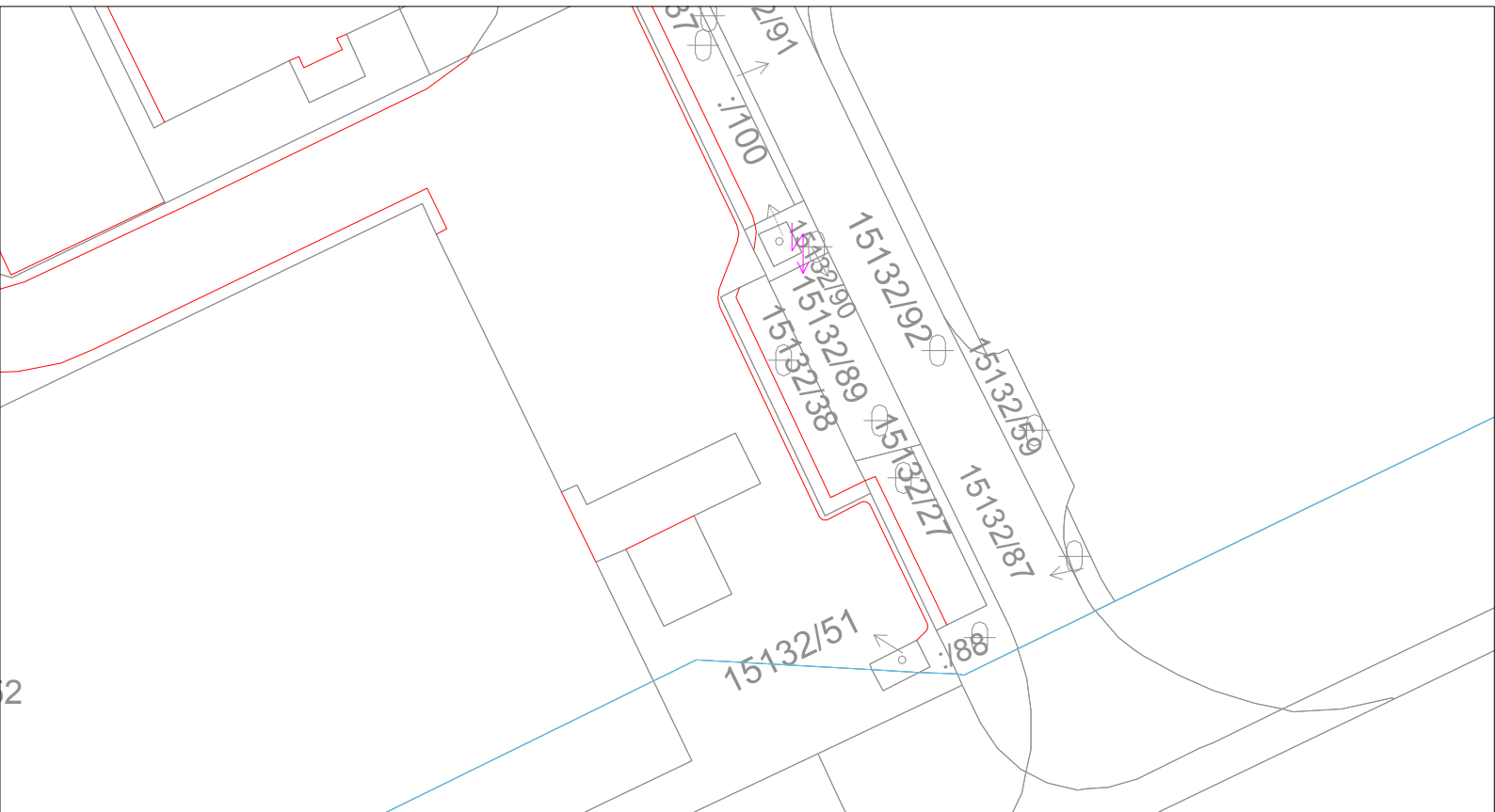
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	NFŠ, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		
3	Trubíniová Valentína, Doc. PhDr. CSc., Rozvodná 19, Bratislava, PSČ 831 01, SR	/
Dátum narodenia :	06.01.1937	
4	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR	/
IČO :		
5	Tehelné, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		

Informatívna kópia z mapy

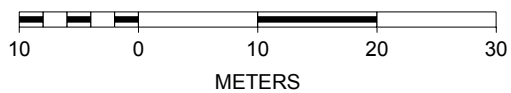
Vytvorené cez katastrálny portál

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

19. novembra 2017 19:38



SCALE 1 : 635





Sekcia správy nehnuteľností
oddelenie majetkových vzťahov

Mgr. Rožňovcová /248

TU 400388/2077

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 46876/17

Naše číslo
MAGS OUIK 51017/17-370139

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /508

Bratislava
04.10.2017

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (za žiadateľa: Kaufland Slovenská republika v.o.s.)
žiadosť zo dňa:	23.08.2017
pozemok parc. číslo:	15132/37 vo výmere 81 m ² , 15132/38 vo výmere 124 m ² a 15132/27 vo výmere 97 m ² - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Nové Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	lokalita pri ul. Trnavská cesta a Tomášikova ul.
zámer žiadateľa:	predmetné pozemky chce žiadateľ odkúpiť za účelom skvalitnenia zásobovania obchodného centra

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 15132/37, 15132/38 a 15132/27, funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, rozvojové územie, regulačný kód F.**

Funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, 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, regulačný kód F**.

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:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestská časť: Nové Mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 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.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 51017/17-370139 zo dňa 04.10.2017 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
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava



Ing. Ľudmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ - archív

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1: Poloha pozemkov zo strany ulice Trnavská



Obr. č. 2: Poloha pozemkov zo strany zásobovania obchodného centra Kaufland