

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 znaleckého posudku: 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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 190/2011

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na parc. KN č. 12932/27, 12932/28 a 12932/31 (pod garážami)
pri ulici Pluhova v Bratislave, v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres
Bratislava III., evidované na LV č. 5567-čiasťový, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 23 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 30.09.2011.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na parc. KN č. 12932/27, 12932/28 a 12932/31 (pod garážami) pri ulici Pluhova v Bratislave, v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidované na LV č. 5567-čiasťočný.

2. Dátum vyžiadania posudku:

02.09.2011 - písomná objednávka.

09.09.2011 - prevzatie zásielky.

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

26.09.2011.

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

30.09.2011.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 02.09.2011...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 02.09.2011, vydaný Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 19.09.2011, vytvorený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava.

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 26.09.2011.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o 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. 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.
- 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 výroby 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
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Zamýšľaný prevod nehnuteľností..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... (nebola mi predložená nájomná zmluva). 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. 5567-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 12932/27 o výmere	6 m ²	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5
Parc. č. 12932/28 o výmere	8 m ²	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5
Parc. č. 12932/31 o výmere	9 m ²	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5

Iné údaje:

Stavba na parcele č. 12932/27 je evidovaná na LV č. 1845.

Stavba na parcele č. 12932/28 je evidovaná na LV č. 1217.

Stavba na parcele č. 12932/31 je evidovaná na LV č. 2483.

Legenda:

Kód využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom .

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód právneho vzťahu

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkov).

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO 00603481

spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Iné údaje nevyžiadané

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.09.2011.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, a z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto. Na predmetnom pozemku je postavená stavba - garáž, ktorá nie je predmetom ohodnotenia.

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. 5567-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto.

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

- Pozemok na parc. č. 12932/27, umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto.
- Pozemok na parc. č. 12932/28, umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto.
- Pozemok na parc. č. 12932/31, umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto.

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

- Nie sú známe.

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

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto pri ulici Pluhová. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 12932/27, 12932/28 a 12932/31 v zmysle LV č. 5567-čiasť. Na hodnotených pozemkoch sú postavené garáže. Hodnotený pozemok ako celok je rovinatý. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Na predmetných pozemkoch sú postavené samostatne stojace garáže. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Okrem toho, že na predmetných pozemkoch sú postavené samostatne stojace garáže..., nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním pozemkov.

- **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA 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.**

Metóda polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³
Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

¹ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadani vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

³ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} EUR/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia	k _S
1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a nákupných 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	1,50 – 1,80
7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia	k _V
1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7. využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_P
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh novej zástavby, sadové úpravy).	

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

V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.).	

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

V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. KN č. 12932/27 umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto.

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 12932/27 - zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Pluhová. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je postavená stavba garáže. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 6,00 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 5567-čiasťný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Jedná sa o územie zastavané stavbami garáží, ktorých vlastníkom nie je vlastníkom pozemkov postavených na nich.

➤ *Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.*

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
12932/27	zastavaná plocha a nádvorie	6,00	6,00	1/1	6,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 EUR/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, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,30 * 0,50	1,4651
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 EUR/m ² * 1,4651	97,27 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 6,00 m ² * 97,27 EUR/m ²	583,62 EUR

2.1.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. KN č. 12932/28 umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto.

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 12932/28 - zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Pluhová. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je postavená stavba garáže. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 8,00 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 5567-čiastočný, k..ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Jedná sa o územie zastavané stavbami garáží, ktorých vlastníkom nie je vlastníkom pozemkov postavených na nich.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
12932/28	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	8,00	1/1	8,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 EUR/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, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k _R koeficient reduktujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,30 * 0,50	1,4651
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 EUR/m ² * 1,4651	97,27 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 8,00 m ² * 97,27 EUR/m ²	778,16 EUR

2.1.1.1.3 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. KN č. 12932/31 umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto.

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 12932/31 - zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Pluhová. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je postavená stavba garáže. Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 9,00 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 5567-čiasť č. k, ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Jedná sa o územie zastavané stavbami garáží, ktorých vlastníkom nie je vlastníkom pozemkov postavených na nich.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
12932/31	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	9,00	1/1	9,00 m ²

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ EUR/m}^2$

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, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,30 * 0,50$	1,4651
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ EUR/m}^2 * 1,4651$	97,27 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 9,00 \text{ m}^2 * 97,27 \text{ EUR/m}^2$	875,43 EUR

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.*

Vzhľadom na umiestnenie pozemku, prístupnosť, lokalitu, tvar, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovou diferenciácie objektívnej vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

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

Názov	Všeobecná hodnota ⁴ [EUR]
Pozemky	
Pozemok na parc. KN č. 12932/27 umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto (6 m ²)	583,62
Pozemok na parc. KN č. 12932/28 umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto (8 m ²)	778,16
Pozemok na parc. KN č. 12932/31 umiestnenom v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto (9 m ²)	875,43
Spolu pozemky (23,00 m²)	2 237,21
Spolu VŠH	2 237,21
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 240,00

Slovom: Dvetisícdeväťstoštyridsať EUR

V Bratislave dňa 30.9.2011



Ing. Peter Vinkler

⁴ 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.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 02.09.2011...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 02.09.2011, vydaný Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 19.09.2011, vytvorený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislava.
- Fotodokumentácia.



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Miestny Úrad Bratislava - Nové Mesto
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku

Junácka ul.č.1,832 91 Bratislava

P.T.
Ing. Peter Vinkler
Čerešňová 3/A
900 25 Chorvátsky Grob

Váš list číslo / zo dňa:

Naše číslo:
PPaSM 895/2011

Vybavuje:
Ing.Kasmanová

Bratislava:
2.september 2011

VEC: Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na zistenie ceny nehnuteľnosti pozemku p.č. 12932/27 o výmere 6 m², ďalej p.č. 12932/28 o výmere 8 m² a p.č. 12932/31 o výmere 9 m² vedených na LV č. 5567 v katastrálnom území Nové Mesto za účelom predaja pozemkov pod stavbami garáží.

S pozdravom


Mgr. Rudolf KUSÝ
starosta
Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

- Príloha: 1. Kópia z katastrálnej mapy
2. Výpis z LV č.5567 v k.ú. Nové Mesto

fax
9253137
me@banm.sk
w.banm.sk

Bankové spojenie:
Dexia Banka
Slovensko a. s.

číslo účtu:
1800347007/5600

IČO:
603317

Stránkové dni:
Pondelok 8 -12.00 13 - 17.00
Streda 8 -12.00 13 - 17.00
Piatok 8 -12.00

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 02.09.2011

Katastrálne územie: Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 08:33:54

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5567

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.
4934/ 14	1206	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4934/ 14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2384.						
4934/ 30	928	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4934/ 30 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5451.						
4934/ 31	947	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4934/ 31 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2384.						
10394/ 3	1427	Ostatné plochy	37	1		
11290/ 1	135	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11290/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2629.						
11749/ 4	57	Zastavané plochy a nádvoria	20	1		
11787/ 21	39	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
11787/ 22	3	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
12084/ 1	36	Vinice	3	1		
12084/ 2	1089	Vinice	3	1		
12229	386	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12229 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2970.						
12230/ 1	1073	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
12230/ 2	5	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
12231	382	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12231 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2970.						
12290/ 2	21	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12290/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1370.						
12290/ 3	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12290/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1988.						
12290/ 4	22	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12290/ 4 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2524.						
12290/ 10	21	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12290/ 10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3819.						
12290/ 12	1579	Zastavané plochy a nádvoria	99	1		
12290/ 13	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
12290/ 14	23	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
12290/ 15	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
	6	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12932/ 27 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1845.						
	8	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12932/ 28 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1217.						
12932/ 29	9	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12932/ 29 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5453.						
	9	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12932/ 31 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2483.						
12932/ 32	1	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12932/ 32 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1258.						
12946/ 1	134	Záhrady	4	1		
12946/ 2	24	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
12946/ 3	20	Zastavané plochy a nádvoria	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12946/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4887.						
12947	229	Záhrady	4	1		
13114/ 38	2722	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
13114/ 39	31	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 13114/ 39 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 45.						
13114/ 40	112	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 13114/ 40 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 45.						
13183/ 82	1	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
13184/ 3	606	Zastavané plochy a nádvoria	20	1		
13461/ 1	6195	Zastavané plochy a nádvoria	22	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 13461/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3228.						
13461/ 8	33	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
13590/ 74	19	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
13594/ 2	112	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
13594/ 3	107	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15102/ 6	59	Ostatné plochy	37	1		
21279/ 2	38	Zastavané plochy a nádvoria	20	1		
21996/ 3	4	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22001/ 27	45	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22022/ 13	70	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22022/ 14	133	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22022/ 16	97	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22022/ 23	20454	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22023/ 2	1989	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22023/ 3	1093	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
22023/ 4	1080	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22023/ 5	1063	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22023/ 7	1748	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22023/ 9	3628	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22023/ 10	1183	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22023/ 11	1183	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22023/ 12	1187	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22030	2842	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22031	433	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
22077/ 17	34	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		
22840/ 4	22	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
23022/ 1	4070	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
23072	653	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 23072 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2285.						
23073/ 1	4513	Ostatné plochy	34	1		
23073/ 2	37	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 23073/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2285.						
23073/ 3	23	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 23073/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2285.						
23073/ 5	803	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 23073/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2285.						
23073/ 6	123	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 23073/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2285.						
23073/ 7	673	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 23073/ 7 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2285.						
23073/ 35	1	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 23073/ 35 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2285.						
23073/ 36	502	Ostatné plochy	34	1		
23074/ 1	1541	Ostatné plochy	29	1		
23080/ 9	42	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

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

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

20 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasti

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Parcelné číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. pozemku Právny vzťah Druh ch.n.

3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
4288	56	Orná pôda	1		1
4307	195	Orná pôda	1		1
4330	142	Orná pôda	1		1
4342	3344	Orná pôda	1		1
4343	3299	Orná pôda	1		1
4351	136	Orná pôda	1		1
4359	670	Orná pôda	1		1
4360	1353	Orná pôda	1		1
4368	587	Orná pôda	1		1
4389	189	Zastavané plochy a nádvoria	1		1
4416/ 1	1332	Orná pôda	1		1
4416/ 2	553	Orná pôda	1		1
4425/ 1	537	Orná pôda	1		1
4425/ 2	528	Orná pôda	1		1
4433/ 1	411	Orná pôda	1		1
4433/ 2	405	Orná pôda	1		1
4435	962	Orná pôda	1		1
4441	377	Orná pôda	1		1
4770/ 1	2368	Zastavané plochy a nádvoria	1		1
4770/ 2	1322	Zastavané plochy a nádvoria	1		1
4770/ 3	614	Zastavané plochy a nádvoria	1		1
4773/ 1	200	Zastavané plochy a nádvoria	1		1
4773/ 2	9	Zastavané plochy a nádvoria	1		1
4773/ 3	60	Zastavané plochy a nádvoria	1		1
4774	85	Zastavané plochy a nádvoria	1		1
4932/ 1	125	Ostatné plochy	1		1
4932/ 2	8	Orná pôda	1		1
4934/ 1	597	Orná pôda	1		1
4935	570	Orná pôda	1		1
4936/ 2	174	Ostatné plochy	1		1
4936/201	66	Ostatné plochy	1		1
4938/ 3	47	Orná pôda	1		1
4969	3286	Ostatné plochy	1		1
10394/ 1	6	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
10394/ 2	111	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
10394/ 5	16	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
10422	1028	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
10423/ 1	465	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
11258/ 1	1833	Ostatné plochy	0		1
11259	754	Záhrady	0		1
11276/ 10	178	Trvalé trávne porasty	0		1
11276/ 11	111	Trvalé trávne porasty	0		1
11282	3441	Orná pôda	0		1
11283	7693	Orná pôda	0		1
11291/ 2	67	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
11298/ 2	60	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
11299/ 1	82	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
11299/ 2	48	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
11300	320	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
11301	40	Zastavané plochy a nádvoria	0		1

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
22069	881	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22070/ 1	56	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22070/ 2	36	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22071/ 1	372	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22071/ 2	169	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22071/ 3	420	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22071/ 4	163	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22071/ 5	113	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22072/ 1	444	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22072/ 2	18	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22076	566	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22078	232	Ostatné plochy	0		1
22079	611	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22080	615	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22082	854	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22084	433	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22085/ 1	1725	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22085/ 2	524	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22085/201	427	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22176	92	Ostatné plochy	0		1
22246/ 1	295	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22247/ 2	1091	Ostatné plochy	0		1
22249/ 2	11	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22250	324	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22253	34	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22255	199	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22264	504	Zastavané plochy a nádvoria	0		1
22401/ 1	111	Ostatné plochy	0		1
22401/ 2	404	Ostatné plochy	0		1
22402/ 1	156	Ostatné plochy	0		1
22402/ 2	63	Ostatné plochy	0		1
22403	668	Ostatné plochy	0		1
22404	751	Ostatné plochy	0		1
22405	9	Ostatné plochy	0		1
22680	1630	Orná pôda	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - Rača

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, 81499 Bratislava

1 / 1

IČO:

Titul nadobudnutia	č.d.1547/1959, Zákon č.138/91 Zb, PKV 232
Titul nadobudnutia	ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 2/2010/ROEP Nové Mesto zo dňa 23.08.2010
Titul nadobudnutia	čd.1547/59, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 232
Titul nadobudnutia	č.d. 4528/1926, PKV 605, konf.č.1048b/46, ROEP č.10/08, č.1048/c/46, č.1046/d/46, Vyhl. MP z 12.8.1959
Titul nadobudnutia	čd.418/1959, Zák.č.138/91 Zb., PKV 265
Titul nadobudnutia	konfiš.č.1009/c/46, ROEP č.353/08, Vyhl. MP z 12.8.1959, Zákon č.138/91 Zb., PKV 1011
Titul nadobudnutia	č.d.11910/33, konf.č.385/141a /1946,ROEPč.364/08,konf.č.1115/f/1946 ROEP č.365/08, konf.č.1131-b/1946, ROEP č.366/08, konf.č.383/140c/1946 ROEP č.367/08, konf.č.1130-a/1946, ROEP 188/08,Vyhl. MP z 12.8.1959, Zákon č.138/91 Zb., PKV 2901
Titul nadobudnutia	konfiš.č.1125/a/46, č.ROEP 156/08, konf.č.1117a-/1946, ROEP č. 356/08, Zák.č.138/1991 Zb., Vyhl. MP z 12.8.1959, PKV 43

IČO :

Titul nadobudnutia	č.d. 3281/57, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 14005
Titul nadobudnutia	č.d.2700/63, Zák.č.138/91 Zb., PKV 14881
Titul nadobudnutia	Zák.č.138/1991 Zb., PKV 4244
Titul nadobudnutia	Vyvl. Výst-330-1961-St-1538-45 ROEP č.302/08, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 4244
Titul nadobudnutia	č.d.782-7/62,814-22/62,824-34/62 Zák.č.138/1991 Zb., PKV 14623
Titul nadobudnutia	č.d.698/59, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 14198
Titul nadobudnutia	č.d.2281/58, Zák.č.138/91 Zb. Vyhl. MP z 12.8.1959, PKV 14107
Titul nadobudnutia	Zák.č.138/1991 Zb., Vyhl. MP z 12.8.1959, PKV 13793
Titul nadobudnutia	č.d.3411/55, Zák.č.138/91 Zb., PKV 13793
Titul nadobudnutia	č.d.1115/56, Zák.č.138/91 Zb., PKV 13843
Titul nadobudnutia	č.d.1113/62, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 14005
Titul nadobudnutia	č.d. 3281/57, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 14005
Titul nadobudnutia	č.d.7466/37, Zák.č.138/91 Zb., PKV 10360
Titul nadobudnutia	č.d.2361/59, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 14300
Titul nadobudnutia	Zák.č.138/1991 Zb., č.d.2361/59, PKV 14300
Titul nadobudnutia	č.d.17/64, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 14851
Titul nadobudnutia	č.d.7466/37, Zák.č.138/91 Zb.,PKV 10360
Titul nadobudnutia	č.d.17/64, Zák.č.138/1991, PKV 14851
Titul nadobudnutia	č.d.4.5.1883, Zák.č.138/91 Zb., PKV 1001
Titul nadobudnutia	č.d. 17/64, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 14851
Titul nadobudnutia	č.d.257/57, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 13762
Titul nadobudnutia	konf.č.1025/b/1946, ROEP č.164/08, rozh. o vyvlastnení č.UOaÚP-2605/79-JUDr.-Š, ROEP č.372/08, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 1801
Titul nadobudnutia	č.d.1272/44, konf. č. K-VII-612-1948, ROEP č.243/08, Zák.č.138/1991 Zb., Vyhl. MP z 12.8.1959, PKV 1803
Titul nadobudnutia	č.d.4.5.1883, Zák.č.138/91 Zb., PKV 1001
Titul nadobudnutia	č.d.5267/24, č.d.7988/27, konfiškát podľa nar.č.104/1945 v znení nar.č.64/46 Zb.n.SNR, ROEP č. 12/08, Vyhl. MP z 12.8.1959, PKV 6067
Titul nadobudnutia	č.d. 5267/24, č.d.7988/27, konfiškát podľa nar.č.104/1945 v znení nar.č.64/46 Zb.n.SNR, ROEP č.12/08, Vyhl. MP z 12.8.1959, PKV 6067
Titul nadobudnutia	č.d. 4.5.1883, Zák.č.138/91 Zb.,
Titul nadobudnutia	č.d.5633/35, Zák.č.138/91 Zb.,PKV 9847
Titul nadobudnutia	č.d.11045/32, Zák.č.138/1991 Zb., PKV 4181
Titul nadobudnutia	neknihovaná parcela, Zák.č.138/91 Zb.,
Titul nadobudnutia	Zák.č.138/1991 Zb., č.d. 1103/25, PKV 994
Titul nadobudnutia	č.d.782-7/62,814-22/62,824-34/62 Zák.č.138/91 Zb.,
Titul nadobudnutia	konf.č..2545/a/46-1, ROEP č.161/08, konf.č.2545/b/46-1, ROEP č.368/08, Vyhl. MP z 12.8.1959, Zák.č.138/91 Zb., PKV 6285
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAGS SNM 56485/10-2/362780 zo dňa 15.11.2010
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAGS SNM Z-17644/10 zo dňa 24.11.2011
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAGS SNM 58446/10-1/366480 zo dňa 24.11.2010,Z-17646/10
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAGS SNM 5845/10-1/366472 zo dňa 24.11.2010,Z-17647/10
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAGS SNM - 39214/11-1/43731 z 18.2.2011, Z-3207/11.

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

- 1 Protokol o oprave chyby X-1342/10 zo dňa 15.10.2010
- 1 GP č. 1906/09
- 1 Zápis GP č.55/2006 zo dňa 10.10.2006,pvz 687/11
- 1 Zápis GP č.110/2006 zo dňa 22.01.2007,Z-17647/10
- 1 Žiadosť o zápis GP č.040-M38/2010 zo dňa 31.1.2011.
Zápis geometrického plánu č. 199/2009, overeného dňa 9.12.2009 pod č. 2935/09, Z-718/10
Protokol o oprave chyby X-1357/10 zo dňa 20.10.2010

Poznámka:

Bez zápisu.

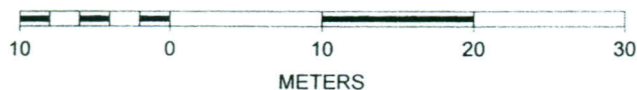
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

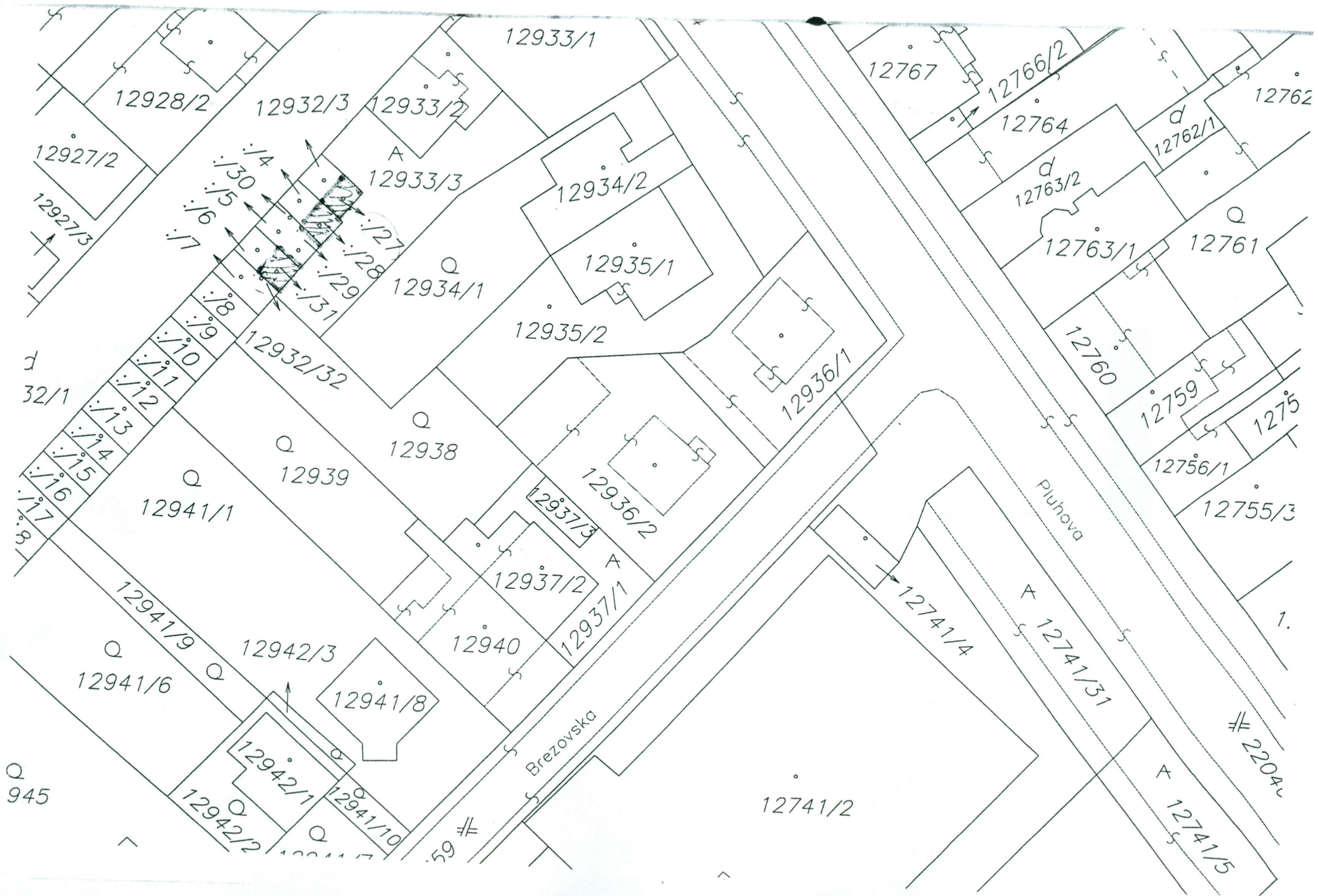
Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Nové Mesto

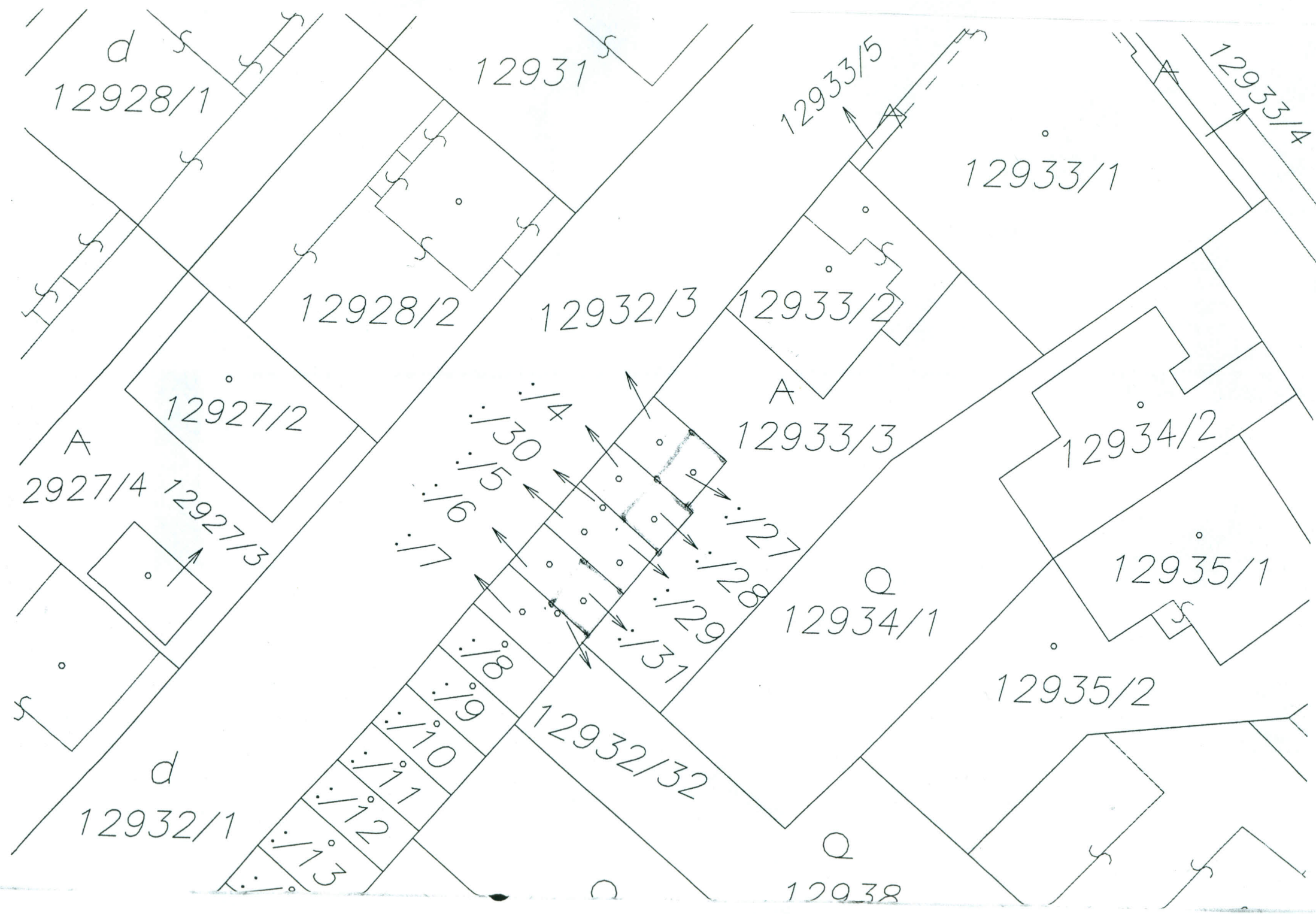
19. septembra 2011 15:19



SCALE 1 : 500







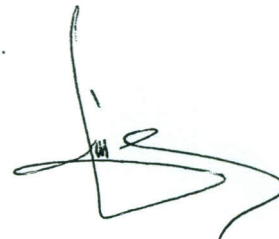


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 190/2011 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 190/2011.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' shape with a horizontal line crossing it.