

MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-RUŽINOV

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava – Ružinov
dňa 25. 09. 2012

N á v r h

na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc. č. 16916, 16918/1, katastrálne územie, Trnávka, podľa ust. § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom majetkovoprávneho usporiadania a užívania stavby - kotolne č. s. 399 postavenej na parcele č. 16918/1, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava

Predkladateľ :

Ing. Lýdia Adamovičová v.r.
prednostka

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy

Zodpovedný :

Mgr. Ján Buocik v.r.
zástupca starostu

JUDr. Eva Fajnorová v.r.
vedúca odboru právneho a
správy majetku

JUDr. Alica Kučerová v.r.
vedúca referátu správy
nehnuteľného majetku

Spracovateľ :

Ing. Margareta Mečiarová v.r.
ref. správy nehn. majetku

Prerokované:

Komisia finančná podnikateľských činností a informatizácie dňa 19.03.2012
Komisia finančná podnikateľských činností a informatizácie dňa 30.04.2012
Komisia finančná podnikateľských činností a informatizácie dňa 10. 09. 2012

V Bratislave september 2012

Návrh uznesenia :

Miestne zastupiteľstvo
MČ Bratislava – Ružinov

s c h v a ľ u j e

prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti – pozemkov, v lokalite Galvaniho ulice v Bratislave, podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako parcely registra „C“ KN, kat. územie Trnávka:

- **parc. č. 16916 – záhrady vo výmere 1140 m²**
- **parc. č. 16918/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 306 m²**

za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemku p. č. 16918/1 pod stavbou č.s. 399 a príslušného pozemku parc. č. 16916, do vlastníctva: XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava, IČO: 36 714 313, ako vlastníčkovi stavby - kotolne č. s. 399 postavenej na parc. č. 16918/1, kat. úz. Trnávka v katastri nehnuteľností evidovanej na liste vlastníctva č. 4853, za kúpnu cenu minimálne podľa ZP č. 20/2012 **68,47 €/m²**, spolu: **99 007,62 €**

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov registra „ C “ nachádzajúcich sa na Galvaniho ulici v Bratislave v katastrálnom území Trnávka, podľa ust. § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemku p. č. 16918/1 pod stavbou kotolne č. s. 399 - vo vlastníctve žiadateľa a príslušného pozemku parc.č. 16916, pre spoločnosť : **XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava**

ŽIADATEĽ: XL four s.r.o., so sídlom Štúrova 12, 811 02 Bratislava, IČO: 36 714 313,

ÚČEL ODKÚPENIA: majetkovoprávne usporiadanie pozemku p. č. 16918/1 pod stavbou kotolne č.s. 399 - vo vlastníctve žiadateľa a príslušného pozemku parc. č. 16916, k.ú.Trnávka.

VLASTNÍCKE VZŤAHY a ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU:

- parc. č. 16916 – záhrady vo výmere 1140 m²
- parc. č. 16918/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 306 m²

Pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované ako parcely registra „ C “, na **liste vlastníctva č. 1, na Hlavné mesto SR Bratislava**. Do správy Mestskej časti Bratislava – Ružinov boli zverené na základe protokolu č. 94 zo dňa 30.9.1991. **Na pozemku parc. č. 16918/1 sa nachádza stavba č. s. 399**, v katastri nehnuteľností evidovaná **na liste vlastníctva č. 4853 na vlastníka: XL four s.r.o., so sídlom Štúrova 12, 811 02 Bratislava**.

SÚČASNÝ STAV:

Spoločnosť XL four s.r.o., so sídlom Štúrova 12, 811 02 Bratislava, je vlastníkom budovy – kotolne číslo súpisné 399 postavenej na parcele č. 16918/1, kat. úz. Trnávka, v katastri nehnuteľností evidovanej od 17.06.2011 na liste vlastníctva č. 4853. Za účelom jej riadneho užívania, požiadala spoločnosť dňa 05.10.2011 o odkúpenie nehnuteľností - pozemkov parc. č. 16916, 16917/1, 16917/2, 16918/1, nachádzajúcich sa na Galvaniho ulici v Bratislave, v katastrálnom území Trnávka.

Na pozemku parc. č. 16917/1 sa nachádzajú schátralé stavby bez súpisného čísla, ku ktorým vlastník v súčasnosti nie je známy. Vzhľadom k časovej náročnosti zisťovania vlastníckych vzťahov k stavbám postavených na pozemku parc. č. 16917/1, kat. úz. Trnávka, ako aj budúcemu oddeleniu častí parciel č. 16917/1, 16917/2, kat. úz. Trnávka, pre výstavbu vonkajšieho dopravného polookruhu Galvaniho ulica – Lamač, spoločnosť XL four s.r.o. zúžila svoju žiadosť listom zo dňa 21.10.2011 iba na odkúpenie a majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou č. s. 399 na parcele č. 16918/1, vo svojom vlastníctve a na príslušný pozemok parc. č. 16916, k.ú. Trnávka. Vstup na tieto pozemky je cez parcely č. 16917/1, 16917/2, kat. úz. Trnávka, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, v správe Mestskej časti Bratislava – Ružinov. Spoločnosť XL four s.r.o., má záujem odkúpiť aj tieto pozemky po vyriešení vlastníckych vzťahov k stavbám na pozemku parc.č. 16917/1, kat. úz. Trnávka, nakoľko sú jedinou možnosťou prístupu a napojenia na inžinierske siete k objektu stavby – kotolne vo vlastníctve žiadateľa.

ODBORNÉ STANOVISKÁ

Podľa územnoplánovacej informácii č. ÚARR/CS18807/2011/2/JPO zo dňa 15.12.2011 sa pozemky parc. č. 16916, 16918/1, kat. úz. Trnávka nachádzajú v **stabilizovanom území určenom pre funkciu č. 502 – zmiešané územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby**.

Z hľadiska životného prostredia v zmysle listu ZP CS1769/2011/2/ZPA zo dňa 23.11.2011, nie sú pripomienky k predaju pozemkov.

REŠTITÚCIE

Podľa vyjadrenia Obvodného pozemkového úradu v Bratislave č.12076/2011-3/MME zo dňa 17.08.2011, vo veci uplatnených reštitučných nárokov **v zmysle zák. č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov** na PK č. 16916 evidovanú v PK vložke č. 6100 a PK parc. č. 16918 evidovanú v PK vložke č.14195, kat. úz. Bratislava, ktoré sú súčasťou KN parciel č. 16916 a 16918/1, kat. úz. Trnávka **bolo rozhodnutím č. 208/96/OPPaLH/Ti/Tk 904/92-PÚ-Bc ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30.01.2003 konanie zastavené.** V zmysle zákona č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom reštitučné nároky neboli uplatnené.

OCENENIE NEHNUTEĽNOSTÍ - Na ocenenie daných nehnuteľností boli vyhotovené dva znalecké posudky

1. Znalecký posudok č. 36/2011 zo dňa 17.10.2011

na pozemky parc. č. 16916, 16918/1, kat. územie Trnávka - vypracovaný: Ing. Magdaléna Podlucká, Kukučínova 14, 831 03 Bratislava - znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností.

Jednotková hodnota pozemkov: 70,61 €/m²

Všeobecná hodnota (VŠH) pozemkov:

- parc. č. 16916 – záhrady vo výmere 1140 m²

- parc. č. 16918/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 306 m²

Všeobecná hodnota pozemkov spolu vo výmere 1446 m² je: 102 102,06 €

2. Znalecký posudok č. 20/2012 - Aktuálny zo dňa 08.04.2012 vypracovaný

Ing. Jurajom Sedláčkom, Záhradná 8, 911 05 Trenčín, znalcom v odvetví - Odhad nehnuteľností

Jednotková hodnota pozemku za 1 m² : 68,47 EUR/m²

Všeobecná hodnota (VŠH) pozemkov:

- parc. č. 16916 – záhrady vo výmere 1140 m²

- parc. č. 16918/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 306 m²

Všeobecná hodnota pozemkov(VŠH) spolu vo výmere 1446 m² je: 99 007,62 Eur

Predchádzajúci súhlas primátora

Primátor hl. m. SR Bratislavy udelil listom Č.j.: MAGS SNM-45272/12-323966 zo dňa 02.08.2012 predchádzajúci súhlas č. 02 01 005 12 podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemkov registra „C“ KN katastrálne územie Trnávka,

- parc. č. 16916 – záhrady vo výmere 1140 m²

- parc. č. 16918/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 306 m²

do vlastníctva majiteľa stavby súp. č. 399 postavenej na pozemku parc. č. 16918/1, kat. úz. Trnávka za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej **v aktuálnom**

znaleckom posudku, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona č. 138/1991 Zb.

o majetku obcí, nie však nižšiu ako **68,47- €/m² (podľa cenovej mapy nehnuteľností v danej lokalite maximálna cena je 272,- €/m² a minimálna 100,- €/m²)**, s podmienkami uvedenými v predchádzajúcom súhlase. Predchádzajúci súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

Prerokované:

Komisia finančná podnikateľských činností a informatizácie dňa 19.03.2012

1/ KFPČaI prerokovala a berie na vedomie predložený materiál „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc. č. 16916,16918/1, kat. územie Trnávka“, podľa ust. § 9a ods.8 písm.b) zákona SNR č. 138/1991 Zb o majetku obcí, v znení neskorších predpisov za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parc. č. 16918/1, kat. úz. Trnávka, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava“ - predkladá sa na základe poverenia operatívnej porady.

2/ komisia po prerokovaní materiál vracia predkladateľovi s požiadavkou na návrh ceny odôvodnený cenovým porovnaním pozemkov

Komisia finančná podnikateľských činností a informatizácie dňa 30.04.2012

1. berie na vedomie predložený materiál: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc.č. 16916,16918/1, kat. územie Trnávka“, podľa ust. § 9a ods.8 písm.b) zákona SNR č. 138/1991 Zb o majetku obcí, v znení neskorších predpisov za účelom užívania Budovy č. s. 399 postavenej na parc. č. 16918/1, kat. úz. Trnávka, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava.

2. **odporúča** požiadať o súhlas primátora Hl. mesta SR Bratislavy k prevodu vlastníckeho práva nehnuteľností parc.č. 16916,16918/1, kat. úz. Trnávka minimálne za cenu znaleckého posudku

Miestna rada MČ Bratislava - Ružinov - Uznesenie č. 131/2012 zo dňa 21.08.2012

- po prerokovaní berie na vedomie predložený materiál a **ukladá** Ing. Lýdii Adamovičovej, prednostke predložiť materiál opätovne do KFPČaI a so stanoviskom komisie a predchádzajúcim súhlasom primátora Hl. mesta SR Bratislavy na rokovanie MZ

Komisia finančná podnikateľských činností a informatizácie dňa 10.09.2012

1/ berie na vedomie predložený materiál: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc.č. 16916,16918/1, kat. územie Trnávka“, podľa ust. § 9a ods.8 písm.b) zákona SNR č. 138/1991 Zb o majetku obcí, v znení neskorších predpisov za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parc. č. 16918/1, kat. úz. Trnávka, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava.

2/ **odporúča** predkladateľovi ďalšie rokovanie so záujemcom a žiada predložiť nový návrh predajnej ceny

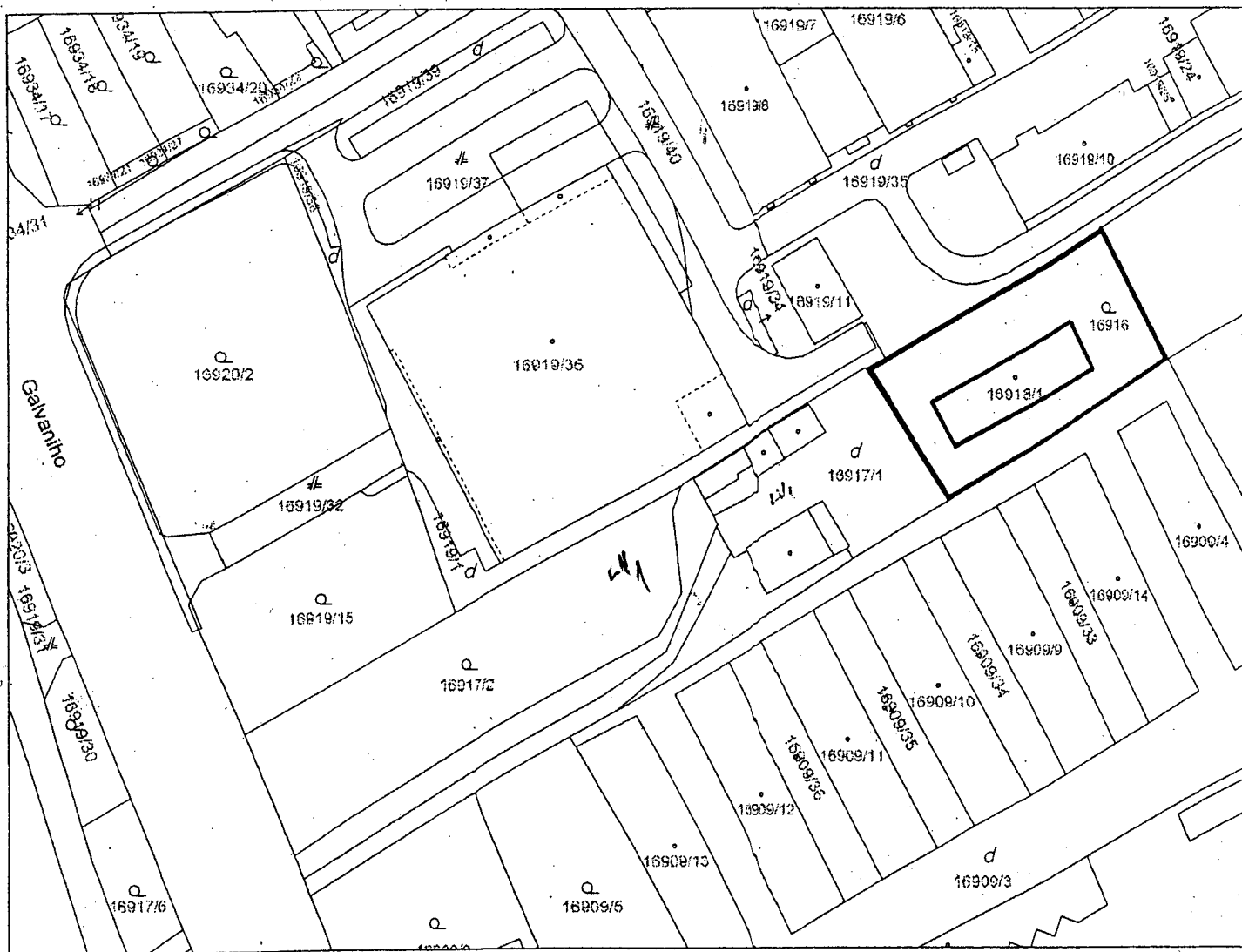
Prílohy:

1. Snímka z katastrálnej mapy
2. Žiadosť spoločnosti XL four s.r.o., z 05.10.2011
3. Zúženie žiadosti z 21.10.2011
4. Výpis z ORSK spol. XL four s.r.o.
5. Výpisy z listu vlastníctva č. 1 a č. 4853
6. Majetkovoprávna informácia č. MAGS SNM 22119/07-2/438156
7. Odborné stanoviská ÚARR/CS18807/2011/2/JPO a ŽPaVPS/CS17691/2011/2/ZPA
8. Magistrát hlavného mesta BA, odd. dopr. plánovania a riad. dopravy zo dňa 7.11.2011
9. Reštitučné nároky č.12076/2011-3/MME zo dňa 17.08.2011
10. Znalecký posudok č. 36/2011 zo dňa 17.10.2011
11. Prešetrenie vlastníctva pozemkov - List č. MAGS SNM 60066/11-2/6973
12. Stanovisko Komisie finančnej, podn. činností a informatizácie z 19.03.2012
13. Stanovisko Komisie finančnej, podn. činností a informatizácie z 30.04.2012
14. Predchádzajúci súhlas primátora, Aktuálny znalecký posudok č.20/2012 z 08.04.2012
15. Miestna rada -Uznesenie č. 131/2012 zo dňa 21.08.2012
16. Stanovisko komisie finančnej podn. činností a informatizácie z 10.09.2012

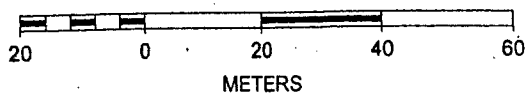
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

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

14. augusta 2012 13:15



SCALE 1 : 1 202



XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava

IČO: 36 714 313, IČ DPH: SK2022304834

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dňa:	- 5 - 10 - 2011
Prílohy:	24.11
Evidenčné číslo zápisu:	10700/2011
Prílohy:	16045/2011-1

Miestny úrad Bratislava - Ružinov
Mierová č.21
827 05 Bratislava 2

V Bratislave dňa 27.09.2011

Vec: Podanie návrhu na uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam

I. Špecifikácia predmetu Kúpnej zmluvy:

Parcela č.16916, o výmere 1.140 m², druh pozemku: záhrady, parcela č.16917/1, o výmere 1.734 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, parcela č.16917/2, o výmere 2.472 m², druh pozemku: záhrady a parcela č.16918/1, o výmere 306 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, všetky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, zapísané na LV č. 1, Okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka.

II. Identifikácia vlastníka nehnuteľnosti:

Názov: HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 811 01 Bratislava
IČO: 00 603 481

Nehnuteľnosť je v správe Mestskej časti Bratislava Ružinov:

Názov: MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - RUŽINOV
Sídlo: Mierová č.21, 827 05 Bratislava 2
IČO: 00 603 155

III. Identifikačné údaje navrhovateľa:

Názov: XL four, s.r.o.
Sídlo: Štúrova 12, 811 02 Bratislava
IČO: 36 714 313
DIČ: 2022304834
IČ DPH: SK 2022304834
V zastúpení: Patrik Pačesa, štatutárny orgán – konateľ
Bank. Spojenie: UNICREDIT BANK SLOVAKIA a.s.
Č.ú.: 8591209004/1111
Kontaktná osoba navrhovateľa: Juraj Gross
Tel.: 0944 406 822
Emailová adresa: xl@xl.sk

IV. Navrhovaná kúpna cena za predmet Kúpnej zmluvy:

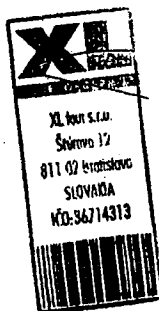
399.000,- € (slovom: tristodevät'desiatdeväťtisíc €)

Kúpna cena je navrhnutá na základe Znaleckého posudku č. 24/2011, zo dňa 28.6.2011, vypracovaného Ing. Magdalénou Podluckou, Kukučínova 14, 831 03 Bratislava, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov MS SR v Bratislave pod evidenčným číslom 910570, ktorý bol vypracovaný za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p.č.: 16916, 16917/1,2 a 16918/1, obec Bratislava-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, okres Bratislava II.

V. Zdôvodnenie podania návrhu:

Spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava, IČO: 36 714 313, je vlastníkom stavby, súp.č. 399, druh stavby – kotolňa, zapísaná na LV č. 4853, Okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka, ktorá je umiestnená na pozemku parc.č.16918/1 vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava a v správe Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov. Pozemky p.č. 16916, 16917/1,2, ktoré sú tiež vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava a v správe Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov, svojim umiestnením a využitím tvoria neoddeliteľný celok so stavbou, nakoľko sú jedinou alternatívou prístupu a napojenia na inžinierske siete k nášmu objektu. Na základe týchto skutočností a v súlade so Zákom č. 258/2009 Z.z., ustanovenia § 9a, odsek 8, písmena b, Vás týmto žiadame o uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam.

S pozdravom



.....
XL four, s.r.o.
Patrik Pačesa – konateľ spoločnosti

- Prílohy: 1. Výpis z Obchodného registra spoločnosti XL four, s.r.o.
2. Výpis z listu vlastníctva č.1 - čiastočný
3. Výpis z listu vlastníctva č.4853
4. Kópia z katastrálnej mapy
5. Znalecký posudok č. 24/2011, vypracovaný Ing. Magdalénou Podluckou

XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava

IČO: 36 714 313, IČ DPH: SK2022304834

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dušeň úrad:	42
Prílohy:	21 -10- 2011
Prílohy:	21 -10- 2011
Evidenčné číslo zápisu:	21 -10- 2011
Číslo spracovania:	21 -10- 2011

Váž. pani

JUDr. Alica Kučerová

Miestny úrad Bratislava - Ružinov

Mierová č.21

827 05 Bratislava 2

V Bratislave dňa 21.10.2011

Vec: Doplnenie II. - podania návrhu na uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 5.10.2011

I. Zdôvodnenie doplnenia II. podania návrhu:

Dolu podpísaný Patrik Pačesa, konateľ spoločnosti XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava, IČO: 36 714 313, som podal dňa 5.10.2011 návrh na uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (parcela č.16916, o výmere 1.140 m², druh pozemku: záhrady, parcela č.16917/1, o výmere 1.734 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, parcela č.16917/2, o výmere 2.472 m², druh pozemku: záhrady a parcela č.16918/1, o výmere 306 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, všetky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, zapísané na LV č. 1, Okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka), kde ako dôvod návrhu som uviedol vlastníctvo stavby, súp.č. 399, druh stavby – kotolňa, zapísaná na LV č. 4853, Okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka, ktorá je umiestnená na pozemku parc.č.16918/1 vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava a v správe Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov a vlastníctvo ďalších stavieb (vonkajšie úpravy, spevnené plochy, prípojky, líniové stavby, atď.), ktoré sú umiestnené na pozemkoch p.č. 16916, 16917/1,2 a presnejšie špecifikované v doplnení podania návrhu na uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 14.10.2011. **Nakoľko na pozemku p.č.: 16917/1 sa nachádza aj iná stavba okrem našich, nezapísaná na LV a kde Váš úrad v súčasnej dobe vykonáva identifikáciu vlastníka nehnuteľnosti, žiadame Vás do vyriešenia celej záležitosti o uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam parcely č.16916, o výmere 1.140 m², druh pozemku: záhrady a parcely č.16918/1, o výmere 306 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, na ktorých sa nachádzajú iba stavby, ktoré má naša spoločnosť vo vlastníctve, v súlade so Zákom č. 258/2009 Z.z., ustanovenia § 9a, odsek 8, písmena b.**

II. Špecifikácia predmetu Kúpnej zmluvy:

Parcela č.16916, o výmere 1.140 m², druh pozemku: záhrady a parcela č.16918/1, o výmere 306 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, všetky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, zapísané na LV č. 1, Okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, k.ú. Trnávka.

III. Identifikácia vlastníka nehnuteľnosti:

Názov: HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 811 01 Bratislava
IČO: 00 603 481

Nehnuteľnosť je v správe Mestskej časti Bratislava Ružinov:

Názov: MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - RUŽINOV
Sídlo: Mierová č.21, 827 05 Bratislava 2
IČO: 00 603 155

IV. Identifikačné údaje navrhovateľa:

Názov: XL four, s.r.o.
Sídlo: Štúrova 12, 811 02 Bratislava
IČO: 36 714 313
DIČ: 2022304834
IČ DPH: SK 2022304834
V zastúpení: Patrik Pačesa, štatutárny orgán – konateľ
Bank. Spojenie: UNICREDIT BANK SLOVAKIA a.s.
Č.ú.: 8591209004/1111
Kontaktná osoba navrhovateľa: Juraj Gross
Tel.: 0944 406 822
Emailová adresa: xlfour@xl.sk

V. Navrhovaná kúpna cena za predmet Kúpnej zmluvy:

102.000,- € (slovom: stodvatisíc €)

Kúpna cena je navrhnutá na základe Znaleckého posudku č. 36/2011, zo dňa 17.10.2011, vypracovaného Ing. Magdalénou Podluckou, Kukučínova 14, 831 03 Bratislava, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov MS SR v Bratislave pod evidenčným číslom 910570, ktorý bol vypracovaný za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov p.č.: 16916 a 16918/1, obec Bratislava-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, okres Bratislava II.

S pozdravom

.....
XL four, s.r.o.
Patrik Pačesa konateľ spoločnosti

Prílohy: 1. Znalecký posudok č. 36/2011, vypracovaný Ing. Magdalénou Podluckou



Zoznam výpisov č.:

T-4647/2007

**VÝPIS
Z OBCHODNÉHO REGISTRA
Okresného súdu Bratislava I**

Oddiel: Sro
Vložka číslo: 43723/B

I. OBCHODNÉ MENO

XL four s.r.o.

II. SÍDLO

Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):

Štúrova 12

Názov obce: Bratislava

PSČ: 811 02

III. IČO: 36 714 313

IV. DEŇ ZÁPISU: 19.12.2006

V. PRÁVNA FORMA: Spoločnosť s ručením obmedzeným

VI. PREDMET PODNIKANIA (ČINNOSTI)

1. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod),
2. kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti (veľkoobchod),
3. sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
4. obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností,
5. prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom - obstarávateľská činnosť,
6. reklamná a propagačná činnosť,
7. prenájom výpočtovej a kancelárskej techniky,
8. prenájom strojov a prístrojov,
9. technicko-organizačné zabezpečenie vzdelávacích podujatí, konferencií, veľtrhov, seminárov a školení v rozsahu voľnej živnosti,
10. technicko-organizačné zabezpečenie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí v rozsahu voľnej živnosti,
11. grafické práce pomocou počítača podľa predlohy,
12. rozmnožovanie nahratých nosičov zvukovo-obrazových záznamov so súhlasom autora,
13. výroba, predaj a požičiavanie nosičov zvukovo-obrazových záznamov so súhlasom autora,
14. vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,

VII. ŠTATUTÁRNY ORGÁN: KONATEĽ

Meno a priezvisko: Patrik Pačesa

Bydlisko:

Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):

Ružová dolina 16008/25

Názov obce: Bratislava

PSČ: 821 09

Dátum narodenia: 10.03.1970
Rodné číslo: 700310/7507

Vznik funkcie: 19.12.2006

Spôsob konania štatutárneho orgánu v mene spoločnosti s ručením obmedzeným:
Za spoločnosť koná a podpisuje konateľ samostatne.

VIII. SPOLOČNÍCI

Meno a priezvisko: Patrik Pačesa

Bydlisko:

Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):

Ružová dolina 16008/25

Názov obce: Bratislava

PSČ: 821 09

Výška vkladu: 5 643,000000 EUR

Rozsah splatenia: 5 643,000000 EUR

Meno a priezvisko: Ing. Adriána Pačesová

Bydlisko:

Názov ulice (iného verejného priestranstva) a orientačné číslo (príp. súpisné číslo):

Moskovská 15

Názov obce: Banská Bystrica

PSČ: 974 04

Výška vkladu: 996,000000 EUR

Rozsah splatenia: 996,000000 EUR

IX. VÝŠKA ZÁKLADNÉHO IMANIA

6 639,000000 EUR

X. ROZSAH SPLATENIA ZÁKLADNÉHO IMANIA

6 639,000000 EUR

ĎALŠIE PRÁVNE SKUTOČNOSTI

XI. INÉ ĎALŠIE PRÁVNE SKUTOČNOSTI

1. Obchodná spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 28.11.2006 podľa §§ 56-75a, §§ 105-153 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
2. Zápisnica z valného zhromaždenia zo dňa 02.03.2009.

Bratislava 1, 17.06.2011

Správnosť výpisu sa potvrdzuje

Za správnosť výpisu: Zlatica Hutarová



.....
(podpis oprávnenej osoby)

.....
(odtlačok úradnej pečiatky)

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 14.08.2012

Katastrálne územie: Trnávka

Čas vyhotovenia: 13:25:39

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

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.
16916	1140	Záhrady	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO:

Poznámka	Hodnovernosť pozemkov parc.č.4358/3, parc.č.4358/38 bola spochybnená podľa X - 140/05-CZI z 24.10.2005
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva časti poz. reg.E p.č.4300,4301 v k.ú. Vajnory a poz.reg.C p.č.2038/43 X 55/06 zo dňa 13.10.2006
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra o práve k pozemkom registra C parc.č.2038/1, parc.č.4358/1 a parc.č.4358/3, zapísaných na LV č.1, k.ú.Trnávka na základe žiadosti č.11-177 Dr.H/Dv.,predložených listín a GP č.761-2610-027-77 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E KN parc. č.1214/22, zapísaného na LV 3826, k. ú. Trnávka na základe osvedčenia o vyporiadaní dedičských podielov N 221/93, Nz 216/93 zo dňa 11. 6. 1993, osvedčenia o dedičstve D 630/04, Dnot 84/04 zo dňa 28. 02. 2005, osvedčenia o dedičstve č.31D 2455/05, Dnot 57/05.
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti časti pozemku registra C p. č. 4358/1 na LV č. 1, k. ú. Trnávka podľa vyvlastňovacích dohôd zo dňa 23.02.1960 a 26.07.1960 a pozemku registra E p. č. 1214/7 na LV č. 4574 k. ú. Trnávka podľa dedičského rozhodnutia D 482/90-53 bola spochybnená (duplicita vlastníctva)
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti podľa §39 ods.2 katastrálneho zákona k pozemku registra C-KN parc. č.4358/2 zapísaného na LV 1, k.ú.Trnávka na základe žiadosti č.11/77 Dr.H/Dv. zo dňa 27.05.1977, priložených listín a geometrického plánu č.761-2610-027-77 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E-KN parc.č.4353 zapísaného na LV č.4595, k.ú.Trnávka na základe rozhodnutia Obvodného súdu Bratislava 3 č.D 1629/93, Dnot 293/93-24 zo dňa 01.08.1994 a rozhodnutia Obvodného súdu Bratislava 3 č.D 1630/93-11, Dnot 313/93 zo dňa 31.01.1995,X-592/09
Poznámka	V zmysle ustanovenia § 39 ods.2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, hodnovernosť údajov katastra bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva k časti pozemku registra E-KN p.č. 1220/37 na LV č.2172 k.ú. Vajnory na základe notárskej zápisnice N 48/93, Nz 47/93 zo dňa 18.06.1993 s časťami pozemkov registra C-KN p.č. 2038/1,36 na LV č.1 k.ú. Trnávka na základe delimitačného protokolu zo dňa 15.08.1993 vyhotoveného v zmysle zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí. X-527/09
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti podľa § 39 ods.2 katastrálneho zákona k pozemku registra C-KN parc. č.4358/3 zapísaného na LV č.1, k.ú.Trnávka na základe žiadosti č.11/77 Dr.H/Dv. zo dňa 27.05.1977, priložených listín a geometrického plánu č.761-2610-027-77 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkami registra E-KN parc. č.1220/91 a parc.č.1249 zapísaných na LV č.3653, k.ú.Trnávka na základe rozhodnutia Štátneho notárstva Bratislava 3 č.D 196/91 zo dňa 04.04.1991, rozhodnutia Štátneho notárstva Bratislava 3 č.D 870/91-45 zo dňa 14.07.1992, rozhodnutia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 14.08.2012

Katastrálne územie: Trnávka

Čas vyhotovenia: 13:28:42

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

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.
16918/ 1	306	Zastavané plochy a nádvorá	17	1		5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 16918/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4853.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

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

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO:

Poznámka	Hodnovernosť pozemkov parc.č.4358/3, parc.č.4358/38 bola spochybnená podľa X - 140/05-CZI z 24.10.2005
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva častí poz. reg.E p.č.4300,4301 v k.ú. Vajnory a poz.reg.C p.č.2038/43 X 55/06 zo dňa 13.10.2006
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra o práve k pozemkom registra C parc.č.2038/1, parc.č.4358/1 a parc.č.4358/3, zapísaných na LV č.1, k.ú.Trnávka na základe žiadosti č.11-177 Dr.H/Dv.,predložených listín a GP č.761-2610-027-77 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E KN parc. č.1214/22, zapísaného na LV 3826, k. ú. Trnávka na základe osvedčenia o vyporiadaní dedičských podielov N 221/93, Nz 216/93 zo dňa 11. 6. 1993, osvedčenia o dedičstve D 630/04, Dnot 84/04 zo dňa 28. 02. 2005, osvedčenia o dedičstve č.31D 2455/05, Dnot 57/05.
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti časti pozemku registra C p. č. 4358/1 na LV č. 1, k. ú. Trnávka podľa vyvlastňovacích dohôd zo dňa 23.02.1960 a 26.07.1960 a pozemku registra E p. č. 1214/7 na LV č. 4574 k. ú. Trnávka podľa dedičského rozhodnutia D 482/90-53 bola spochybnená (duplicita vlastníctva)
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti podľa §39 ods.2 katastrálneho zákona k pozemku registra C-KN parc. č.4358/2 zapísaného na LV 1, k.ú.Trnávka na základe žiadosti č.11/77 Dr.H/Dv. zo dňa 27.05.1977, priložených listín a geometrického plánu č.761-2610-027-77 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E-KN parc.č.4353 zapísaného na LV č.4595, k.ú.Trnávka na základe rozhodnutia Obvodného súdu Bratislava 3 č.D 1629/93, Dnot 293/93-24 zo dňa 01.08.1994 a rozhodnutia Obvodného súdu Bratislava 3 č.D 1630/93-11, Dnot 313/93 zo dňa 31.01.1995,X-592/09
Poznámka	V zmysle ustanovenia § 39 ods.2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností, hodnovernosť údajov katastra bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva k časti pozemku registra E-KN p.č. 1220/37 na LV č.2172 k.ú. Vajnory na základe notárskej zápisnice N 48/93, Nz 47/93 zo dňa 18.06.1993 s časťami pozemkov registra C-KN p.č. 2038/1,36 na LV č.1 k.ú. Trnávka na základe delimitačného protokolu zo dňa 15.08.1993 vyhotoveného v zmysle zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí. X-527/09
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti podľa § 39 ods.2 katastrálneho zákona k pozemku registra C-KN parc. č.4358/3 zapísaného na LV č.1, k.ú.Trnávka na základe žiadosti č.11/77 Dr.H/Dv. zo dňa 27.05.1977, priložených listín a geometrického

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 14.08.2012

Katastrálne územie: Trnávka

Čas vyhotovenia: 13:34:44

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4853

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
399	16918/ 1	20	kotolňa		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 399 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

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 XL four s.r.o., Štúrova 12, Bratislava, PSČ 811 02, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva podľa V-12767/11 zo dňa 17.6.2011

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

III. SEKCIA – oddelenie správy nehnuteľností

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



Miestny úrad Bratislava
Mestská časť Ružinov
Mierová ulica 21
827 05 Bratislava 212

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
NM/07/12652-3/MME MAGS SNM 22119/07-2/53816 Ing. Klinčeková/ 59356 197 2.7.2007

Vec

Majetkovoprávna informácia

Vášim listom ste nás požiadali o poskytnutie majetkovoprávnej informácie na pozemky p. č. 16919/15, 16920/2, 16917/1, 16916, 16918/1 a 16909/2 v katastrálnom území Trnávka.

Pozemky p. č. 16919/15, 16920/2, 16917/1, 16916, 16918/1 k. ú. Trnávka majú založený list vlastníctva č. 1 v prospech vlastníka hlavné mesto SR Bratislava a protokolom č. 94/91 boli zverené do správy mestskej časti. Predmetné pozemky ležia na pozemkovoknižných parcelách č.16921, 16920, 16918, 16917 a 16916 zapísaných v pozemkovoknižných vložkách č. 14195 a 6100 k. ú. Bratislava.

Pozemok p. č. 16909/2 k. ú. Trnávka nemá založený list vlastníctva. Leží na pozemkovoknižných parcelách č. 16913, 16912, 16909 k. ú. Bratislava zapísaných v pozemkovoknižných vložkách č. 14374, 3596, 2334 vo vlastníctve iných právnych subjektov, Na oddelení správy nehnuteľností nemáme k dispozícii právne listiny dokazujúce vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy k uvedeným nehnuteľnostiam.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
oddelenie správy nehnuteľností
Primaciálne námestie 1
P.O. BOX 192
814 99 Bratislava

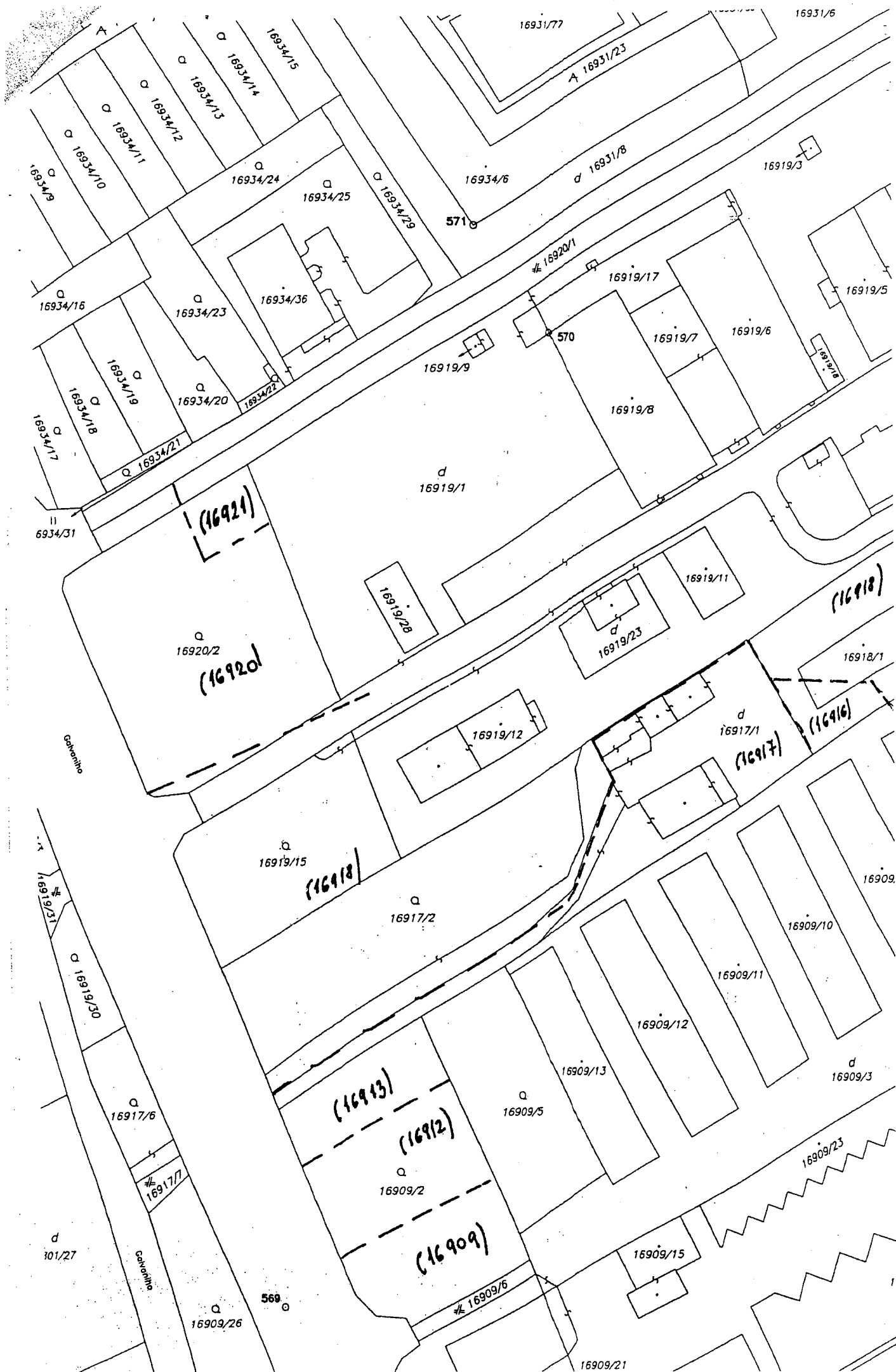
JUDr. Mária Gajdošíková
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

- snímka z mapy

- PK vložky č. 14195 a 6100 k. ú. Bratislava

Primaciálne nám. 1, 1. poschodie, č. dverí 121

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
07/54 43 50 46	07/59 35 62 45	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	snm@bratislava.sk





Mestská časť Bratislava – Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Príloha č.:	RZ
Prílohy:	22 -12- 2011
Príloha č.:	ZH-LU
Evidenčné číslo zápisu:	5243/LON
Príloha č.:	16045/2011-11/MME

Miestny úrad MČ Bratislava – Ružinov
Referát správy nehnuteľného majetku
Mierová 21
827 05 Bratislava 212

TU!

Váš list číslo/zo dňa

NM CS 16045/2011-11/MME
09.11.2011

Naše číslo

UARR/CS18807/2011/2/JPO

Vybavuje/linka

Ing.arch.Polgáry/48284221

Bratislava

15.12.2011

Vec

Územno-plánovacia informácia a stanovisko k predaju pozemkov.

parcely číslo : 16916 - záhrady; výmer: 1140 m², LV č.1
16918/1 - zastavané plochy a nádvorja; výmer: 306 m², LV č.1
- na parc. č.16918/1 - objekt kotolne zapísaný na LV č. 4853
katastrálne územie : k. ú. Trnávka
rozsah zámeru : predaj nehnuteľnosti, na žiadosť spoločnosti XL four s.r.o., Štúrova 12, 81102 Bratislava
účel vydania ÚPI : informácia o území

Na základe Vašej žiadosti, Mestská časť Bratislava - Ružinov potvrdzuje, že pre územie, v ktorom sa nachádzajú Vami uvedené parcely, sú v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy stanovené nasledovné podmienky pre výstavbu:

DRUH URBANISTICKEJ FUNKCIE – PREDMETNÉ ÚZEMIE:

Zmiešané územia – obchodu, výrobných a nevýrobných služieb

PRÍPUSTNÉ A NEPRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Charakteristika funkčnej plochy – č. 502 (vid' tabuľka v prílohe)

INTENZITA ZÁSTAVBY:

Nevyhnutné posúdenie prevádzkových nárokov, vplyvov, väzieb a následné funkčné zhodnotenie územia s konkrétnym posúdením hodnoty ukazovateľov intenzity, so zohľadnením miery podmienok pre budúce konkrétne profilovanie územia. Ukazovatele využitia územia – podľa kódu 502 pre vnútorné mesto; Stanovenie podmienok regulácie vo vnútornom meste pre stabilizované územie – všeobecne platí:

- zachovať súčasné funkčné využitie,
- predpokladaná miera stavebných zásahov do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území,
- v zásade ide o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavba v prielukách a pod.,
- regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prístupných a neprístupných zásahov,

- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, rozvíjať resp. chrániť

CHARAKTERISTIKA FUNKČNEJ PLOCHY – 502, STABILIZOVANÉ

Prevažne plochy slúžiace pre umiestňovanie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí. Prevládajúce sú zariadenia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných, následne vid'. prístupné a nepripustné funkčné využitie tabuľka v prílohe. (tabuľka č.502)

SÚVISIACA PLATNÁ ÚPD : Územný plán hl. mesta Bratislavy 2007

ZaD 01 – Územný plán hl. mesta Bratislavy 31.3.2008

ROZPRACOVANÁ ÚPD : ZaD 02 – 2.2 Regulačný výkres 2009

POZNÁMKA : funkčná plocha vo vnútornom meste - stabilizované územie

STANOVISKO K PREVODU PARCEL 16916, 16918/1

Zmena vlastníckych práv pod objektom a v okolí objektu kotolne neovplyvňuje budúci rozvoj územnej plochy. Vzhľadom na budúci vývoj územnej plochy s charakteristikou funkčnej plochy 502 – stabilizované územie, nie je jednoznačne možné nepovoliť resp. povoliť predaj. Predaj nehnuteľnosti nemá vplyv na budúce formovanie územia.

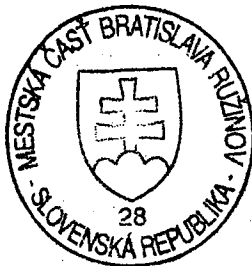
UPOZORNENIE:

V návrhu zmien a doplnkov ÚPN – Zmeny a doplnky 02 – 2.2 Regulačný výkres 2009 zmena RV/RU/8 - ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, návrh zmeny charakteristiky funkčnej plochy na rozvojové územie 502 – Zmiešané územia – obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s kódom G (tj. G502), pre kód G platí: max. IPP = 1,8; priem. podlažnosť: 5-6; max. IZP = 0,36; min. KZ = 0,20; priestorové usporiadanie: rôzne formy zástavby, areály.

Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, príp. ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru.

Táto územno-plánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko Magistrátu hl. m. SR Bratislavy k investičnej činnosti podľa § 34 ods. 2 zákona č. 50 / 1976 Zb. o územnom a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 3 písm. d) zákona SNR č. 369/ 1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Územno-plánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územno-plánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná. Zároveň upozorňujeme, že na tú istú parcelu môže byť vydaná územno-plánovacia informácia viacerým žiadateľom.



Ing. Dušan Pekár

starosta

v zastúpení

Ing. Vladimír Sloboda

zástupca starostu

Prílohy: 1x tabuľka – charakteristika funkčnej plochy 502 /platná ÚPD/ (kópia)
1x grafická príloha č.2, ÚPI výrez z ÚPN - hl. mesta. SR Bratislava (návrh, regulácia)

C.2.

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

Návrh využitia územia (plôch)

502

A - charakteristika	Plachy slúžiacie predovšetkým pre umiestnenie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí
B - funkčné využitie	prevládajúce ● - zariadenia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných pripustné ■ - nerušiaci výroba, sklady, skladovacie plochy pripustné – v obmedzenom rozsahu ▼ nepripustné X - podľa nižšie uvedenej tabuľky
C - dopln. ustanovenia	

LEGENDA

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA

501 zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti

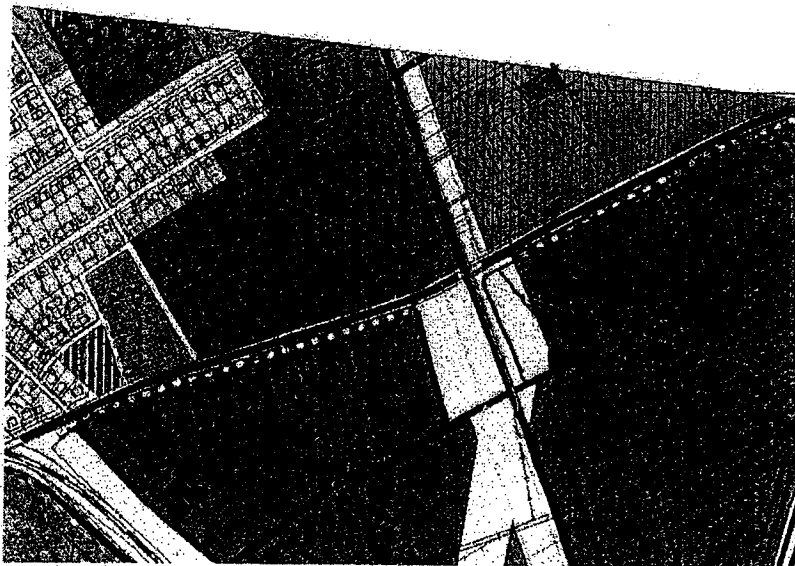
nevýrobných

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

502		zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

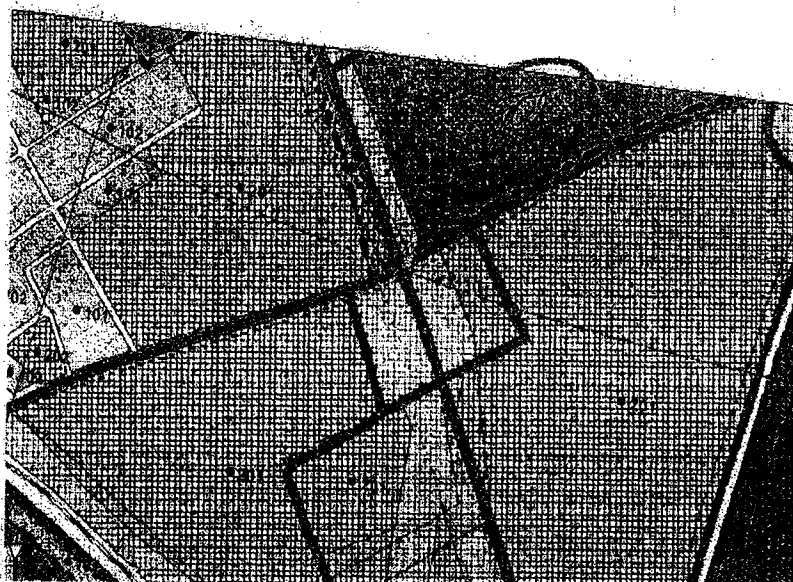
X Rodinné domy	X Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
X Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X Materské školy
X Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	X Základné školy a základné umelecké školy
■ Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	X Stredné školy, špeciálne školy
■ Obchodné centrá regionálne	X Vysoké školy a vysokoškolské areály
■ Nákupné strediská, obchodné domy	X Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
● Distribučné a veľkoobchodné centrá	X Objekty a areály vedy a výskumu
■ Supermarkety, hobbymarkety	X Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionáre
■ Supermarkety, diskonty	X Polikliniky
▼ Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X Nemocnice NsP, FNsP
■ Verejné stravovanie	X Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
■ Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X Odborné lieč. ústavy, detské ozdravovne, liečebne, lieč. ústavy
■ Stravovanie pre zamestnancov	X Zar. zdravotníctva – záchraná služba, dializačné strediská
X Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	▼ Stacionáre soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X Domovy sociálnych služieb
X Autokempingy, turistické ubytovne	X Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
▼ Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostl.
X Kongresové centrá	● Drobná výroba a služby - nerušiaci
■ Vetrčné a výstavné areály	■ Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X Kultúrne zariadenia	X Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
X Zábavné zariadenia	X Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	▼ Výroby a služby všetkých druhov
X Obradné siene	X Priemyselné parky
X Kostoly a modlitebne	■ Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
X Cirkev a jej ostatné zariadenia	X Skladové areály súvisiace s výrobou
■ Administratívne budovy	X Stavebné dvory a zariadenia
▼ Prenajímateľné administratívne priestory	X Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
X Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X Športové areály – kryté a otvorené
X Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X Športové haly, plavárne, kolkárne
X Zariadenia obrany	▼ Telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

X Kúpaliská
X Lyžiarske svahy a bobové dráhy
X Zariadenia netradičných športov
■ Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X Areály voľného času
X Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
■ Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X Záhradkárské osady a lokality
X Chatové osady
■ Zelen' liniová a plošná
X Vegetácia / zelen' krajinná a ekostabilizačná
■ Drobná architektúra a mobiliár
▼ Cyklistické trasy
■ Pešie komunikácie
X Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
X Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
■ Zariadenia na separovaný zber odpadov
▼ Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
■ Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X Priecestné odpočívadlá
▼ ČSPH bez sprievodných prevádzok
▼ ČSPH so sprievodnými prevádzkami
■ Odstavné státi a parkoviská
■ Parkinggaráže
■ Komunikácie vozidlové
■ Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu



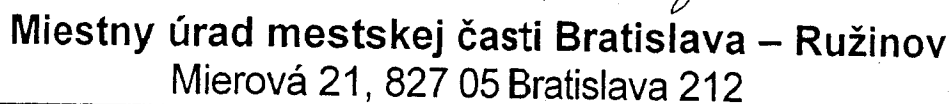
Parcel. 16316, 16318/1
k. ú. TRNÁVKA

Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia - výrez s predmetnými parcelami, Galvaniho ul.



502

Regulačný výkres ZaD 01 - výrez s predmetnými parcelami, Galvaniho ul.



Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Ružinov
JUDr. Alica Kučerová
vedúca referátu správy nehnuteľného majetku

Bratislava
23. 11. 2011

RNDr. Lesia Richterová
vedúca referátu životného prostredia
a verejno-prospešných služieb

Internet/E-mail
www.ba-ruzinov.sk

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie dopravného plánovania a riadenia dopravy
Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

XL four s.r.o.
Štúrova 12
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
21.10.2011

Naše číslo
MAGS/ODP/56479/11
-386733, ODP/205/11-bp

Vybavuje/linka
Ing. Mičková/365

Bratislava
7.11.2011

Vec

Odkúpenie nehnuteľností v k.ú. Trávka - informácia

K Vašej žiadosti, týkajúcej sa obmedzení využitia nehnuteľností – stavby a pozemkov parc. č. 16917/1, 16917/2, 16918/1 a 16916 v súvislosti so zámerom Vašej spoločnosti o ich odkúpenie, z hľadiska dopravného plánovania uvádzame:

V zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) je do výhľadu uvažované s výstavbou vonkajšieho dopravného polookruhu Galvaniho ul. – Lamač. Jeho súčasťou je aj súběžná obslužná komunikácia uvažovaná v úseku od Starej Ivanskej cesty po Vajnorskú ul., v polohe z východnej strany polookruhu.

Spodrobnejšie riešenie výhľadovej dopravnej stavby bolo spracované v Dopravno - urbanistickej štúdii: Vonkajší polookruh Galvaniho ul. – Lamač (sprac. spoločnosť PUDOS PLUS s.r.o. v roku 2001).

V prílohe prikladáme situáciu súčasťou riešenia vonkajšieho polookruhu z vyššie uvedenej dopravno – urbanistickej štúdie, z ktorej je zrejмый približný dopad výhľadovej dopravnej stavby na záujmové pozemky. Presný dopad (potrebný pre účely spracovania geometrického plánu) je však nevyhnutné stanoviť na podklade elektronického riešenia získaného od spracovateľa dopravno – urbanistickej štúdie. Navyše je nevyhnutné do rozsahu územnej rezervy zahrnúť aj 'manipulačný' priestor potrebný pre obdobie realizácie dopravnej stavby (je potrebné taktiež vyžiadať od spracovateľa).

Ďalej je nevyhnutné upozorniť na nasledovné:

V prípade využitia záujmových pozemkov na investičnú výstavbu (po ich odkúpení v rozsahu bez územnej rezervy pre vonkajší polookruh, a v prípade, že to funkčné využitie podľa ÚPN dovoľuje) je nevyhnutné riešiť jeho dopravné napojenie vo väzbe na uvedenú dopravnú stavbu, a to v súlade s koncepciou stanovenou v dopravno – urbanistickej štúdii (ako výhľadové riešenie). Do doby zrealizovania dopravnej stavby je nutné dopravné pozemky sprístupniť výlučne cez sieť existujúcich miestnych obslužných komunikácií napojených na Galvaniho ul. (vytváranie nových dopravných napojení priamo na túto komunikáciu je nepripustné). Nároky

Laurinská 7, I. poschodie, č. dverí 108

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 63	02/59 35 65 97	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	odp@bratislava.sk

statickej dopravy je potrebné zabezpečiť v zmysle STN 73 6110, v plnom rozsahu na pozemku stavebníka.

Oznamujeme, že táto informácia nenahrádza územno – plánovacia informáciu, ktorú vydáva Magistrát hl. m. SR Bratislavy - Oddelenie územného rozvoja mesta.

Dokumentáciu sme si ponežali.

S pozdravom

Ing. Vladimír Mikuš
vedúci oddelenia

Príloha:
Situácia riešenia vonkajšieho polookruhu podľa DUŠ (časť stavby)



OBVODNÝ POZEMKOVÝ ÚRAD V BRATISLAVE

Trenčianska 55, 821 09 BRATISLAVA

Miestny úrad mestskej časti
Bratislava - Ružinov
Mierová 21
827 05 Bratislava

Náše číslo:
828/4076/2011-Hav

Vaše číslo:
12076/2011-3/MME

Vybavuje:
Havranová
02/57 108 710

V Bratislave:
17.08.2011

VEC: Vyjadrenie k uplatneným reštitučným nárokom

Listom zo dňa 01.08.2011 ste požiadali Obvodný pozemkový úrad v Bratislave (ďalej len „OPÚ“) o vyjadrenie, či na parcely k.ú. Bratislava (v súčasnosti k.ú. Tmávka) bol alebo nebol uplatnený reštitučný nárok na vydanie nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. a zákona č. 503/2003 Z. z. Po preskúmaní Vašej žiadosti Vám OPÚ oznamuje, že reštitučný nárok uplatnený oprávnenou osobou na:

PK p. číslo	PKV	Katastr. územie	v zmysle zákona č. 229/1991 Zb.	v zmysle zákona č. 503/2003 Z. z.
16916	6100	Bratislava	Bol (spis č. 230/96=904/92-Mbe, konanie zastavené rozhodnutím číslo 208/96/OPPaLH/Ti/Tk 904/92-PÚ-Bc. zo dňa 30.01.2003 právoplatné dňa 04.03.2003)	Nebol
16917	6100	Bratislava	Bol (spis č. 230/96=904/92-Mbe, konanie zastavené rozhodnutím číslo 208/96/OPPaLH/Ti/Tk 904/92-PÚ-Bc. zo dňa 30.01.2003 právoplatné dňa 04.03.2003)	Nebol
16918	14195	Bratislava	Bol (spis č. 230/96=904/92-Mbe, konanie zastavené rozhodnutím číslo 208/96/OPPaLH/Ti/Tk 904/92-PÚ-Bc. zo dňa 30.01.2003 právoplatné dňa 04.03.2003)	Nebol
16920	14195	Bratislava	Bol (spis č. 230/96=904/92-Mbe, konanie zastavené rozhodnutím číslo 208/96/OPPaLH/Ti/Tk 904/92-PÚ-Bc. zo dňa 30.01.2003 právoplatné dňa 04.03.2003)	Nebol
16921	14195	Bratislava	Bol (spis č. 230/96=904/92-Mbe, konanie zastavené rozhodnutím číslo 208/96/OPPaLH/Ti/Tk 904/92-PÚ-Bc. zo dňa 30.01.2003 právoplatné dňa 04.03.2003)	Nebol

Pre úplnosť OPÚ dodáva, že niektoré nároky uplatnené fyzickými osobami do dnešného dňa neobsahujú všetky požadované doklady pre možné určenie, o aké parcelné čísla sa jedná, vzhľadom na skutočnosť, že boli uplatnené buď na mená a priezviská, alebo na čísla výpisov z pozemkovej knihy - vložky, alebo na katastrálne územia bez uvedenia parcelných čísel.

Z uvedených dôvodov vyššie uvedené informácie nemusia byť úplné a presné, a preto vyjadrenie OPÚ má len informatívny charakter.

S pozdravom

Obvodný pozemkový úrad
v Bratislave
Mestská 57
80 001 Bratislava 7

Mgr. Martin Michel'
riaditeľ
Obvodného pozemkového úradu v Bratislave

Znalec: Ing. Magdaléna Podlucká

číslo posudku: 36/2011

Znalec:

Ing. Magdaléna Podlucká, Kukučínova 14, 831 03 Bratislava
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov MS SR v Bratislave pod evidenčným číslom 910570, tel.: 0905 935 480

Zadávateľ: XL four s.r.o.
Štúrova 12
811 02 Bratislava
IČO: 36 714 313

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 6.10.2011 / ústna

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 36/2011

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 16916 a 16918/1, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Trávka, okres Bratislava II., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 23(15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 16916 a 16918/1, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Tmávka, okres Bratislava II., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

2. Dátum vyžiadania posudku: 6.10.2011

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 6.10.2011

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.10.2011

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Územnoplánovacia informácia pre stabilizované územie, vydaná Mestskou časťou Bratislava - Ružinov pod č.j. ÚARR/2008/17735/POR dňa 17.9.2008 (s prílohami)
- Informatívny zakres plynú, vydaný SPP - distribúcia a.s., zo dňa 13.5.2011
- Orientačné vyznačenie verejného vodovodu a kanalizácie, vypracované Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou a.s. zo dňa 16.5.2011
- Informatívny záznam silových káblov vo vyznačenom priestore, vydaný Západoslovenskou energetikou a.s., zo dňa 13.5.2011

5.2 Obstarané znalcom :

- Preverenie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Získanie informácií o obci a okolí
- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č.1 - čiastočný, pre k.ú. Tmávka, zo dňa 16.10.2011, vytvorený cez Katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 17.10.2011, vytvorená cez Katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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. v znení Vyhlášky č. 500/2005 Z.z.,
Vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a Vyhlášky č. 33/2009 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 obostavaného 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 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 Vyparňa a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v
EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neocenovať stavby a ploty, ktoré sa nachádzajú na parcelách č.16916 a 16918/1.

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2011.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.1 - čiastočný, pre k.ú. Tmávka, zo dňa 16.10.2011 :

A. Majetková podstata:

Parcely registra C

Parc.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôs.využ.	Umiest.poz.	Právny vzťah
16916	1140	Záhrady	4	1	
16918/1	306	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	5

Iné údaje:

Stavba na parcele 16918/1 je evidovaná na LV č.4853.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, SR

IČO: 00603481

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č.1 - čiastočný

C. Ľarchy:

Zapísané ľarchy sa netýkajú oceňovaných pozemkov

Iné údaje:

Podľa LV č.1 - čiastočný

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.10.2011, za účasti vlastníka stavby na parc.č.16918/1

Zameranie vykonané dňa 16.10.2011

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.5.2011

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Pri zameraní neboli zistené zmeny. Skutkový stav bol zistený meraním a bola vyhotovená fotodokumentácia. Pre využitie parciel bola vydaná Územnoplánovacia

informácia pre stabilizované územie (parc.č. 16918/1) dňa 17.9.2008 s tým, že je platná 1 rok. Podľa informácií od zadávateľa sa v tejto situácii nič nezmenilo a uvedená ÚPI bude v roku 2011 aktualizovaná.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom - pozemky sú zapísané na LV č. 1 pre k.ú. Trnávka, sú riadne zakreslené na predloženej kópii katastrálnej mapy zo 18.10.2011. Na LV č.1 je zapísané vecné bremeno, ktoré spočíva v práve vstupu na pozemky parc.č. 16917/1 a 2, v práve výkonu povolenej činnosti a v obmedzení vlastníckeho práva z dôvodu uloženia vzdušného kábla, v prospech ZSE Distribúcia. Právna dokumentácia parciel je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Parcely č. 16916 a 16918/1 v k.ú. Trnávka.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ocenenia:

Stavba na parc. č.16918/1, v zmysle osobitných požiadaviek zadávateľa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky parc.č. 16916 a 16918/1 sú vedené na LV č. 1 pre katastr. územie Trnávka, ako záhrady a zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Celková výmera oceňovaných pozemkov je 1446 m².

Pozemky tvoria jeden celok a ploty sú vo vlastníctve vlastníkov susedných parciel. Jedná sa o stavebné pozemky v priemyselnej časti obce, kde podľa územnoplánovacej informácie nie je prípustná bytová výstavba, ale len výstavba objektov pre obchod, ľahkú výrobu a služby.

Na parc.č. 16918/1 sa nachádza stavba iného vlastníka (LV 4853), v čase obhliadky nevyužívaná, bez funkčných prípojek inž. sietí.

Podľa priložených potvrdení od vlastníkov inžinierskych sietí sú pozemky ako celok obmedzené:

- uloženými plynárenskými zariadeniami na parc.č. 16917/1 a 16917/2.
- vzdušným vedením 110 kV káblov v časti pozemkov p.č. 16917/1 a 16917/2, s ochranným pásmom aj na oceňované pozemky, ktoré je zapísané na LV č.1 formou vecného bremena.

Verejný vodovod a kanalizácia sa najbližšie k pozemkom nachádzajú v komunikácii Galvaniho ul., bez vybudovanej prípojky.

Obmedzujúce faktory (inž. siete, existujúce stavby, územnoplánovacia informácia), ktoré vplývajú na hodnotu pozemkov sú vo výpočte vyjadrené koeficientom redukujúcich faktorov.

Poloha pozemkov je výhodná pre priemyselné a obchodné využitie, prístup z verejnej komunikácie je zabezpečený cez parc.č. 16917/1 a 2, ktoré priamo nadväzujú na verejnú komunikáciu.

Terén je rovinný, inž. siete sú v dosahu územia. V tesnej blízkosti sa nachádza novostavba obchodnej prevádzky SIKO - kúpeľne.

Pozemky parc.č. 16916 a 16918/1 nie sú samostatne prístupné z verejnej komunikácie, čo je potrebné riešiť vecným bremenom.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spoľu výmera	Podiel	Výmera
16916	záhrada	1140	1140,00	1/1	1140,00 m ²
16918/1	zastavaná plocha a nádvorie	306	306,00	1/1	306,00 m ²
Spolu výmera					1 446,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľa šie 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
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	4. priemyselná poloha	0,90
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,01
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,01 * 0,65$	1,0635
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{Mj} = V_{H_{Mj}} * k_{PD} = 66,39 \text{ EUR/m}^2 * 1,0635$	70,61 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{Mj} = 1\,446,00 \text{ m}^2 * 70,61 \text{ EUR/m}^2$	102 102,06 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 16916	80 495,40
parcela č. 16918/1	21 606,66
Spolu	102 102,06

III. ZÁVER**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Úlohou znalca bolo : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 16916 a 16918/1, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Trávkva, okres Bratislava II., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	16916	1 140,00
Pozemky	16918/1	306,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov, že v danom mieste a čase neboli k dispozícii žiadne porovnateľné pozemky a relevantné doklady o ich prevodoch, ktoré by boli podkladom pre použitie porovnávacej metódy, neboli k dispozícii ani žiadne kúpne a nájomné zmluvy pre použitie výnosovej a kombinovanej metódy.

Rekapitulácia :**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie :

102 102,06 EUR

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 16916 (1 140 m ²)	80 495,40
Pozemky - parc. č. 16918/1 (306 m ²)	21 606,66
Spolu VŠH	102 102,06
Zaokrúhlená VŠH spolu	102 000,00
SKK	3 072 852,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 102 000,00 EUR

Slovom: Jedenstodvatisíc EUR

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Vzhľadom na polohu pozemkov a právne doklady prislúchajúce k nim vidím riziko spojené s ich užívaním v obmedzujúcich faktoroch, ktoré sú vymenované v popise pozemkov a v obmedzení vlastníckeho práva z dôvodu uloženia vzdušného kábla, v prospech ZSE Distribúcia. Riziko vidím aj v nedostupnosti pozemkov z verejnej komunikácie a neexistenciu prípojok inž.sietí, ako aj havarijný stav objektu na parc.č. 16918/1.

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK



V Bratislave dňa 17.10.2011

Ing. Magdaléna Podlúcká

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

oddelenie správy nehnuteľností

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

IX Alex...

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dátum dňa:	18-01-2012
Prílohy:	
Stavba:	
Obdobie dňa:	336/1012
Prílohy:	7932/2012-K-ME

Miestny úrad Bratislava
Mestská časť Ružinov
Mierová ulica 21
827 05 Bratislava 212

Váš list číslo/zo dňa

NM/CS/16045/11-16/MME

Naše číslo

MAGS SNM 60066/11-2/
Ing. Kliačková/ 59356 197
6973.

Vybavuje/linka

Ing. Kliačková/ 59356 197
6973.

Bratislava

10.1.2012

Vec

Prešetrenie vlastníctva

Vášim listom k nám doručeným dňa 16.12.2011 ste nás požiadali o prešetrenie vlastníctva pozemkov registra „C“ p. č. 16916, 16917/1, 16917/2 a 16918/1 katastrálne územie Trnávka.

Predmetné pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. 1 katastrálne územie Trnávka v prospech hlavného mesta SR Bratislavy. Hlavné mesto SR Bratislava nadobudlo k nim vlastníctvo v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. po právnom predchodcovi Čsl. štát – Obyvodný národný výbor, ktorý mal uvedené nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 1 katastrálne územie Trnávka.

Hlavné mesto SR Bratislava, pozemky zverilo do správy mestskej časti, ktorá sa o ne riadne stará a užíva ich a do dnešného dňa žiadna osoba nevzniesla právny nárok k vyššie uvedeným pozemok.

S pozdravom

Ing. Mária Frihřichová
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

Primaciálne nám. 1, I. poschodie, č. dverí 121

TELEFÓN

07/54 43 50 46

FAX

07/59 35 62 45

BANKOVÉ SPOJENIE

VÜB 6327-012/0200

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

snm@bratislava.sk

STANOVISKO

K bodu: „**N á v r h na prevod** vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc.č. 16916, 16918/1, katastrálne územie, Trnávka, podľa ust. § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parcele č. 16918/1, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava - *predkladá sa na základe poverenia operatívnej porady.*“

Predkladateľ: Ing. Margareta Mečiarová, referát správy nehnuteľného majetku

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 19. 03. 2012**

KFaPČ prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: „**N á v r h na prevod** vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc. č. 16916, 16918/1, katastrálne územie, Trnávka, podľa ust. § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parcele č. 16918/1, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava - *predkladá sa na základe poverenia operatívnej porady.*“

2/ komisia po prerokovaní materiál vracia predkladateľovi s požiadavkou na návrh ceny, odôvodnený cenovým porovnaním adekvátnych pozemkov.

Ing. Gunter Furin, v.r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI

STANOVISKO

K bodu: „**N á v r h na prevod** vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc.č. 16916, 16918/1, katastrálne územie, Trnávka, podľa ust. § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parcele č. 16918/1, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava - *predkladá sa na základe poverenia operatívnej porady.*“

Predkladateľ: Ing. Margareta Mečiarová, referát správy nehnuteľného majetku

o zasadnutí Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
Mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 30. 04. 2012

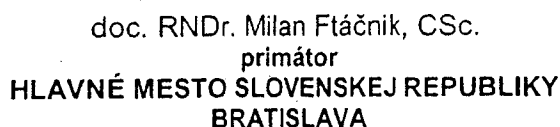
KFaPČ prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: „**N á v r h na prevod** vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc. č. 16916, 16918/1, katastrálne územie, Trnávka, podľa ust. § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parcele č. 16918/1, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava - *predkladá sa na základe poverenia operatívnej porady.*“

2/ a odporúča starostovi požiadať o súhlas primátora Hl. m. SR Bratislavy k prevodu vlastníckeho práva nehnuteľnosti pozemok parc. č. 16916, 16918/1, katastrálne územie, Trnávka minimálne za cenu znaleckého posudku

Ing. Gunter Furin, v.r.
predseda KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČaI



MIESTNY URAD BRATISLAVA RUŽINOV		
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava		
Jednotka Mest.	21 - 08 - 2012	Nr.
Funkcia		Mesto
<i>NM</i>	<i>EX 346/KS/2012</i>	
Organizačná jednotka	<i>NAC S 1932/2012-13</i>	<i>TMC</i>

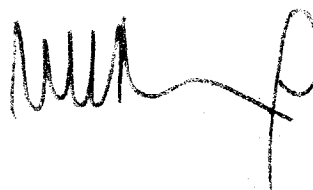
Č.j.: MAGS SNM-45272/12 -323966

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa k prevodu predmetnej nehnuteľnosti
- na predmet predaja nie je uplatnený reštitučný nárok podľa príslušných právnych predpisov, okrem reštitučného nároku uplatneného podľa zákona č. 503/2003 Z.z.

- v prípade uplatnenia predkupného práva na pozemky parc. č. 16916 a parc. č. 16918/1 v k.ú. Trnávka - predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

S pozdravom



Vážený pán
Ing. Dušan Pekár
starosta Mestskej časti
Bratislava – Ružinov
Mierová č. 21
Bratislava

Ing Juraj SEDLÁČEK

Záhradná 8, 911 05 Trenčín,

tel.č.: 0903 404097

e-mail: rina.trencin@gmail.com

Znalec v odbore stavebníctvo,

odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby

odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

ZNALECKÝ POSUDOK

č.20/2012

určenie všeobecnej hodnoty pozemkov na ul. Galvaniho v Bratislave, parc.č. 16916 a 16918/1, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, okres Bratislava II., pre účel úmyslu prevodu nehnuteľnosti.

Objednávateľ : XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava, IČO: 36 714 313

Číslo spisu (objednávky) : zo dňa 04.04.2012

Počet strán (z toho príloh) : 27(19)

Počet vyhotovení : 4

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Trenčíne 08.04.2012

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca: stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov na ul. Galvaniho v Bratislave, parc.č. 16916 a 16918/1, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, okres Bratislava II., pre účel úmyslu prevodu nehnuteľnosti.

1.2. Dátum vyžiadania posudku: 4.4.2012

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 5.4.2012

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.4.2012

1.5. Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Územnoplánovacia informácia, vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy pod č.j. MAGS ORM 56868/11-386735 dňa 14.11.2011 (s prílohami)
- Informatívny zákres plynu, vydaný SPP - distribúcia a.s., zo dňa 13.5.2011
- Informácia k odkúpeniu nehnuteľnosti v k.ú. Trnávka, vydaná PUDOS - PLUS s.r.o., pod č.j. 112/11-RS, zo dňa 25.11.2011 (s prílohami)

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Preverenie skutkového stavu nehnuteľností
- Získanie informácií o okolí
- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č.1, pre k.ú. Trnávka, zo dňa 5.4.2012, vytlačený cez Katastrálny portál (str.1,22,28,34 a 35)
- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č.4853, pre k.ú. Trnávka, zo dňa 5.4.2012, vytlačený cez Katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, zo dňa 5.4.2012, vytlačená cez Katastrálny portál
- Fotodokumentácia

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. v znení Vyhlášky č.500/2005 Z.z., Vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a Vyhlášky č. 33/2009 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 obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

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

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Zadávatel má požiadavku: neoceňovať stavby, ktoré sa nachádzajú na parcelách č. 16916 a 16918/1.

1.9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: prevod nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov nedostatku vstupných podkladov pre iné metódy.

Pre stanovenie hodnoty rozpočtového ukazovateľa je použitá metodika USI ŽU Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.1, vydaný Správou katastra Bratislava, pre k.ú. Trnávka, zo dňa 5.4.2012:

A. Majetková podstata:

Parcely registra C

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôs.využ.	Umiest.poz.	Právny vzťah
16916	1140	Záhrady	4	1	
16918/1	306	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 16918/1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4853.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia 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

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

Podľa LV č.1

C. Ľarchy:

Zapísané ľarchy na LV č.1 sa nedotýkajú pozemkov parc.č. 16916 a 16918/1

Iné údaje:

Podľa LV č.1 - nedotýkajú sa pozemkov parc.č. 16916 a 16918/1

c) Údaje o obhliadke a zameraní nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním, vykonaná dňa 5.4.2012.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 5.4.2012.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Pri zameraní neboli zistené zmeny oproti kópii katastrálnej mapy. Skutkový stav bol zistený meraním a znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia. Pre parcely bola vydaná Magistrátom Hlavného mesta SR Bratislavy Územnoplánovacia informácia, dňa 14.11.2011 a je platná 1 rok.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom - pozemky sú zapísané na LV č. 1 pre k.ú. Trnávka, sú zakreslené na kópii katastrálnej mapy vytlačenej dňa 5.4.2012. Právna dokumentácia parciel je v súlade so skutkovým stavom.

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

Parcely č. 16916 a 16918/1 v k.ú. Trnávka, obec BA - m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II..

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ocenenia:

Stavba súp.č. 399 na parc. č.16918/1 (kotolňa) a ploty, podľa osobitných požiadaviek zadávateľa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemky

POPIS

Poloha pozemkov: Pozemky sa nachádzajú v blízkosti Galvaniho ulice.

Pozemky parc.č. 16916 a 16918/1 sú zapísané na LV č. 1 pre katastr. územie Trnávka, ako záhrady a zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území obce. Celková výmera oceňovaných pozemkov je 1446 m².

Pozemok parc.č. 16918/1 je zastavaný stavbou súp.č. 399, vo vlastníctve FO: XL four s.r.o., Štúrova 12, Bratislava, PSČ 811 02, SR. (LV č. 4853), v čase obhliadky nevyužívaná, bez funkčných prípojek inž. sietí, čiastočne schátraná, s komínom, nakoľko sa jedná o bývalú kotolňu.

Pozemky sú jedným celkom, sú oplotené a tieto ploty sú vo vlastníctve vlastníkov susedných parciel a nie sú predmetom ocenenia. Pozemky nemajú priamy prístup z verejnej komunikácie. Prístup je po parc.č. 16917/1 a 16917/2, ktoré sú zapísané na LV č. 1 pre katastr. územie Trnávka. Ku dňu ocenenia je na obe parcely na LV č.1 zapísaná plomba na základe Z-1316/2012.

Oceňované stavebné pozemky sú v priemyselnej časti obce, kde podľa územnoplánovacej informácie nie je prípustná bytová výstavba, ale len výstavba objektov pre obchod a služby, jedná sa o stabilizované územie. Pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny.

V územnoplánovacej informácii zo 14.11.2011 sa uvádza, že do výhľadu je uvažované s výstavbou vonkajšieho dopravného polookruhu Galvaniho ul. - Lamač, ktorý bude mať dopad na záujmové pozemky: na hranici pozemku parc.č. 16917/2 je plánovaný oporný múr s výškou cca 4,0 m, čím dôjde k zablokovaniu prístupu z verejnej komunikácie na pozemok parc.č. 16916. Prístup bude potrebné v budúcnosti vyriešiť.

Verejný vodovod a kanalizácia sa najbližšie k pozemkom nachádzajú v komunikácii Galvaniho ul., bez vybudovanej prípojky, ako aj vedenie plynu. (vzdialenosť cca 140 m)

Obmedzujúce faktory (absencia inž. sietí, existujúca stavba, územnoplánovacia informácia, plánovaná výstavba komunikácie, prístup z verejnej komunikácie a pod.) značne vplývajú na hodnotu pozemkov a vo výpočte všeobecnej hodnoty sú vyjadrené koeficientom redukujúcich faktorov.

Terén je rovinný, inž. siete sú v území. V tesnej blízkosti sa nachádzajú novostavby obchodných prevádzok, napr. SIKO - predajňa príslušenstva pre kúpeľne.

Celkovo konštatujem, že pre budúce využitie pozemkov je potrebné riešiť okruhy problémov:

- pravdepodobná rekonštrukcia alebo likvidácia stavby s.č. 399 na parc.č. 16918/1
- inžinierske siete
- prístup z verejnej komunikácie s ohľadom na plánovanú výstavbu
- obmedzenie druhu povolenej výstavby

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
16916	záhrada	1140	1140,00	1/1	1140,00 m ²
16918/1	zastavaná plocha a nádvorie	306	306,00	1/1	306,00 m ²
Spolu výmera					1 446,00 m ²

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{Mj} = 66,39 EUR/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a 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	1,65
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	4. priemyselná poloha	1,00
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
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	$k_{PD} = 1,65 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,00 * 0,50$	1,0313
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ EUR/m}^2 * 1,0313$	68,47 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,446,00 \text{ m}^2 * 68,47 \text{ EUR/m}^2$	99 007,62 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parc. č. 16916	78 055,80
parc. č. 16918/1	20 951,82
Spolu	99 007,62

III. ZÁVER**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Úlohou znalca bolo : stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 16916 a 16918/1, obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka, okres Bratislava II., pre účel prevodu nehnuteľnosti.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	16916	1 140,00
Pozemky	16918/1	306,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 99 007,62 EUR

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

CENOVÁ MAPA NEHNUTEĽNOSTÍ

TLAČOVÝ VÝSTUP

Prihlásený užívateľ: Helena Klinčeková

Čas vyhotovenia: 03.08.2012 09:44:03

PARAMETRE VÝBERU:

TRANSAKCIA: KÚPA

CENOVÁ JEDNOTKA: EUR/m2

STAV PONUKY: AKTUÁLNA

OBDOBIE DO: 03.08.2012

DRUH NEHNUTEĽNOSTI: STAVEBNÉ POZEMKY

TYP NEHNUTEĽNOSTI: [REKREACNÝ POZEMOK, POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY, POZEMOK PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU, POZEMOK PRE OBCIAN, VYBAVENOST, ZMIEŠANÁ ZÓNA, KOMERCNÁ ZÓNA, PRIEMYSELNÁ ZÓNA, INÝ STAVEBNÝ POZEMOK, STAVEBNÉ POZEMKY]

ZADANÉ HODNOTY: []

LOKALITA:

KRAJ: [BRATISLAVSKÝ]

OKRES: [BRATISLAVA II]

OBEC: [BRATISLAVA - RUŽINOV]

ULICA: [SPOLOČENSKÁ]

ZADANÝ SQL PRÍKAZ

real.ID_MUNICIPALITY = 529320 AND real.ID_DISTRICT = 102 AND real.ID_REGION = 1 AND real.ID_REALTY_VARIETY in (81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 80) AND real.ID_TYPE_TRAN = 1 AND real.SELL_PRICE = 0 AND REAL.id_realty_data IN (SELECT price.id_realty_data FROM CMNADM.t_price MIG price WHERE price.PRICE_M2 > 0 AND id_currency=1) AND real.CHANGE_DAY <= to_date('2012-08-03 09:40:52', 'YYYY-MM-DD HH24:MI:SS') AND real.CHANGE_DAY >= to_date('2011-08-03 09:40:52', 'YYYY-MM-DD HH24:MI:SS') AND real.VALID_FROM <= to_date('2012-08-03 09:40:52', 'YYYY-MM-DD HH24:MI:SS') AND real.ABORT_DAY is null AND (real.VALID_TO > to_date('2012-08-03 09:40:52', 'YYYY-MM-DD HH24:MI:SS') OR real.VALID_TO is null) AND real.OFFER_PRICE > 0

ŠTATISTICKÉ ÚDAJE

POČET NEHNUTEĽNOSTÍ	AKTUÁLNA MENA
41	EUR/m2

MAX	MIN	Ø	SIGMA	2σ	Ø - 2σ	Ø - 2σ	MAX-2σ	MIN+2σ	Ø+2σ
272	100	155	31	62	93	217	205	100	149

ZOZNAM NEHNUTEĽNOSTÍ

ID	TYP	DRUH	CENA	MENA	ZMENA	PLOCHA	KRAJ	OKRES	OBEC	ULICA
04710897536	Predaj	Rekreacný pozemok	103	EUR/m2	16.8.2011	745	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Mokrán záhon
13467913080	Predaj	Rekreacný pozemok	124	EUR/m2	15.10.2011	345	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Studená
09807449662	Predaj	Rekreacný pozemok	135	EUR/m2	12.1.2012	368	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Mokrán záhon
11303799672	Predaj	Rekreacný pozemok	124	EUR/m2	26.3.2012	345	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná
10224003308	Predaj	Rekreacný pozemok	110	EUR/m2	8.7.2012	280	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Mokrán záhon
08083093288	Predaj	Rekreacný pozemok	102	EUR/m2	17.7.2012	745	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Mokrán záhon
15606693188	Predaj	Rekreacný pozemok	140	EUR/m2	20.7.2012	321	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Studená
02812635718	Predaj	Rekreacný pozemok	121	EUR/m2	24.7.2012	347	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná
04876167746	Predaj	Rekreacný pozemok	109	EUR/m2	24.7.2012	382	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Mokrán záhon
04892944966	Predaj	Rekreacný pozemok	101	EUR/m2	24.7.2012	413	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná

02762287202	Predaj	Rekreacný pozemok	108	EUR/m2	24.7.2012	395	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná
02779146870	Predaj	Rekreacný pozemok	130	EUR/m2	24.7.2012	377	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Studená
00588004454	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	142	EUR/m2	4.8.2011	386	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Mokrán záhon
04104695082	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	161	EUR/m2	29.8.2011	368	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Studená
14896974726	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	190	EUR/m2	6.11.2011	1200	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná
06302510382	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	161	EUR/m2	29.1.2012	368	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Studená
06801515840	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	130	EUR/m2	7.3.2012	368	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Mokrán záhon
08366239502	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	138	EUR/m2	23.4.2012	368	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Studená
02021605842	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	178	EUR/m2	28.5.2012	2130	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku
15328161620	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	120	EUR/m2	20.6.2012	1620	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná
15582055288	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	100	EUR/m2	28.6.2012	1825	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku
04126296016	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	155	EUR/m2	28.6.2012	1825	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku
11391759276	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	181	EUR/m2	17.7.2012	2130	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku
07274024356	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	205	EUR/m2	25.7.2012	870	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Ružinovská
05696170866	Predaj	Pozemok pre rodinné domy	155	EUR/m2	26.7.2012	1825	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku
14011874100	Predaj	Pozemok pre bytovú výstavbu	188	EUR/m2	15.11.2011	530	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Štedrá
09784228660	Predaj	Pozemok pre bytovú výstavbu	188	EUR/m2	25.3.2012	530	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Štedrá
11864390416	Predaj	Pozemok pre bytovú výstavbu	186	EUR/m2	8.7.2012	530	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Štedrá
04620461376	Predaj	Pozemok pre bytovú výstavbu	165	EUR/m2	22.7.2012	374	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Pestovateľská
12646872716	Predaj	Zmiešaná zóna	173	EUR/m2	7.7.2012	2137	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku
06280194908	Predaj	Zmiešaná zóna	170	EUR/m2	23.7.2012	2137	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku
12447817846	Predaj	Zmiešaná zóna	272	EUR/m2	24.7.2012	2017	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Ružinovská
15333806480	Predaj	Komerčná zóna	250	EUR/m2	30.5.2012	887	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bulharská
09433887238	Predaj	Priemyselná zóna	150	EUR/m2	7.11.2011	919	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Ružinovská
10348886928	Predaj	Priemyselná zóna	179	EUR/m2	8.2.2012	3719	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Pod gaštanmi
14842053042	Predaj	Priemyselná zóna	175	EUR/m2	22.4.2012	1200	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná
11873166856	Predaj	Iný stavebný pozemok	140	EUR/m2	9.5.2012	250	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná
03525128156	Predaj	Iný stavebný pozemok	179	EUR/m2	12.7.2012	3719	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Pod gaštanmi
16663403888	Predaj	Iný stavebný	100	EUR/m2	15.7.2012	1000	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku

10000400000	Predaj	pozemok	100	EUR/m2	15.7.2012	1000	Bratislavský	II	Ružinov	na piesku
16764172084	Predaj	Iný stavebný pozemok	200	EUR/m2	15.7.2012	14	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Na piesku
09759237692	Predaj	Iný stavebný pozemok	140	EUR/m2	20.7.2012	250	Bratislavský	Bratislava II	Bratislava - Ružinov	Bočná

Miestna rada mestskej časti Bratislava - Ružinov

Uznesenie č. 131 /2012

zo dňa 21. 08. 2012

12. Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností - pozemkov parc. č. 16916, 16918/1, kat. úz. Trnávka, podľa ust. § 9a ods. 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parcele č. 16918/1, pre spoločnosť XL four s. r. o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava 1

miestna rada
po prerokovaní materiálu

A. **berie na vedomie**

predložený materiál

B. **u k l a d á**

Ing. Lýdii Adamovičovej, prednostke

predložiť materiál opätovne do KFPČaI a so stanoviskom komisie a predchádzajúcim súhlasom primátora Hlavného mesta SR Bratislavy na rokovanie MZ

T : najbližšie MZ

Ing. Dušan Pekár, v. r.
starosta

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc.č 16916, 16918/1, katastrálne územie, Trnávka, podľa ust. § 9a ids, 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parcele č- 16918/1, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava.“

Predkladateľ: Ing. Margareta Mečiarová, referát správy NM

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností a informatizácie (KFPČaI)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 10. 09. 2012**

KFaPČ prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál :„ Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľností – pozemkov parc.č 16916, 16918/1, katastrálne územie, Trnávka, podľa ust. § 9a ids, 8 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, za účelom užívania budovy č. s. 399 postavenej na parcele č- 16918/1, pre spoločnosť XL four s.r.o., Štúrova 12, 811 02 Bratislava.

2/ odporúča predkladateľovi ďalšie rokovanie so záujemcom a žiada predložiť nový návrh predajnej ceny.

Ing. Gunter Furin, v.r.
Predsedníčka KFPČaI

Zapísala:
Emilie Sihelníková
Tajomníčka KFPČaI