



MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-RUŽINOV
Odbor majetkový - Oddelenie majetkové

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Ružinov
dňa 23. 06. 2020

N á v r h

na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, evidovaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Rastislava Nitrianskeho a Ing. Andrey Nitrianskej, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. SNR 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **z dôvodu hodného osobitného zreteľa.**

Predkladateľ:

Mgr. Pavol Balžanka, v. r.
prednosta

Obsah materiálu:

1. Návrh uznesenia MZ
2. Dôvodová správa
3. Prílohy

Zodpovední:

Ing. Andrea Becko, v. r.
vedúca odboru majetkového

JUDr. Alica Kučerová, v. r.
vedúca oddelenia majetkového

Spracovateľ:

JUDr. Alžbeta Šafáriková, v. r.
oddelenie majetkové

Materiál bude prerokovaný v:

Komisii mandátovej, legislatívnoprávnej a kontroly.
Komisii územného plánovania a životného prostredia.
Komisii finančnej a podnikateľských činností.

Bratislava, jún 2020

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo
mestskej časti Bratislava-Ružinov
po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ katastrálne územie Trnávka, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, a to prevod pozemku v lokalite Bulharskej ul., zapísaného v KN na liste vlastníctve č. 1, kat. úz. Trnávka:

- **parc. č. 22140/2 - druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81m², za kúpnu cenu podľa Znaleckého posudku č. 20/2019 zo dňa 23. 05. 2019 v sume 123,77 eur/m², spolu v sume 10.025,37 eur, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Rastislava Nitrianskeho a Ing. Andrey Nitrianskej, obaja bytom Nad lúčkami 45, 841 05 Bratislava,**

Odôvodnenie:

Dôvod hodný osobitného zreteľa korešponduje s dôvodmi uvádzanými žiadateľom, a to: majetkovoprávne usporiadanie pozemku užívaného spolu s príslušnými pozemkami registra „C“ KN parc. č. 22140/9, parc. č. 14036/1 a parc. č. 14036/2 na ktorom je vybudovaný rodinný dom so súpisným číslom 4436, kat. úz. Trnávka. Záujmový pozemok sa nachádza v ucelenej oplotenej nehnuteľnosti uzatvorenej elektronickou brámkou, je užívaný ako súčasť parkoviska spolu vlastnými pozemkami a nehnuteľnosťou žiadateľov. Predajom dôjde k sceleniu pozemkov vo vlastníctve žiadateľov a vznikne ucelený majetkovoprávne usporiadaný celok vo vlastníctve žiadateľov vo väzbe na jestvujúce oplotenie vo vlastníctve žiadateľov.

Iné formy predaja pozemku uvedené v § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov poukazujú na situovanie pozemkov v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov a predávaného pozemku, keď predajom predmetného pozemku dôjde k sceleniu pozemkov a vytvoreniu majetkovoprávne usporiadanie celku vo vlastníctve žiadateľov, by nebolo vhodné aplikovať na tento prípad.

Prevod vlastníckeho práva z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa schvaľuje 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Zámer prevodu sa zverejňuje v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Kúpna zmluva bude podpísaná kupujúcimi do 90 dní od schválenia v Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Ružinov. V prípade, že kúpna zmluva nebude kúpicami podpísaná v uvedenom termíne, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

PREDMET:

Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „C“KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, evidovaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý bol, Protokolom č. 94 zo dňa 30. 09. 1991 zverený do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov.

ŽIADATEĽ:

Manželia Ing. Rastislav Nitriansky a Ing. Andrea Nitrianska obaja bytom Nad lúčkami 45, 841 05 Bratislava.

ŠPECIFIKÁCIA POZEMKU registra „C“KN, katastrálne územie Trnávka:

parcelné číslo	výmera v m²	druh pozemku	kat. úz.	LV
22140/2	81	zastavaná plocha a nádvorie	Trnávka	1

VLASTNÍCKE VZŤAHY

Špecifikovaný pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a Protokolom č. 94 zo dňa 30. 09. 1991 bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov.

REŠTITUČNÉ NÁROKY

Spätnou identifikáciou bolo zistené, že špecifikovaný pozemok v katastrálnom území Trnávka, evidovaný na LV č. 1, leží na pozemkovoknižnej parcele parc. č. 22140, kat. úz. Bratislava, evidovanej v pozemkovoknižnej vložke ako neknižovaná. Podľa vyjadrenia Okresného úradu Bratislava, Odboru pozemkového a lesného, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3, č.: OU-BA-PLO-2018/234685 zo dňa 03. 12. 2018, v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku a v zmysle zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, k predmetnému pozemku nebol uplatnený reštitučný nárok oprávnenými osobami.

SKUTKOVÝ STAV

Dôvod a účel žiadosti:

Žiadatelia, manželia Ing. Rastislav a Ing. Andrea Nitrianski sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností, nachádzajúcich sa v lokalite nárožia ulíc Spoločenská - Bulharská v katastrálnom území Trnávka, evidovaných na LV č. 129 ako pozemok registra „C“KN parc. č. 14036/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 224 m², pozemok registra „C“KN parc. č. 14036/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 116 m², stavba: Druh stavby: 10 - rodinný dom so súpisným číslom 4436 na parc. č. 14036/2 a nehnuteľností evidovaných na LV č. 1947 ako pozemok registra „C“KN parc. č. 22140/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m² a stavba: garáž so súpisným číslom 4049 na parc. č. 22140/9 - garáž. Manželia Nitrianski požiadali o prevod vlastníckeho práva predmetného pozemku registra „C“KN parc. č. 22140/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m², katastrálne územie Trnávka z dôvodu, že záujmový pozemok, je súčasťou oplotených nehnuteľností evidovaných na LV č. 129 a LV č. 1947 v ich bezpodielovom spoluvlastníctve a svojim umiestnením tvorí neoddeliteľný celok s nehnuteľnosťami v ich vlastníctve.

Na miestnej obhliadke bolo zistené, že garáž so súpisným číslom 4049 sa už, na pozemku parc. č. 22140/9, katastrálne územie Trnávka, nenachádza. V rodinnom dome stavbe so súpisným číslom 4436 na parc. č. 14036/2, kat. úz. Trnávka má sídlo spoločnosť KELCOM International spol. s r.o. Predmetný pozemok registra „C“KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, evidovaný na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, je užívaný ako prístup na parkovisko, ktoré je vydláždené zatravnovacími tvárniciami, zriadené na pozemku registra „C“KN parc. č. 22140/9 evidovaného na LV č. 1947 a časti pozemku registra „C“KN parc. č. 14036/1, evidovaného na LV č. 129 kat. úz. Trnávka vo vlastníctve žiadateľov. Vo väzbe na jestvujúce oplotenie, ktoré je uzatvorené elektronickou brámkou, predajom pozemku registra „C“KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka dôjde k sceleniu pozemkov vo vlastníctve žiadateľov a vznikne ucelený majetkovoprávne usporiadaný celok vo vlastníctve žiadateľov.

Na stanovenie kúpnej ceny bol vypracovaný znalecký posudok č. 20/2019, ktorý vypracovala dňa 23. 05. 2019 Ing. Katarína Valová, znalkyňa v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaná v Zozname znalcov a tlmočníkov a prekladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. 914669, bytom Wolkrova 41, 851 01 Bratislava.

Cena pozemku bola stanovená v hodnote 123,77 €/m².

Podľa územnoplánovacej informácie a stanoviska k prevodu vlastníckeho práva č. UP/CS251/2020/2/UP3, zo dňa 22. 01. 2020, k pozemku registra „C“KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka je naďalej platná územnoplánovacia informácia č. UP/CS19612/2018/2/UP3 zo dňa 30. 11. 2018, v ktorej je uvedené, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok funkčné využitie územia: obytné územia, **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**.

Stanovisko z hľadiska územného plánu a dopravy: Prevod vlastníckeho práva predmetného pozemku neobmedzí a negatívne neovplyvní plánovaný rozvoj ÚPN s prognózou do r. 2030. Z územného hľadiska prevod vlastníckeho práva predmetného pozemku – je možný.

Z hľadiska dopravy k predaju pozemku neboli pripomienky.

Odbor životného prostredia Miestneho úradu m. č. Bratislava-Ružinov v stanovisku č. ZP CS 489/2020/4/DDU zo dňa 14. 01. 2020 súhlasí s predajom predmetného pozemku.

Zdôvodnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa:

Dôvod hodný osobitného zreteľa korešponduje s dôvodmi uvádzanými žiadateľom, a to: majetkovoprávne usporiadanie pozemku užívaného spolu s príslušnými pozemkami registra „C“KN parc. č. 22140/9, parc. č. 14036/1 a parc. č. 14036/2 na ktorom je vybudovaný rodinný dom so súpisným číslom 4436, kat. úz. Trnávka. Záujmový pozemok sa nachádza v ucelenej oplotenej nehnuteľnosti uzatvorenej elektronickou brámkou, je užívaný ako súčasť parkoviska spolu vlastnými pozemkami a nehnuteľnosťou žiadateľov. Predajom dôjde k sceleniu pozemkov vo vlastníctve žiadateľov a vznikne ucelený majetkovoprávne usporiadaný celok vo vlastníctve žiadateľov vo väzbe na jestvujúce oplotenie vo vlastníctve žiadateľov.

Iné formy predaja pozemku uvedené v § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov poukazujú na situovanie pozemkov v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov a predávaného pozemku, keď predajom predmetného pozemku dôjde k sceleniu pozemkov a vytvoreniu majetkovoprávne usporiadanie celku vo vlastníctve žiadateľov, by nebolo vhodné aplikovať na tento prípad.

Primátor hlavného mesta SR Bratislavy dňa 18. 12. 2019 pod č. j.: MAGS OGC 58 756/2019; 522 889, **udelil predchádzajúci súhlas č. 02 01 0071 19** k odpredaju pozemku registra „C“KN parc. č. 22140/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m², kat. úz. Trnávka, zapísanej na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v 1/1, do vlastníctva, za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 20/2019 z 23. 05. 2019, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako 123,77 €/m² s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúci sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods. 8 písm. e)
- v prípade uplatnenia predkupného práva - predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

V predchádzajúcom súhlase č. 02 01 0071 19 je ďalej uvedené: **S ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčam predaj predmetného pozemku za vyššiu cenu, ako je stanovená v Znaleckom posudku č. 20/2019 z 23. 05. 2019.**

Prevod vlastníckeho práva z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa schvaľuje 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Zámer prevodu sa zverejňuje v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Zámer bol zverejnený dňa 05. 06. 2020.

Materiál bol prerokovaný v MR dňa 09. 06. 2020.

Prílohy

1. Mapový list so zvýraznením predmetného pozemku.
2. Informatívna kópia z mapy v širších súvislostiach daného pozemku z 26. 02. 2020.
3. LV č. 1 na pozemok registra „C“KN p. č. 22140/2, k. ú. Trnávka zo dňa 26. 02. 2020.
4. LV č. 129 zo dňa 26. 02. 2020.
5. LV č. 1947 zo dňa 26. 02. 2020.
6. Žiadosť manželov Nitrianskych.
7. Grafická spätná identifikácia pozemku registra „C“KN parc. č. 22140/2.
8. Informácia k uplatneným reštitučným nárokom č. OU-BA-PLO-2018-234685.
9. Územnoplánovacia informácia a stanovisko č. UP/CS251/2020/2/UP3 z 22.01.2020.
10. Stanovisko z hľadiska životného prostredia č. ZP CS 489/2020/4/DDU zo 14.01.2020.
11. Znalecký posudok č. 20/2019 zo dňa 23. 05. 2019.
12. Predchádzajúci súhlas č. 02 01 0071 19.

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C“ parc.č. 22140/2 v k. ú. Trnávka, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

/

Vážený pán
Ing. Martin Chren
starosta mestskej časti
Bratislava – Ružinov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

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

26. septembra 2019 13:18



SCALE 1 : 374



 LV č. 1 - Hl. m. SR BA
správa - MČ BA - Ružinov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

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

26. febrúara 2020 13:22



SCALE 1 : 1 202



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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 26.02.2020
 Čas vyhotovenia: 13:12:58

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.
22140/ 2	81	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

spoločnosť BA - Ružinov

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

1 / 1

IČO :

Obmedzujúca poznámka	Hodnovernosť pozemkov parc.č.4358/3, parc.č.4358/38 bola spochybnená podľa X - 140/05-CZI z 24.10.2005
Obmedzujúca 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
Obmedzujúca 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)
Obmedzujúca 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
Obmedzujúca 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
Obmedzujúca 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 Štátneho notárstva Bratislava 3 č.D 248/91-53 zo dňa 06.09.1991, rozhodnutia Štátneho notárstva Bratislava-mesto č.D 1700/63 zo dňa 17.02.1964, osvedčenia o dedičstve č.31D 970/2008, Dnot 7/2009 zo dňa 22.04.2009 a osvedčenia o dedičstve č. 30D 1007/2007, Dnot 123/2007 zo dňa 30.10.2008, X-727/09
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods. 2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti k pozemku registra C-KN p.č. 2038/43 zapísaného na základe Rozhodnutia o vyvlastnení č. Výst-330-10846/St/15 zo dňa 13.01.1971 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E-KN p.č. 4303 zapísanom na LV č. 3602 k.ú.

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 26.02.2020
 Čas vyhotovenia: 13:14:53

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 129

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.
14036/ 1	224	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
14036/ 2	116	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4436	14036/ 2	10			1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Nitriansky Rastislav r. Nitriansky, Ing. a Andrea Nitrianska r.
 Gajdošová, Ing., Nad lúčkami 45, Bratislava, PSČ 841 05, SR

1 / 1

Dátum narodenia :

25.09.1964

Dátum narodenia :

01.02.1965

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla č.j.: SÚ/CS 9847/2013/2/UHA zo dňa 26.3.2013, Rozhodnutie č.j.: SÚ-13347-3/2007/Šin-11 zo dňa 25.6.2007, Z-6594/13

Tituly nadobudnutia LV:

KUPA V-2952/97 ZO DNA 2.1.1998

Kúpa V-2149/05 zo dňa 13.7.2005

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00 151 653 na pozemky registra C KN parc.č. 14036/1, 14036/2 a na stavbu súpis.č. 4436 na pozemku registra C KN parc.č. 14036/2 podľa V-13399/13 zo dňa 08.07.2013
- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, na pozemky registra C KN parc. č. 14036/1, 14036/2 a na stavbu so súp. č. 4436 na pozemku parc. č. 14036/2, podľa V-15365/15 zo dňa 29.06.2015

Iné údaje:

- 1 GP č. 01-03/2013 (úrad. over. pod č. 456/13)

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 26.02.2020

Katastrálne územie: Trnávka

Čas vyhotovenia: 13:16:57

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1947**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.
22140/ 9	36	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4049	22140/ 9	7	garáž		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená 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 Nitriansky Rastislav r. Gajdošová, Ing. a Andrea Nitrianská, Ing., Nad
lúčkami 45, Bratislava, PSČ 841 04, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 25.09.1964

Dátum narodenia : 01.02.1965

Titul nadobudnutia Kúpa V-14452/06 zo dňa 31.10.2006

Tituly nadobudnutia LV:

KUPA V-2952/96 ZO DNA 2.1.1998

Kúpa V-3596/03 zo dňa 1.12.2003

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

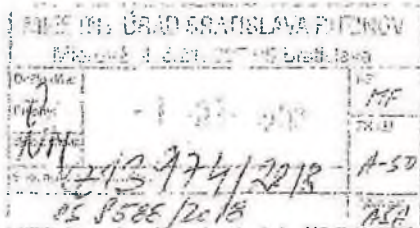
Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Ing. Rastislav Nitriansky, Nad lúčkami 45, 841 05 Bratislava



**Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Ružinov
Odbor právny – referát správy nehnuteľného majetku
Mierova 21
827 05 Bratislava 212**

**Žiadosť o prevod vlastníckeho práva k pozemku
(k spis. číslu NM/CS 2766/2018/3/ASA)**

Vážený pán starosta, Vážené obecné zastupiteľstvo.

Žiadam Vás o schválenie prevodu vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka o výmere 81 m², zastavané plochy a nádvoría, evidovaný na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, ktorý je zverený do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov.

O prevod vlastníckeho práva k vyššie uvedenému pozemku Vás žiadam v zmysle Zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Dôvod mojej žiadosti je hodný osobitného zreteľa podľa § 9 ods 8e, 8b, spomenutého zákona, nakoľko hore uvedený pozemok je oplotením pričlenený a príľahlý k nehnuteľnostiam, ktoré sú toho času evidované v katastri nehnuteľností na LV č. 1947 v bezpodielovom spoluvlastníctve Ing. Rastislava a Ing. Andrey Nitrianskych ako garáž so súpisným číslom 4049 na parc. č. 22140/9, pozemok registra „C“ parc. č. 22140/9 o výmere 36 m², zastavané plochy a nádvoría a pozemok registra „C“ parc. č. 14036/1 o výmere 224 m², zastavané plochy a nádvoría, kat. úz. Trnávka.

Pozemok o ktorý žiadam, tvorí svojím umiestnením a využitím neoddeliteľný celok s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľa / nadobúdateľa.

Za vyhovie môjmu zámeru odkúpiť horeuvedený pozemok obce vopred ďakujem

Bratislava, 1.3.2018

Ing. Rastislav Nitrianský

Narodený dňa:

Rodné číslo:

Rodinný stav:

OP číslo:

Ing. Andrea Nitrianská, rod. Gajdošová

Narodená dňa 1.2.1965

Rodné číslo:

Rodinný stav:

OP číslo:

Obaja trvale bytom: Nad Lúčkami 45, 84105 Bratislava





MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dátum dňa:	AZ MF
Funkcia:	- 7 - 12 - 2018
Stavba (objekt):	DHW A-50
Výkonná číslo záznamu:	OK 50 402 120A
Číslo spracovania:	YB 94

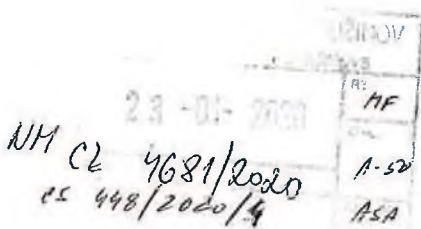
IČO
00151866



Mestská časť Bratislava–Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

TU!



Miestny úrad MČ Bratislava–Ružinov
Oddelenie majetkové
Mierová 21
827 05 Bratislava 212

Váš list číslo/zo dňa
NM/CS375/2019/12/ASA
zo dňa 18. 12. 2019
doručným dňa: 20. 12. 2019

Naše číslo
UP/CS251/2020/2/UP3

Vybavuje/linka
Ing. arch. Rusnáková/kl. 416
Mgr. Krajčovičová/kl. 421

Bratislava
22. 01. 2020

VEC:

Aktualizácia uzemnoplánuvacej informácie a stanoviska k prevodu vlastníckeho práva pozemku reg. C-KN parc. č. 22140/2 k. ú. Trnávka

parc. reg. C-KN: 22140/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 81 m², LV č. 1
katastrálne územie : Trnávka

lokalita: Bulharská ulica

rozsah zámeru: žiadosť o aktualizáciu uzemnoplánuvacej informácie a stanoviska aj z hľadiska dopravy k prevodu vlastníckeho práva pozemku reg. C-KN parc. č. 22140/2 k. ú. Trnávka o výmere 81 m², o ktorý požiadali manželia Ing. Andrea a Ing. Rastislav Nitrianski. Predmetný pozemok je evidovaný na LV č. 1 a je zverený do správy MČ Bratislava-Ružinov. Predmetný pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami, ktoré sú evidované v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov, a to na LV č. 1947 – parc. č. 22140/9, na ktorej je evidovaná garáž súp. č. 4049 a s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. 129 – parc. č. 14036/1 a 14036/2, na ktorej je evidovaná stavba rodinného domu súp. č. 4436. Manželia žiadajú o kúpu daného pozemku z dôvodu, že svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s nehnuteľnosťami, ktoré sú v ich bezpodielovom spoluvlastníctve.

účel vydania ÚPI: informácia o území

Územnoplánuvacia informácia, ktorá bola súčasťou stanoviska č. UP/CS19612/2018/2/UP3 zo dňa 30. 11. 2018 je naďalej v platnosti. Do dnešného dňa od doby vydania uzemnoplánuvacej informácie neprišlo k zmene a nebola schválená nová uzemnoplánuvacia dokumentácia, podľa ktorej bola uzemnoplánuvacia informácia vyhotovená.

STANOVISKÁ K PREVODU VLASTNÍCKEHO PRÁVA POZEMKU reg. C-KN parc. č. 22140/2 k. ú. TRNÁVKA

Stanovisko z hľadiska územného plánu a dopravy

Odbor územného plánu a dopravy Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k navrhovanému prevodu vlastníckeho práva záujmového pozemku nasledovné stanovisko:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Záujmový pozemok reg. C-KN parc. č. 22140/2 k. ú. Trnávka o výmere 81 m² je podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) súčasťou obytného územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Prevod vlastníckeho práva predmetného pozemku neobmedzí a negatívne neovplyvní plánovaný rozvoj podľa ÚPN s prognózou cca do r. 2030. Z územnoplánovacieho hľadiska prevod vlastníckeho práva predmetného pozemku – je možný.

Stanovisko z hľadiska dopravy:

Oddelenie dopravy z hľadiska dopravy nemá pripomienky k prevodu vlastníckeho práva pozemku.

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 územnoplánovacia 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 a tiež nenahrádza stanovisko mestskej časti Bratislava-Ružinov k investičnej činnosti. Územnoplánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná. Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom.

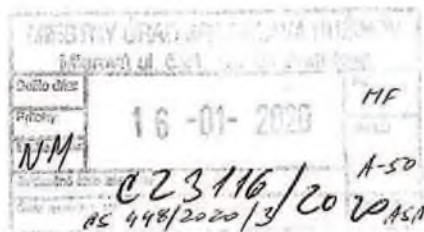
Ing. Martin Chren
starosta
v zastúpení

Mgr. Alexandra Szökeová
vedúca odboru územného plánu a dopravy



Príloha č. 10

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212



Miestny úrad m. č. Bratislava-Ružinov
Odbor majetkový
TU

Váš list číslo/zo dňa
NM CS 375/2019/13/ASA

Naše číslo
ZP CS 489/2020/4/DDU

Vybavuje/linka
Mgr. Dubová/48284409

Bratislava
14.01.2020

Vec: Žiadosť o aktualizáciu stanoviska z hľadiska životného prostredia pozemok „KN-C“ parc. č. 22140/2 k. ú. Trnávka - stanovisko

Odboru životného prostredia bola dňa 20.12.2019 listom doručená žiadosť od odboru majetkového Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov, o aktualizáciu stanoviska z hľadiska životného prostredia k prevodu vlastníckeho práva pozemku „KN-C“ parc. č. 22140/2 v k. ú. Trnávka o výmere 81 m² zapísanom na LV č. 1 v prospech vlastníka Hlavné mesto SR Bratislava (Protokolom č. 94 zo dňa 30.09.1991 zverený do správy mestskej časti Bratislava Ružinov) na základe žiadosti manželov Ing. Andrea a Ing. Rastislav Nistriani, obaja bytom Nad Lúčkami 45, 841 05 Bratislava.

Dôvodom žiadosti je žiadosť o kúpu pozemku z dôvodu, že predmetný pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami v k. ú. Trnávka, ktoré sú evidované v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov na LV č. 1947 ako pozemok „KN-C“ parc. č. 22140/9 vo výmere 36 m² (na ktorej je evidovaná garáž so súpisným číslom 4049) a s nehnuteľnosťami, ktoré sú evidované na LV č. 129 ako parc. č. 14036/1 o výmere 224 m² a parc. č. 14036/2 o výmere 116 m² na ktorej je evidovaná stavba so súpisným číslom 4436. Pozemok parc. č. 22140/2 k. ú. Trnávka predstavuje svojim umiestnením a využitím neoddeliteľný celok s nehnuteľnosťami, ktoré sú evidované na LV č. 1947 a LV č. 129 k. ú. Trnávka, ktoré sú v bezpodielovom spoluvlastníctve manželom Nitrianskych.

Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov súhlasí s predajom uvedeného pozemku, k predloženej žiadosti dáva nasledovné stanovisko:

- v zmysle § 4 ods. 3 VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov je vlastník, správca alebo užívateľ nehnuteľnosti povinný udržiavať v čistote pás pozemku o šírke dvoch metrov priliehajúci k nehnuteľnosti
- v zmysle § 5 ods. 2 uvedeného VZN je vlastník, správca, nájomca alebo užívateľ povinný udržiavať svoje nehnuteľnosti a ich okolie, v čistote a poriadku tak, aby nečistota z nich nebola zanášaná na verejné priestranstvo a aby svojím stavom nenarúšali vzhľad mestskej časti a životného prostredia a neohrozovali bezpečnosť a zdravie občanov.
- povinnosť chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody. Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie

S pozdravom

Ing. Alexandra Pagáčová
vedúca odboru životného prostredia

Telefón
+421 2 48 28 41 11

Bankové spojenie
4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

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

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00 Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00 Št.: 7.30-15.00
Pi.: 7.30-12.00

Znalec: **Ing. Katarína Valová**
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
zapísaná v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov,
vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. 914669,
bytom Wolkrova 41, 851 01 Bratislava, MT +421903 842 494

Zadávatel': **Mestská časť Bratislava- Ružinov**
Mierová ul. č. 21
827 05 Bratislava

Objednávka: č. 302/2019

ZNALECKÝ POSUDOK

20/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Pozemku
vedeného na LV č. 1, na parcele č. 22140/2 katastrálne územie Trnávka
v okrese Bratislava II, mestská časť Ružinov, v právnej veci odhadu
hodnoty nehnuteľnosti za účelom prevodu vlastníckeho práva.

Počet strán: 24 z toho 8 strán príloh

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x zadávateľ
1 x archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti :

- Pozemku, vedeného na LV č. 1, na parcele č. 22140/2 katastrálne územie Trnávka v okrese Bratislava II, mestská časť Ružinov, v právnej veci odhadu hodnoty nehnuteľnosti za účelom prevodu vlastníckeho práva.

2. Účel znaleckého posudku:

Za účelom odhadu hodnoty nehnuteľnosti a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 23.5.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.5.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia
- LV č.1, katastrálna mapa

5.2 Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1 čiastočný, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti získaná počas obhliadky zo dňa 23.5.2019.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 65/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch s účinnosťou od 1.7.2018
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 524/2009 Z. z.
- 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 (kat. zák.) v zn. neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť aktuálnu všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti za účelom prevodu nehnuteľnosti..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy; zdôvodnenie výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty.

Pri ohodnotení pozemku boli použité metodické postupy uvedené v Prílohe č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. O stanovení hodnoty majetku v platnom znení. Použité boli rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 a vydaného Usmernenia k používaniu rozpočtových ukazovateľov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj ÚSI ZU v Žiline dňa 15.12.2008 č. j. 1086/08.

Koeficient cenovej úrovne k_{cu} je použitý podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR pre I. Q 2019, $k_{cu} = 2,535$. Znalecký posudok je vypracovaný v aktuálnej verzii HYPO 17.01.

a1) Všeobecná hodnota

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.

a2) Východisková hodnota

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnakú novú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_{vp} \cdot k_k \cdot k_m$$

kde

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{zp} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{vp} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_k - koeficient konštrukčno materiállovej charakteristiky

k_m - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

a3) Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa zisťuje metódami:

a3.1.) Porovnávací metóda

a3.2.) Kombinovaná metóda

a3.3.) Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie nepoužitých metód:

na predmetnom pozemku sa nenachádzajú žiadne stavby

a4.) Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

a4.1.) Metóda polohovej diferenciácie.

a4.2.) Porovnávacia metóda

a4.3.) Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku bola v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity použitá metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda.

a4.1.) Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov v zastavanom území obcí sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj}$$

kde

M = výmera pozemku v m²

V $\dot{S}$ H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{mj} = VH_{mj} \cdot k_{pd}$$

kde

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta zo vzťahu

$$k_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_p \cdot k_t \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$$

kde

K_s - koeficient všeobecnej situácie

K_v - koeficient intenzity využitia

K_p - koeficient dopravných vzťahov

K_t - koeficient funkčného využitia územia

K_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

K_{zr} - koeficient povyšujúcich faktorov

K_r - koeficient redukujúcich faktorov

a4.2.) Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

a4.3.) Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Zdôvodnenie nepoužitých metód:

1) Výnosová metóda pre pozemky nebola použitá, nakoľko ide o pozemok, nakoľko neexistujú relevantné podklady k prenájomu nehnuteľností.

b) vlastnícke a evidenčné údaje - identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Predmet posúdenia bol identifikovaný na základe aktuálneho výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností - výpis z Katastra nehnuteľností a je zřejmé, že ide o totožnú nehnuteľnosť.

Predmet posúdenia je uvedený na LV č. 1 čiastočný, nasledovne:

Časť A - Majetková podstata

Parcely reg. "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo:	Výmera m ² :	Druh pozemku:
22140/2	81	Zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník:

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR
Titul nadobudnutia: vid' LV č.1 čiastočný v prílohe.

Časť C - Ľarchy

vid' LV č.1 v prílohe.

Iné údaje:

vid' LV č.1 v prílohe.

Poznámka

Bez zápisu

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka nehnuteľnosti - pozemku s parcelným číslom 22140/2 na ulici Spoločenská, katastrálne územie Trnávka, bola vykonaná dňa 23.5.2019. Dňa 23.5.2019 som zistila skutkový stav pozemku a vyhotovila som fotodokumentáciu, ktoré tvoria prílohu tohto posudku.

d) technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom:

Objednávateľ poskytol katastrálnu mapu s označeným predmetným pozemkom s parcelným číslom 22140/2. Pre vypracovanie znaleckého posudku je rozhodujúci skutkový stav pozemku, zisteného pri obhliadke dňa 23.5.2019.

Na predmetnom pozemku sa nachádza parkovisko s oplotením, prislúchajúce k rodinnému domu na Spoločenskej ulici. Projektová dokumentácia nie je dodaná, nakoľko na pozemku sa nenachádza žiadna stavba.

e) údaje katastra nehnuteľností - porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Údaje katastra nehnuteľností uvedené na LV č.1 - pozemok s parcelným č. 22140/2 je identický a je preukázané, že ide o totožnú nehnuteľnosť vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, katastrálne územie Ružinov.

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

Nehnuteľnosť:

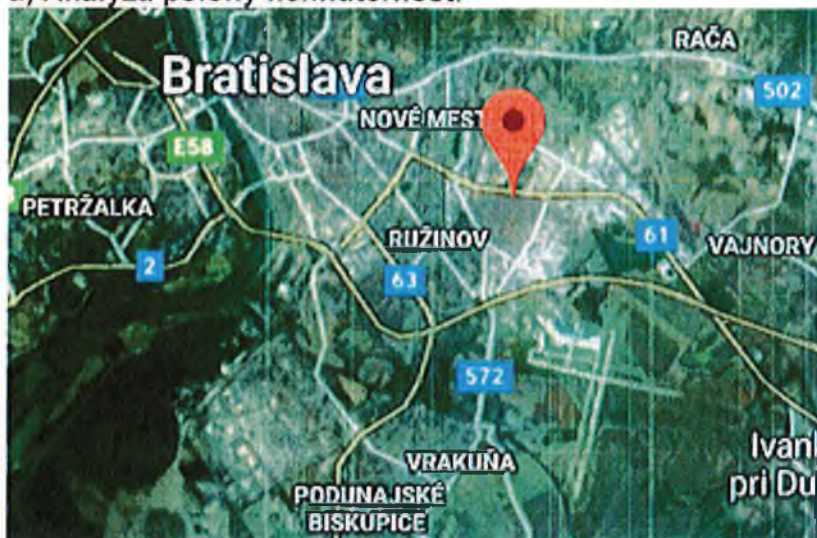
- pozemok s parcelným číslom 22140/2 o výmere 81 m², Zastavané plochy a nádvorja, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, katastrálne územie Ružinov.

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

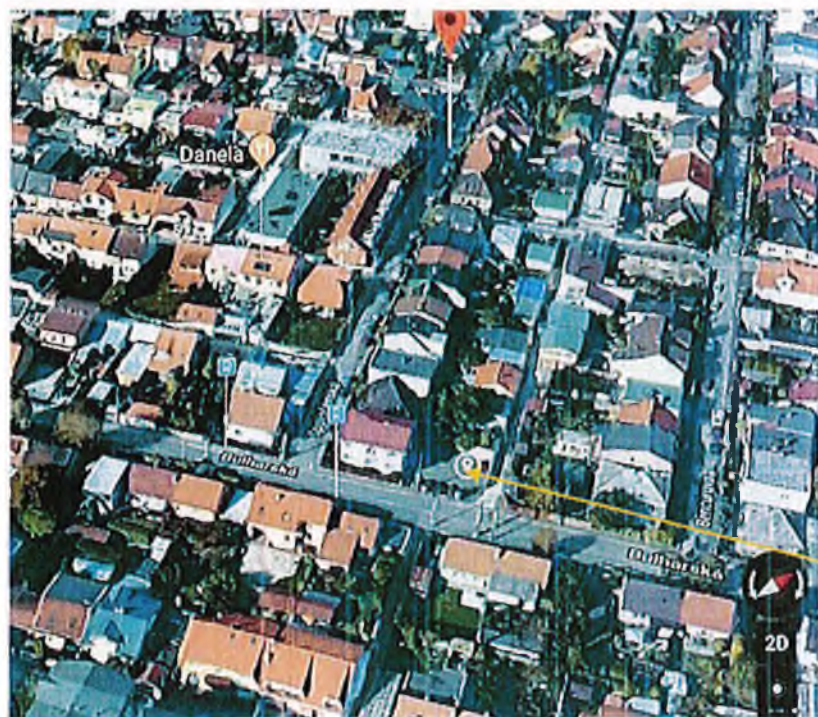
Nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



širšie vzťahy



užšie vzťahy

Pozemok s parcelným číslom 22140/2 Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 81 m², sa nachádza na ulici Spoločenská v Bratislave, na rohu ulice Bulharská a Spoločenská v mestskej časti Bratislava Ružinov v katastrálnom území Trnávka.

Bratislava – mestská časť Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II s katastrálnymi územiami Nivy, Ružinov a Trnávka. Bratislava – mestská časť Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov 71 284 patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Poľnohospodársky charakter Ružinova začal v 19. storočí miznúť a objavili sa tu továreň na káble, rafinéria Apollo, Cvernovka, Danubius. Rozvoj priemyslu priniesol aj vznik robotníckych kolónií na Nivách a v Trnávke. Časom vznikali prvé sídliská - Štrkovec, Ostredky.

Trávniky a Pošeň. Dnes už priemysel v tejto časti nefunguje, na jeho pozemkoch je rozsiahla bytová výstavba a Ružinov sa stáva najviac vyhľadávanou lokalitou bývania. Od centra mesta je obytná časť vzdialená približne 6 km a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou a trolejbusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 15 - 20 min.

V okolí je kompletná občianska vybavenosť, nákupné centrá, v blízkosti sú detské jasle, škola, škôlky, internáty, sieť obchodov, banky, kultúrne zariadenia, poliklinika a nemocnica. Lokalita má veľa vzrastlej zelene, v bezprostrednej blízkosti je park a športové areály. Blízko je napojenie na diaľnicu a letisko. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z Bulharskej ulice.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok je využívaný na parkovanie osobných motorových vozidiel. Iné využitie je na záhradu, čo by vyžadovalo odstránenie spevnenej plochy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti. Na LV č. 1 čiastočný, na parcele č. 22140/2 nie je zapísaná žiadna ťarcha k predmetného pozemku.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce na parcele č. 22140/2 pri rodinnom dome na rohu ulíc Bulharská a Spoločenská. Je využívaný ako parkovisko pre osobné motorové vozidlá, oplotený s elektrickou bránou a vydláždený zatravnovacími tvárnicami.

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, zverené do správy MČ Ružinov, katastrálne územie Trnávka v okrese Bratislava II. Vlastník rodinného domu požiadal Hl. mesto SR o prevod tohoto pozemku do osobného vlastníctva.

Na prístupovej komunikácii sú vybudované všetky inžinierske siete vrátane cesty, chodníkov, elektrickej siete, prípojky vody, kanalizácie, plynu a verejného osvetlenia.

Ide o pozemok - parcely súboru registra C- KN zastavané plochy a nádvoría, ktoré sú v skutočnosti v platnom Územnom pláne hl. mesta SR Bratislavy určené na malo-podlažnú zástavbu obytného územia.

K výpočtu hodnoty pozemku bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda pre pozemky v obci, najmä z pohľadu dopytu a ponuky.

Výpočet je realizovaný podľa Vyhlášky MS SR 213 z 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR

č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vo výpočte uvažujem s koeficientom určeným pre Bratislavu 66,39 Eur/ m².

Východisková hodnota sa upravovala koeficientom **Kpd**, ktorý sa vypočítal zo vzťahu:

$$Kpd = Ks.Kv.Kd.Kp.Kl.Kz.$$

Vychádzalo sa pritom z:

koeficienta všeobecnej situácie, ktorú som vzhľadom na obec a k polohe k centru posúdila koefic. 1,0;

3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov

ďalej z

koeficienta intenzity využitia hodnotenej koeficientom 1,05

5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,
- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením

koeficienta dopravných vzťahov (blízkosť hromadnej dopravy) koeficientom 1,05;

5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,
- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením

koeficienta funkčného využitia územia som použila hodnotu 1,3;

3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

pri koeficiente technickej infraštruktúry (zast. plochy a dané vybavenie inž. sietami) som použila hodnotu 1,30;

3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

a nakoniec pri posudzovaní

koeficienta zvyšujúcich faktorov som použila hodnotu 1,00

(nakolko sa tieto faktory nevyskytujú);

koeficienta reduktujúcich faktorov hodnotu 1,00

(nakolko sa tieto faktory nevyskytujú);



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastníck y podiel	Výmera [m ²]
22140/2	Zastavaná plocha a nádvorie	81,00	1/1	81,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _p koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,05 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8632
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8632$	123,70 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 81,00 \text{ m}^2 * 123,70 \text{ €/m}^2$	10 019,70 €

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Podľa prílohy č.3 Vyhlášky 492/2005 je možné stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku aj porovnávacou metódou na základe súboru minimálne 3 porovnateľných nehnuteľností. Preto boli na tento účel použité 3 cenové ponuky pozemkov nachádzajúcich sa na internete v mesiaci máj 2019 v podobnej lokalite.

Túto metódu som použila aj v tomto znaleckom posudku, avšak neprikladám jej podstatný význam.

V porovnávaní ponúk z internetu je cena stanovená komplexne za pozemky spolu so sieťami, bremenami, drobnými stavbami a podobne. Nedá sa preto z týchto podkladov relevantne povedať, akú hodnotu tvorí cena za samotný pozemok.

Hodnota pozemku porovnávacou metódou je porovnateľná s hodnotou pozemku stanovenou metódou polohovej diferenciácie.

Pramene podkladov:

<http://www.reality.sk>

<http://www.topreality.sk>

<http://www.zoznamrealit.sk>

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
22140/2	Zastavaná plocha a nádvorie	81,00	1/1	81,00

Počet MJ pozemku: 81,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov:

1) Zelená lokalita

Ponúkame na predaj rovinný a oplotený 11, 58 árový pozemok na začiatku Vrakune. Ideálna pozícia rožného pozemku s prístupom až z 3 strán! Čím Vás prekvapí?

- Ideálnou orientáciou na južnú stranu,
- Rozmermi : Šírka cca 23m a dĺžka cca 49m
- Ukončenou výstavbou v okolí
- Absolútnym súkromím vďaka existujúcej vegetácii

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

[https://www.reality.sk/inzerat/RE0001146-18-](https://www.reality.sk/inzerat/RE0001146-18-000020/velkorysy-a-slnečný-stavebný-pozemok-%28-1158m2-%29-v-prijemnej-zelenej-lokalite-;jsessionid=node0g607ka8iuo1j85tgeeuquv2b4868304.node0)

000020/velkorysy-a-slnečný-stavebný-pozemok-%28-1158m2-%29-v-prijemnej-zelenej-lokalite-;jsessionid=node0g607ka8iuo1j85tgeeuquv2b4868304.node0

Dátum k dokladu:

23. 5. 2019

Počet MJ pozemkov:

1 158,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

149 990,00 €

Cena pozemku na MJ:

129,53 €/m²

2) Investičný pozemok

Ponúkam na predaj investičné pozemky, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Vrakuňa, lokalita Ráztočna - Jazmínová. Pozemok je charakterizovaný, ako orná pôda o výmere 18364m². Vzhľadom na to, že v tesnej blízkosti sa už začína pracovať aj na výstavbe nultého diaľničného obchvatu Bratislavy D4 Jarovce-Ivanka Sever, stáva sa tento pozemok zaujímavou investíciou, s perspektívnym stavebným zámerom, do blízkej budúcnosti. Pozemok je rovinatý, skladá sa z dvoch susediacich parciel, ktorých spoločná šírka je cca 35 m, dĺžka cca 532 m.

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

[https://www.topreality.sk/predaj-investicneho-pozemku-](https://www.topreality.sk/predaj-investicneho-pozemku-bratislava-r6794144.html)

[bratislava-r6794144.html](https://www.topreality.sk/predaj-investicneho-pozemku-bratislava-r6794144.html)

Dátum k dokladu:

23. 5. 2019

Počet MJ pozemkov:

18 364,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

1 836 400,00 €

Cena pozemku na MJ:

100,00 €/m²

3) Pod gaštanmi

SP Ul. Pod gaštanmi (Vrakuňa, BA II.) - pozemok – výmera 3.719m² je vhodný na vybudovanie administratívno – výrobného objektu, ktorý je súčasťou logistického areálu viacerých objektov v širšom predmetnom území. V územnom pláne hl. m. SR Bratislava je riešená plocha charakterizovaná ako stabilizovaná plocha s urbanistickou funkciou 302 – distribučné centrá, sklady, stavebníctvo s prípustnou funkciou administratívy.

K pozemku vedie novovybudovaná areálová komunikácia. Na hranici pozemku, v novej areálovej komunikácii sú umiestnené všetky inžinierske siete: NN prípojka, plynová prípojka, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, ÚR v štádiu vybavovania, cena: 150€/m², dohoda

Druh dokladu:

Ponuka z internetu

Identifikácia dokladu:

[https://www.zoznamrealit.sk/stavebny-pozemok-na-ul-](https://www.zoznamrealit.sk/stavebny-pozemok-na-ul-pod-gastanmi-na-predaj-397815)

[pod-gastanmi-na-predaj-397815](https://www.zoznamrealit.sk/stavebny-pozemok-na-ul-pod-gastanmi-na-predaj-397815)

Dátum k dokladu:

23. 5. 2019

Počet MJ pozemkov:

3 719,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:

557 850,00 €

Cena pozemku na MJ:

150,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Všeobecná hodnota nehnuteľností môže byť vypočítaná aj porovnávacou metódou, na základe súboru minimálne 3 porovnateľných nehnuteľností. Túto metódu som použila aj v tomto znaleckom posudku.

1/ Dopravné spojenie

2/ Poloha pozemku, jeho dostupnosť.

3/ Pri zadávaní faktorov pri porovnaní s ohodnocovanou nehnuteľnosťou som uvažovala ako hlavný faktor s vybavenosťou pozemku inžinierskymi sieťami.

Názov	1) Zelená lokalita	2) Investičný pozemok	3) Pod gaštanmi
Cena porovnateľného majetku [€]	149 990,00 (ponuková cena)	1 836 400,00 (ponuková cena)	557 850,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	129,53	100,00	150,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	1,1000	1,0000	1,1000
- dopravné spojenie	lepšie	zhoda	lepšie
Polohové faktory	1,0000	1,0000	1,1000
- Lukrativita polohy, dostupnosť	zhoda	zhoda	lepšie
Fyzické faktory	1,1000	1,1000	1,0000
- technická infraštruktúra	lepšie	lepšie	zhoda
Spolu:	1,2100	1,1000	1,2100
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	156,73	110,00	181,50
Priemerná porovnateľná hodnota			123,77 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

1) Zelená lokalita: $129,53 \cdot (1,1000 \cdot 1,0000 \cdot 1,1000) = 156,73 \text{ €/m}^2$

2) Investičný pozemok: $100,00 \cdot (1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 1,1000) = 110,00 \text{ €/m}^2$

3) Pod gaštanmi: $150,00 \cdot (1,1000 \cdot 1,1000 \cdot 1,0000) = 181,50 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(156,73 \cdot 1158 + 110,00 \cdot 18364 + 181,50 \cdot 3719) / (1158 + 18364 + 3719) = 123,77 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		123,77 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{\text{poz}} = 81 \text{ m}^2 \cdot 123,77 \text{ €/m}^2$	10 025,37 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	10 019,70
Porovnávacia metóda	10 025,37

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný podľa metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb:

- metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie
- porovnávacou metódou
- výnosovou metódou

Vzhľadom na absenciu dokladov k výnosovej metóde k cene za prenájom, keď som vychádzala z mojich odborných odhadov za podpory prieskumu trhu v realitách, uvažujem so všeobecnou hodnotou nehnuteľností stanovenú metódou polohovej diferenciácie ako najvhodnejšou metódou.

VŠH pozemkov = 10 019,70 €

VŠH na MJ = 123,70 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti :

Pozemku, vedeného na LV č. 1, na parcele č. 22140/2 katastrálne územie Trnávka v okrese Bratislava II, mestská časť Ružinov, v právnej veci odhadu hodnoty nehnuteľnosti za účelom prevodu vlastníckeho práva.

Odpoveď:

Aktuálna všeobecná hodnota pozemku je:

10.019,70 EUR

Zaokrúhlene:

10.000,00 EUR

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a nájmu za pozemok v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej hodnoty ku dňu 23.5.2019, ktorú by tento mal 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.

Zdôvodnenie som uviedla pod bodom 2. a 3. v nižšie uvedenom texte.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 22140/2 (81 m ²)	10 019,70
Všeobecná hodnota celkom	10 019,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 000,00

Slovom: Desaťtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite bolo zistené riziko spojené s užívaním nehnuteľnosti.

Na parcele "C" evidovanej na katastrálnej mape s parcelným číslom 22140/2 nie sú na LV č. 1 k danej nehnuteľnosti evidované žiadne riziká.

Znalkyňa nenesie zodpovednosť za prípadné skryté, resp. zamlčané nedostatky, ktoré nebolo možné zistiť počas obhliadky nehnuteľnosti, alebo ktoré vyplynuli z uvedených príčin.

V danej lokalite neboli zistené žiadne známe riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

V Bratislave, dňa 23.5.2019

Ing. Katarína Valová
znalec

IV. PRÍLOHY

- Príloha č.1** Objednávka znaleckého posudku
- Príloha č.2** Protokol o obhliadke
- Príloha č.3** Kópia aktuálneho výpisu zo súboru popisných geodetických informácií katastra nehnuteľností - Informatívna kópia katastrálnej mapy parcely vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.4** Výpis z listu vlastníctva č. LV 1 čiastočný, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Príloha č.5** Územnoplánovacia informácia a stanovisko k prevodu vlastníckeho práva k pozemku vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy
- Príloha č.6** Porovnávané pozemky
- Príloha č.7** Fotodokumentácia

Odberateľ

Mestská časť Bratislava - Ružinov

Mierová ul. 21

827 05 Bratislava

IČO : 603155 DIČ : 2020699516

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK12 5600 0000 0018 0018 6012 SWIFT (BIC): KOMASK2X

Adresa dodávateľa

Valová Katarína Ing.

Wolkrova 41

851 01 Bratislava

IČO : DIČ :

Objednávka čís.: 302/2019

Znalecké posudky - právne 01 1 1 637011 2 3

Predmet objednávky		Spolu s DPH
		Eur
V súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, objednávame vypracovanie znaleckého posudku vo veci odhadu hodnoty nehnuteľnosti - stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Pozemku registra "C" KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, za účelom prevodu vlastníckeho práva. Predmetný pozemok je evidovaný v KN na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a je zverený do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov. Znalecký posudok prosíme vypracovať v troch vyhotoveniach. Prílohy: 1. LV č. 1 na parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, vyhotovený dňa 17. 05. 2019. 2. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená dňa 17. 05. 2019. 3. Územnoplánovacia informácia a stanoviská k prevodu vlastníckeho práva pozemku reg. "C" KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka číslo: UP/CS 19612/2018/2/UP3.		
SPOLU		130.00
Adresa a PSČ dodania tovaru alebo služby odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Ružinov Mierová ul. 21 827 05 Bratislava	
Dodacia lehota	10	
Splatnosť	30 dní od doručenia faktúry	

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Vybavuje : JUDr. Alžbeta Šafáriková

podpis : ..

Tel.: 02/48284162

Email: alzbeta.safarikova@ruzinov.sk

Základnú finančnú kontrolu podľa zák. 357/2015 Z.z. vykonal

§6 ods. 4 písm. c, d, e, f, g	§7 ods.3
Fin operáciu je možné vykonať	Fin operáciu je možné vykonať
Meno a priezvisko JUDr. Eva Poprendová	Meno a priezvisko Mgr. Pavol B.
21.5.2019 dátum podpis	21.05.2019 dátum podpis

Dátum vyhotovenia: 17.05.2019

Podpis odberateľa:

Mgr.Pavol B.

- prednosta

Protokol o obhliadke

Dátum vykonania obhliadky: 23.5.2019
Čas vykonania obhliadky: 12:00
Miesto konania obhliadky: Spoločenská ul., Bratislava

Zúčastnené strany:

1. Ing. Katarína Valová, Wolkrova 41, 851 01 Bratislava (znalec)

Popis nehnuteľnosti:

OPLOTENÝ POZEMOK v P.Č. 22140/2
V K.Ú. TRNAVICA, VYUŽÍVANÝ NA PARKOVANIE
OSOBNÝCH MOTOROVÝCH VOZIDIEL, NA ROHU
BULHARICEJ A SPOLOČENSKEJ ULICI, TRNAVICA

Účastníci obhliadky prehlasujú, že údaje uvedené v tomto protokole sú pravdivé, úplné, súhlasia so zistenou skutočnosťou a neboli zatajené alebo vynechané žiadne ďalšie skutočnosti. Majiteľ nehnuteľnosti súhlasí, aby bola zaznamenaná fotodokumentácia. Zároveň týmto udeľujem súhlas podľa § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov so spracúvaním mojich osobných údajov. Účelom spracúvania osobných údajov je vypracovanie znaleckého posudku na vyššie uvedenú nehnuteľnosť.

podpis prítomných

podpis znalca

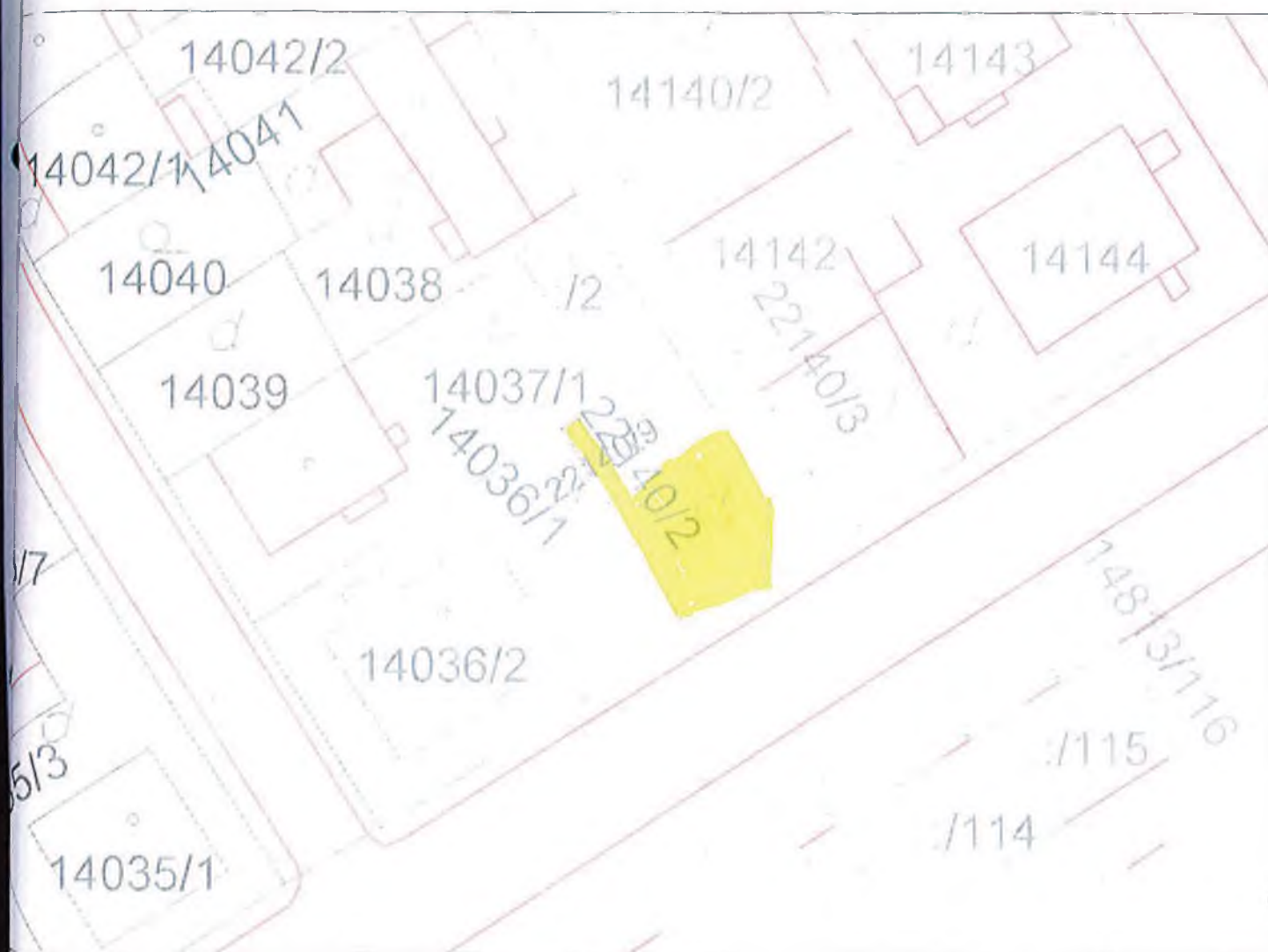
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

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

štvrtok, 23. mája 2019 21:29



SCALE 1 : 414



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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 23.05.2019
Čas vyhotovenia: 21:20:42

ČIASŤOČNÝ 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.
22140/ 2	81	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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 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 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 Štátneho notárstva Bratislava 3 č.D 248/91-53 zo dňa 06.09.1991, rozhodnutia Štátneho notárstva Bratislava-mesto č.D 1700/63 zo dňa 17.02.1964, osvedčenia o dedičstve č.31D 970/2008, Dnot 7/2009 zo dňa 22.04.2009 a osvedčenia o dedičstve č. 30D 1007/2007, Dnot 123/2007 zodňa 30.10.2008, X-727/09
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods. 2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti k pozemku registra C-KN p.č. 2038/43 zapísaného na základe Rozhodnutia o vyvlastnení č. Výst-330-10846/St/15 zo dňa 13.01.1971 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E-KN p.č. 4303 zapísanom na LV č. 3602 k.ú.

-19-

- 1 Zápis GP-4/2007
- 1 GP č.96/06,N-15/08
- 1 Protokol o oprave č.X-548/08
- 1 Zápis GP č.1815/08, Z-11144/08
- 1 Protokol o oprave chyby X - 1227/08.
- 1 Rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu X-1223/09 zo dňa 23.12.2009
- 1 Zápis geometrického plánu č. 85/2009 zo dňa 28.1.2010 na oddelenie časti pozemku parc.č. 22224/2 - nové parc.č. 22224/24, R-554/10
- 1 Žiadosť zo dňa 8.3.2011 o zápis GP č.06/2011 úradne overeného dňa 3.3.2011 pod č.387/2011, R-701/11
- 1 Rozhodnutie o oprave chyby X-39/11.
- 1 Zápis GP č. 088/2008(vznikn. p.č. 15096/238)
- 1 Rozhodnutie o oprave č. X-150/2011 právoplatné zo dňa 03.06.2011
- 1 Zápis GP č. 24/2011, R-2843/11
- 1 Zápis GP č. 36/2011 (č.ov. 2480/11) na zameranie stavby, Z-1042/12
- 1 Zápis GP č.3/2011 (č.o.2569/2011) na oddelenie pozemku p.č.15096/245, R-1522/12
- 1 Zápis GP č. 1016/2012 (č. overenia 322/12) na oddelenie pozemku parc. č. 14992/96, Z-6331/12.
- 1 GP č.8/2012, overené pod č.1282/2012
- 1 Zápis GP č. 1-7704/2011 (úradne overený pod č. 1492/2011) na oddelenie pozemkov pre dostavbu diaľničnej križovatky, Rozhodnutie OPÚ v Bratislave č. : 1314/11/3430/2012/MPI zo dňa 19.06.2012, Z-11239/12
- 1 Žiadosť o zápis vlastníckeho práva Z-15028/12,GP č. 113/2011
- 1 Zápis GP č. 512/a/13, úradne over. pod č. 675/13 a GP č. 512/b/13, úradne over. pod č. 676/13, R-2439/13
- 1 Zápis GP 54/2000, č.ov.281/2000- Z-23442/13
- 1 Zápis GP č. 3/2014, over.č. 542/2014.
- 1 Protokol o zápise evidenčnej zmeny podľa X-260/14
- 1 Protokol o zápise evidenčnej zmeny, X-259/14.
- 1 GP č. 36 762 067 - 9/2014, overovacie č.1538/2014 vecné bremeno, Z-19991/14
- 1 Zápis GP č. 86/2014 (č.over. 1523/2014), Z-25439/14
- 1 Zápis GP 25/2013 (úradne overený pod č. 1745/2013) na zameranie novostavby bufetu p.č. 4358/66, Z-14583/14
- 1 Rozhodnutie OÚ č. X-283/2015 zo 04.01.2016, ZPMZ č. 4288
- 1 Zápis GP č. 20/2015/1, (overený pod č. 879/2015 dňa 13.5.2015), Z-3302/2018
- 1 Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, pozemkový a lesný odbor o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy č. OU-BA-PLO-46209/2018-GRO zo 04.04.2018, právoplatné 26.04.2018, zápis GP ov.č. 1440/2015, Z-8547/2018
- 1 Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č.k. X-90/2018, oprava výmery& pozemku registra C-KN parcelné č. 22242/1.
- 1 Zápis GP č. 28/2015/1, číslo overenia 880/2015, k Z-11677/2018
- 1 Protokol k oprave chyby X-147/2018 zo dňa 10.10.2018
- 2 K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č.14801/105,N-15/08
- 3 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti na parcelné čísla 4357/4, 4357/5, 4357/6, podľa protokolu o zverení nehnuteľného majetku č. 118808141400 zo dňa 24.11.2014, Z-24020/14
- 4 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti pozemok reg. CKN p.č. 14472/53, podľa protokolu o zverení nehnuteľného majetku č. 11 88 0537 13 00 zo dňa 22.1.2014, Z-5544/15

Poznámka:
Bez zápisu.

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



Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

TU!

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA RUŽINOV	
Mierová ul. č.21, 827 05 Bratislava	
Dňa dňa:	3-12-2018
Prílohy:	RZ 71F
Prílohy:	ZH-LU A-50
Prílohy:	409/23/2018
Prílohy:	85 888/2018/7
Prílohy:	Výpis: 1/51

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

Váš list číslo/zo dňa
NM/CS8588/2018/4/ASA
zo dňa 23. 11. 2018
doručeným dňa: 26. 11. 2018

Naše číslo
UP/CS19612/2018/2/UP3

Vybavuje/linka
Ing. arch. Rusnáková/kl. 416
Ing. Illa/kl. 421
Ing. Pallaghyová/kl. 255

Bratislava
30. 11. 2018

Vec

Územnoplánovacia informácia a stanoviská prevodu vlastníckeho práva pozemku reg. C KN parc. č. 22140/2 k. ú. Trnávka

parcela reg. C KN: 22140/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 81 m², LV č. 1
katastrálne územie : Trnávka
lokalita: Bulharská ulica
rozsah zámeru: žiadosť o ÚPI a súborné stanovisko k prevodu vlastníckeho práva pozemku reg. C KN parc. č. 22140/2 k. ú. Trnávka, o výmere 81 m², o ktorý požiadali manželia Ing. Andrea a Ing. Rastislav Nitrianski. Predmetný pozemok je evidovaný na LV č. 1 a je zverený do správy MČ Bratislava-Ružinov. Predmetný pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami, ktoré sú evidované v bezpodielovom spoluvlastníctve žiadateľov, a to na LV č. 1947 – parc. č. 22140/9, na ktorej je evidovaná garáž súp. č. 4049 a s nehnuteľnosťami evidovanými na LV č. 129 – parc. č. 14036/1 a 14036/2, na ktorej je evidovaná stavba rodinného domu súp. č. 4436. Manželia žiadajú o kúpu daného pozemku z dôvodu, že svojim umiestnením a využitím tvoria neoddeliteľný celok s nehnuteľnosťami, ktoré sú v ich bezpodielovom spoluvlastníctve.
účel vydania ÚPI: informácia o území

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok nasledovné funkčné využitie územia:

obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie (vid'. obr. č. 1 a 2)

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho

Telefón
+421/2/
48 28 41 11

Bankové spojenie
4029062/0200

IČO/DIČ
00603155
2020699516

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

Úradné hodiny
Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00, Štv.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00

vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané
- zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

Telefón

+421/2/
48 28 41 11

Bankové spojenie

4029062/0200

IČO/DIČ

00603155
2020699516

Internet/E-mail

www.ruzinov.sk
ruzinov@ruzinov.sk

Úradné hodiny

Po.: 7.30-17.00, Ut.: 7.30-15.00
St.: 7.30-17.00, Štv.: 7.30-15.00
Pia.: 7.30-12.00

- ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
- merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať,
- posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche,
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť,
- v dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu,
- základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

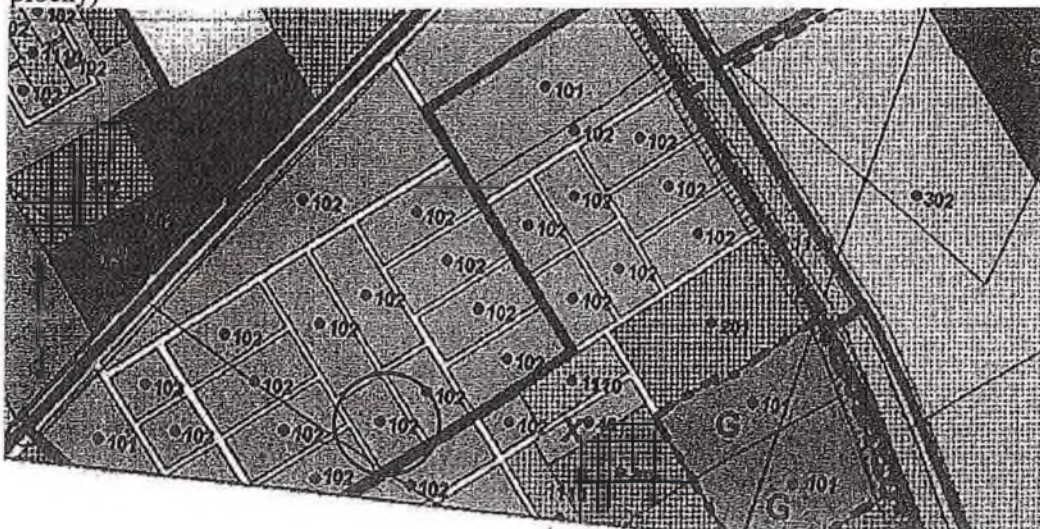
Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.

V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, ÚS Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

obr. č. 1 Výrez z grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia – Komplexné riešenie, (s vyznačením lokalizácie záujmového pozemku)



obr. č. 2 Výrez z grafickej časti ÚPN, výkres č. 2.2. Regulačný výkres (s vyznačením dotknutej funkčnej plochy)



PLATNÁ ÚPD:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy 2007

ZaD 01 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2009

ZaD 02 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2012

ZaD 03 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014

ZaD 05 – Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, 2014

POZNÁMKA :

stabilizované územie, funkčná plocha vo vnútornom meste

UPOZORNENIE:

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na webovom sídle Hl. mesta SR Bratislavy: <https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.

STANOVISKÁ K PREVODU VLASTNÍCKEHO PRÁVA POZEMKU reg. C KN parc. č. 22140/2 k. ú. TRNÁVKA

Stanovisko z hľadiska územného plánu, regionálneho rozvoja a dopravy

Odbor územného plánu, regionálneho rozvoja a dopravy Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k navrhovanému prevodu vlastníckeho práva záujmového pozemku nasledovné stanovisko:

Stanovisko z hľadiska územného plánu:

Záujmový pozemok reg. C KN parc. č. 22140/2 k. ú. Trnávka o výmere 81 m² je podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) súčasťou obytného územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. Prevod vlastníckeho práva predmetného pozemku neobmedzí a negatívne neovplyvní plánovaný rozvoj podľa ÚPN s prognózou cca do r. 2030. Z územnoplánovacieho hľadiska prevod vlastníckeho práva predmetného pozemku – je možný.

Stanovisko z hľadiska dopravy:

Referát RR a D z hľadiska dopravy dáva nasledovné stanovisko:

- s prevodom pozemku súhlasíme.

Stanovisko z hľadiska životného prostredia

Odbor životného prostredia Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov dáva k prevodu vlastníckeho práva pozemku z hľadiska životného prostredia nasledovné stanovisko:

Z hľadiska životného prostredia s prevodom vlastníckeho práva pozemku parc. č. 22140/2 v k. ú. Trnávka v KN „C“ s výmerou 81 m² žiadateľom – Ing. Andrea a Ing. Rastislav Nitranský, Nad súčkami 45, 841 05 Bratislava – vlastníkom parciel č. 14036/1 a 14036/2 v k. ú. Trnávka **súhlasíme**.

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 územnoplánovacia 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 a tiež nenahrádza stanovisko Mestskej časti Bratislava – Ružinov k investičnej činnosti. Územnoplánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná. Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom.

JUDr. Ing. Dušan J. Škár
starosta
v zastúpení
Mgr. Martin Pener
zástupca starostu



Velkorysý a slnečný stavebný pozemok (1158m²) v prijemnej zelenej lokalite.

Bratislava - Vrakuňa
Pozemok pre rodinné domy 1 158,00 m²
Ulica: Arizová



Predaj
149 990 €
129,53 €/m²

L. publikácia 21.5.2019 Aktualizovaný 21.5.2019

<https://www.reality.sk/inzerat/RE0001146-18-000020/velkorysy-a-slnecky-stavebny-pozemok-%28-1158m2-%29-v-prijemnej-zelenej-lokalite-%3Bsessionid=node0g607ka8iuo1j85tgeeuguv2b4868304.node0>

Ponúkame na predaj rovinatý a oplotený 11, 58 árový pozemok na začiatku Vrakuňa. Ideálna pozícia rožného pozemku s prístupom až z 3 strán! Čím Vás prekvapí?

- Ideálnou orientáciou na južnú stranu,
- Rozmermi : Šírka cca 23m a dĺžka cca 49m
- Ukončenou výstavbou v okolí
- Absolútnym súkromím vďaka existujúcej vegetácii



PREDAJ INVESTIČNÉHO POZEMKU BRATISLAVA

pozemok 18 364 m² Jazminová, Vrakuňa (Bratislava II)

- Orná pôda Vrakuňa predaj
- Reality Vrakuňa

-90%
1 836 400,00 €
100,00 €/m²
13.5.2019

Označiť Pridať poznámku

<https://www.topreality.sk/predaj-investicneho-pozemku-bratislava-r6794144.html>

Ponúkam na predaj investičné pozemky, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Vrakuňa, lokalita Ráztočna - Jazminová. Pozemok je charakterizovaný, ako orná pôda o výmere 18364m². Vzhľadom na to, že v tesnej blízkosti sa už začína pracovať aj na výstavbe nultého diaľničného obchvatu Bratislavy D4 Jarovce-Ivanka Sever, stáva sa tento pozemok zaujímavou investíciou, s perspektívnym stavebným zámerom, do blízkej budúcnosti. Pozemok je rovinatý, skladá sa z dvoch susediacich parciel, ktorých spoločná šírka je cca 35 m, dĺžka cca 532 m.



Stavebný pozemok na ul. Pod gaštanmi na predaj ★

SP Ul. Pod gaštanmi (Vrakuňa, BA II.) - pozemok - výmera 3.719m² je vhodný na vybudovanie administratívneho objektu.

Druh: Pozemky - komerčné Rozloha pozemku: 3719 m²
Ulica: Pod gaštanmi Lokalita: Bratislava - Vrakuňa

predaj

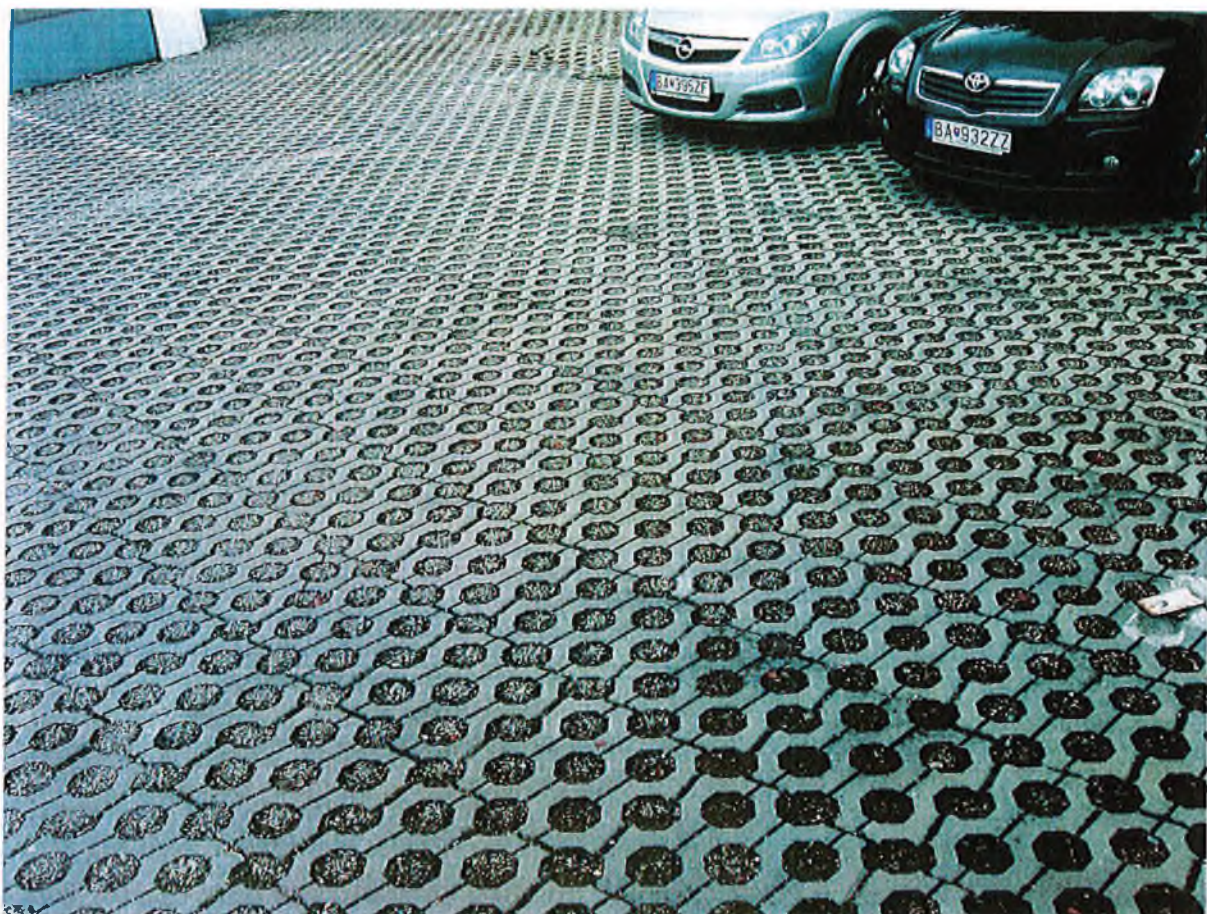
150,- €/m²

<https://www.zoznamrealit.sk/stavebny-pozemok-na-ul-pod-gastanmi-na-predaj-397815>

SP Ul. Pod gaštanmi (Vrakuňa, BA II.) - pozemok – výmera 3.719m² je vhodný na vybudovanie administratívno – výrobného objektu, ktorý je súčasťou logistického areálu viacerých objektov v širšom predmetnom území. V územnom pláne hl. m. SR Bratislava je riešená plocha charakterizovaná ako stabilizovaná plocha s urbanistickou funkciou 302 – distribučné centrá, sklady, stavebníctvo s prípustnou funkciou administratívy.

K pozemku vedie novovybudovaná areálová komunikácia. Na hranici pozemku, v novej areálovej komunikácii sú umiestnené všetky inžinierske siete: NN prípojka, plynová prípojka, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, ÚR v štádiu vybavovania, cena: 150€/m², dohoda





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby.

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914669. Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 19/2019 v elektronickom denníku vedenom MS SR.

.....
podpis znalca
Ing. Katarína Valová



Matúš Vallo
primátor
HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY
BRATISLAVA

Mestský úrad Bratislava		Mestský úrad Bratislava	
Mestská ul. č. 1, 811 01 Bratislava		Mestská ul. č. 1, 811 01 Bratislava	
Dátum:	09-01-2020	MZ	MF
Príloha:	SC	Príloha:	A-52
Číslo správy: 02/113/2020		Číslo správy: 02/113/2020	
Číslo správy: 02/113/2020		Číslo správy: 02/113/2020	

Bratislava 18.12.2019
Č.j.: MAGS OGC 58 756/2019

JK 889

Vážený pán starosta,

na základe Vašej žiadosti zo dňa 8.11.2019 č.j. NM CS 376/2019/11/ASA, vo veci udelenia predchádzajúceho súhlasu primátora k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti Bratislava – Ružinov udeľujem

predchádzajúci súhlas č. 02 01 0071 19

podľa čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy k odpredaju pozemku registra „C“ v katastrálnom území Trnávka

- **parc.č. 22140/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m²,**

zapísaná na liste vlastníctva č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v 1/1

do vlastníctva za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v znaleckom posudku č. 20/2019 z 23.05.2019, vypracovanom v súlade s požiadavkami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, nie však nižšiu ako **123,77 €/m²** s podmienkami:

- predaj bude uskutočnený v súlade so všetkými ustanoveniami zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vzťahujúcimi sa na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 9a ods. 8 písm. e)
- v prípade uplatnenia predkupného práva – predkupné právo môže byť dohodnuté len pre hlavné mesto SR Bratislavu
- v kúpnej zmluve bude dohodnutý termín zaplataenia kúpnej ceny patriacej hlavnému mestu SR Bratislave v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy (ako aj prípadné sankcie) najneskôr do 30 dní odo dňa obojstranného podpísania kúpnej zmluvy.

S ohľadom na súčasné trhové ceny nehnuteľností, odporúčam predaj predmetného pozemku za vyššiu cenu, ako je stanovená v Znaleckom posudku č.20/2019 z 23.5.2019

7

Tento súhlas platí 12 mesiacov odo dňa podpisu.

V zmysle čl. 80 ods. 5 Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy Vám udeľujem

plnú moc

na podpísanie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k pozemku registra „C“ parc.č. 22140/2 v k. ú. Trnávka, ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zároveň Vás žiadam, po obojstrannom podpise kúpnej zmluvy, o zaslanie troch jej rovnopisov do 5 pracovných dní na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy pre evidenčné a archívne účely.

S pozdravom

/

Vážený pán
Ing. Martin Chren
starosta mestskej časti
Bratislava – Ružinov

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, evidovaného na LV c. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Rastislava Nitrianskeho a Ing. Andrey Nitrianskej, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zák. c. SNR 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa“

Predkladateľ: Mgr. Pavol Balžanka, prednosta

zo zasadnutia Komisie mandátovej, legislatívno-právnej a kontroly (KLPaK)
mestskej časti Bratislava–Ružinov zo dňa 15. 06. 2020

KLPaK prerokovala a

1. berie na vedomie „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, evidovaného na LV c. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Rastislava Nitrianskeho a Ing. Andrey Nitrianskej, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zák. c. SNR 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa“,

2. odporúča MZ schváliť „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, evidovaného na LV c. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Rastislava Nitrianskeho a Ing. Andrey Nitrianskej, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zák. c. SNR 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa“.

Hlasovanie:

Za: 4

Proti: 0

Zdržal sa: 0

JUDr. Michaela Biharyová, v.r.
predsedníčka komisie

V Bratislave, 15. 06. 2020
Zapísala: Zeleníková

STANOVISKO

K bodu: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, evidovaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava - Ružinov, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Rastislava Nitrianskeho a Ing. Andrey Nitrianskej, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. SNR 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu **hodného osobitného zreteľa**.“

Predkladateľ: JUDr. Alžbeta Šafáriková, referent oddelenia majetkového

**zo zasadnutia Komisie finančnej, podnikateľských činností (KFPČ)
mestskej časti Bratislava - Ružinov zo dňa 17.6. 2020**

KFPČ prerokovala a

1/ berie na vedomie predložený materiál: „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti - pozemku parcely registra „C“ KN parc. č. 22140/2, kat. úz. Trnávka, evidovaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava - Ružinov, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Rastislava Nitrianskeho a Ing. Andrey Nitrianskej, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. SNR 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu **hodného osobitného zreteľa**.“

2/ odporúča MZ schváliť.

3/ doporučuje zvýšiť predajnú cenu na 300 eur/1 m².

Ing. Vladimír Sirotko, PhD., v.r.
predseda KFPČ

Zapísala:
Emilie Sihelníková
tajomníčka KFPČ

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov
Komisia územného plánovania a životného prostredia

V Bratislave dňa 15. 06. 2020

STANOVISKO

Komisie územného plánovania a životného prostredia k materiálu „Návrh na prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti – pozemku registra C-KN parc. č. 22140/2 v kt. ú. Trnávka, evidovaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, do bezpodielového spoluvlastníctva manželov Ing. Rastislava Nitrianskeho a Ing. Andrey Nitrianskej, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. SNR 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, z dôvodu hodného osobitného zreteľa“:

Komisia územného plánovania a životného prostredia (ďalej len Komisia) berie materiál na vedomie a odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti materiál prerokovať a schváliť predaj vo výške 217 € za m².

Komisia navrhuje pri predajoch pozemkov fyzickým osobám rovnakú sumu vo výške 217 € za m².

hlasovanie:

prítomní:

7

za:

Ing. Katarína Šimončíčová, Mgr. Maroš Mačuha, PhD., Ing. Martin Patoprstý,
Ing. Petra Kurhajcová, Mgr. Jozef Matúšek, Mgr. Michal Vicáň, Ing. Anton Gábor

zdržal sa:

0

proti:

0

Ing. Katarína Šimončíčová, v. r.
predsedníčka Komisie

Mgr. Peter Herceg, v. r.
podpredseda Komisie

Mgr. Maroš Mačuha, v. r.
podpredseda Komisie

zapísala: Ing. arch. Patrícia Rusnáková
tajomníčka