

Znalec:

Ing. Ivan Izakovič, ul. Na dieloch č.6, 900 31 Stupava
tel: 0905612522

Zadávatel:

Ing. Martin Balušík, Suchá ul. č.6/A, 831 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

zo dňa 21.5.2019

ZNALCKÝ POSUDOK Č. 95/2019

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, Suchá ulica, okres Bratislava III, katastrálne územie Vinohrady, parcela číslo 6675/3.

Počet listov posudku (z toho príloh): 20 (10 listov príloh)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 21.5.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku v Bratislave, Suchá ulica, okres Bratislava III, katastrálne územie Vinohrady, parcela číslo 6675/3 a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva a stanovenie výšky odplaty za užívanie pozemku od 21.12.2017.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

24.5.2019

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

1.6.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- územnoplánovacia informácia, vydaná Mestská časť Bratislava - Nové Mesto zo dňa 8.2.2019

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.3673, vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.5.2019

- informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 22.5.2019

- údaje z internetu www.reality.sk

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina 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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v

podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ požaduje stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemku pre učenie výšky odplaty za užívanie pozemku od 21.12.2017.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Identifikácia použitej metodiky:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metodikou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 neprímeranou pohnútkou.

Zvolená metodika pre výpočet všeobecnej hodnoty bola metódou polohovej diferenciácie vzhľadom na dostupnosť podkladov pre výpočet. Výpočet bol realizovaný pomocou programu Hypo firmy Kros Žilina s použitím metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline. Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodov nedostupných dostatočných podkladov súboru nehnuteľností v danej lokalite s evidovanými reálnymi kúpno predajnými cenami. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI Žilina v roku 2001.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Predmetom ocenenia je pozemok v Bratislave, Suchá ulica, okres Bratislava III, katastrálne územie Vinohrady, parcela číslo 6675/3.

Vlastníctvo nehnuteľnosti je evidované na liste vlastníctva č.3673. Vlastníkom nehnuteľnosti je Hlavné mesto SR Bratislava v 1/1. List vlastníctva je v prílohe znaleckého posudku.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 24.5.2019 za účasti zadávateľa.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Na objekt garáže, situovanej na pozemku parcela číslo 6675/3 nebolo vydané stavebné povolenie.

1.5 Porovnanie údajov katastra so skutkovým stavom :

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností nie sú zhodné so zisteným skutkovým stavom v zmysle predloženého listu vlastníctva a kópie z mapy. Na informatívnej kópie z mapy a na liste vlastníctva nie je zakreslený, ani evidovaný samostatne stojaci objekt garáže.

Prístup k nehnuteľnosti je z verejnej komunikácie - Suchá ulica cez pozemok parcela číslo 6675/4 s vyznačeným právom prechodu na liste vlastníctva č. 2463 a cez pozemok parcela číslo 6672/6, ktorý tvorí prilahlý pozemok k rodinnému domu s.č. 2562 vo vlastníctve fyzickej osoby.

1.6 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:

1. Pozemok p.č. 6675/3

1.7 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Žiadne.

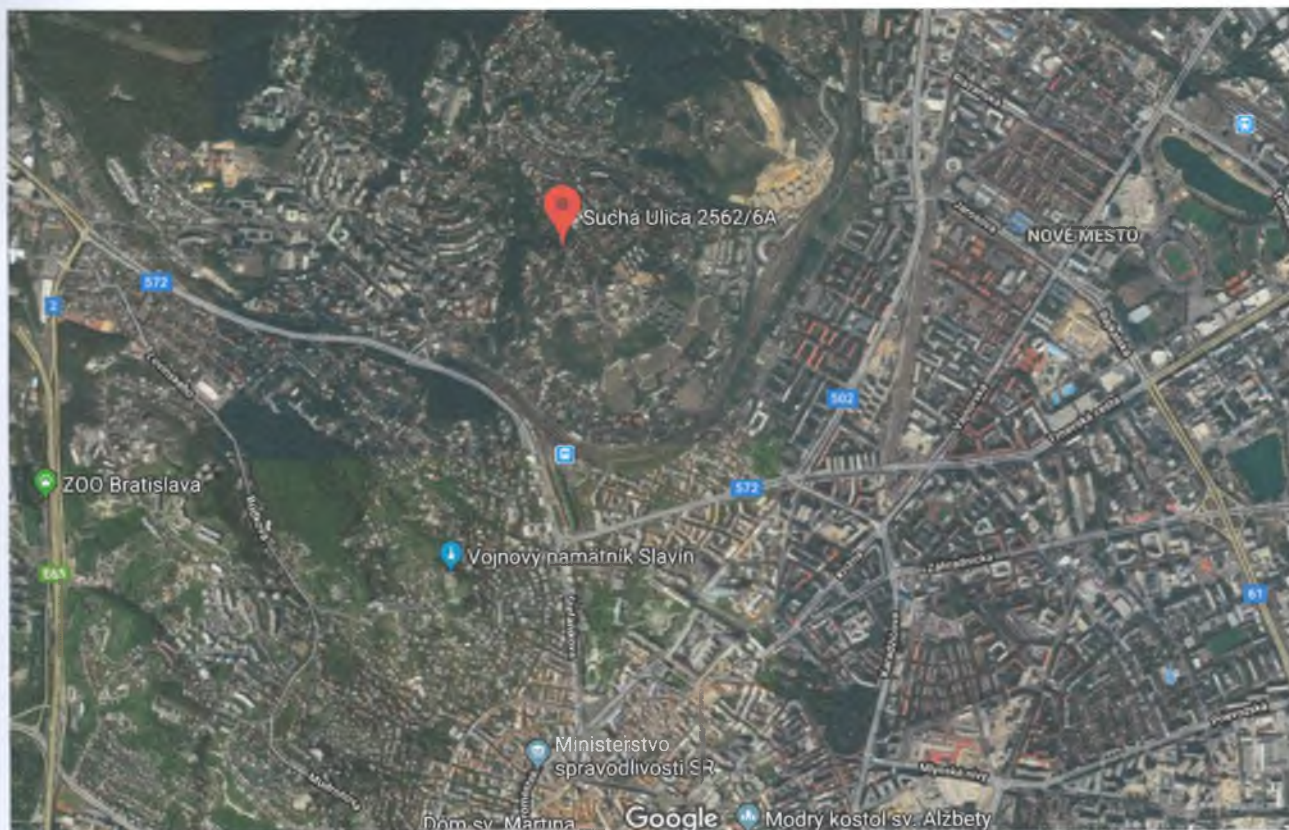
2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok je situovaný na Suchej ulici v Bratislave, mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, v lokalite zástavby rodinných domov. Lokalita má vyhotovenú kompletnú občiansku vybavenosť v rámci obytnej zástavby časti Koliba, v blízkosti sú situované menšie obchodné prevádzky, na Podkolibskej ulici reštaurácie, služby, škola, predškolské zariadenia, lesopark, v blízkosti hlavných mestských komunikácií s dobrým dopravným napojením, s nízkou intenzitou premávky.

Celková poloha je vysoko atraktívna, lokalita v blízkosti centra mesta, s výhľadom, v lokalite zástavby rodinných domov, v tichom prostredí bez rušivých vplyvov, s nízkou intenzitou premávky na obsluhnej komunikácii pri dome, s dobrým napojením na cestnú sieť a mestskú hromadnú dopravu.

Prístup je zo Suchej ulice cez parcelu číslo 6675/4 na ktorú je zriadené právo prechodu pre vlastníkov a cez pozemok parcela číslo 6672/6 vo vlastníctve fyzickej osoby evidovanej na liste vlastníctva č. 2463.



Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku parcela číslo 6675/3 je situovaná stavba garáže. Stavba nie je evidovaná na liste vlastníctva. V zmysle vydanéj územnoplánovacej informácie je pozemok v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy súčasťou rozvojového územia určeného pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód funkcie 102, kód regulácie B).

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy nie je evidovaná stavba garáže. Prístup je len cez pozemok parcela číslo 6672/6 iného vlastníka.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok je situovaný na Suchej ulici v Bratislave, lokalita Koliba, katastrálne územie Vinohrady. Lokalita má vyhotovenú kompletnú občiansku vybavenosť v rámci obytnej zástavby časti Koliba, v blízkosti sú situované menšie obchodné prevádzky, na Podkolibskej ulici reštauračné zariadenia, základná škola, predškolské zariadenia, lesopark, v blízkosti hlavných mestských komunikácií s dobrým dopravným napojením, s nízkou intenzitou premávky.

Pozemok je situovaný v rovinnom teréne, s možnosťou napojenia na elektrinu, plyn, kanalizáciu, verejný vodovod, s prístupom po spevnenej komunikácii - Suchá ulica.

Celková poloha je vysoko atraktívna, lokalita v blízkosti centra mesta, s výhľadom, v lokalite zástavby rodinných domov, v tichom prostredí bez rušivých vplyvov, s nízkou intenzitou premávky na obslužnej komunikácii pri dome, s dobrým napojením na cestnú sieť a mestskú hromadnú dopravu.

Prístup je zo Suchej ulice cez parcelu číslo 6675/4 na ktorú je zriadené právo prechodu pre vlastníkov a cez pozemok parcela číslo 6672/6 vo vlastníctve fyzickej osoby evidovanej na liste vlastníctva č. 2463.

Na pozemku parcela číslo 6675/3 je situovaná stavba garáže. Stavba garáže nie je evidovaná na liste vlastníctva. V zmysle vydanéj územnoplánovacej informácie je pozemok v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy súčasťou rozvojového územia určeného pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód funkcie 102, kód regulácie B).

Koeficient povyšujúcich faktorov bol uplatnený vzhľadom na atraktívnu lokalitu mestskej časti Nové Mesto, v tichom prostredí zástavby rodinných domov.

Koeficient redukujúcich faktorov bol uplatnený vzhľadom na tvar a výmeru pozemku, ako aj nezabezpečený prístup na pozemok cez parcelu číslo 6672/6 iného vlastníka.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6675/3	ostatná plocha	9	9,00	1/1	9,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_M = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,10
k _R koeficient redukcujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobiazobujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,10 * 0,60$	4,0541
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0541$	269,15 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 9,00 \text{ m}^2 * 269,15 \text{ €/m}^2$	2 422,35 €

3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**3.2.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty****3.2.1.1 pozemok**

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť výpočtom podľa vzťahu

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€/m}^2, \text{rok}]$$

kde VŠH_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m²],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov., v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Stanovenie hodnoty ročného nájmu metódou porovnávania nebolo zrealizované z dôvodu nedostatočných podkladov pre porovnávanie v danej lokalite a porovnateľný druh pozemku.

Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky k dátumu vypracovania znaleckého posudku bola vo výške 0,00 %

Úroková miera zohľadňuje zaťaženie daňou z príjmu, Vzhľadom na základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky k dátumu vypracovania znaleckého posudku bola vo výške 0,00 % je vyjadruje minimálne 1,5 násobok základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky bezpredmetné. Použitá je doporučená úroková miera výnosnosti podľa druhu majetku (vnútorná miera výnosnosti). Pre druh nehnuteľnosti - pozemok určujem úrokovú mieru vo výške 0,55 %. Úrokové sadzby z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Sadzby pre hlavné refinančné operácie sú zistené z podkladov NBS, pre rok 2018 vzhľadom na požiadavku zadávateľa a rozhodujúci dátum výpočtu.

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu 19% pre fyzické osoby

Obdobie predpokladanej návratnosti investície, obvyklé obdobie návratnosti investície je v intervale od 15-40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a

fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície. Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti, umiestnené v dobrej polohe s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa územného plánu). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti, umiestnené v nevhodnej polohe s nevhodnými fyzickými charakteristikami, nevhodným tvarom, bez možnosti zástavby a pod.

Vzhľadom na lokalitu, technickú infraštruktúru, tvar, prístup a výmeru pozemku, navrhované obdobie návratnosti je 25 rokov.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	269,150 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,55 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	9,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VSH_{NPMJ} = 269,150 * \left[\frac{(1+0,0055)^{25} * 0,0055}{(1+0,0055)^{25} - 1} \right] * 1,19 = 13,748 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 9,00 \text{ m}^2 * 13,748 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 123,73 \text{ €/rok}$$

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
pozemok - parc. č. 6675/3 (9 m ²)	2 422,35
Všeobecná hodnota celkom	2 422,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 420,00

Slovom: Dvetisícštyristodvadsať Eur

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
pozemok	13,748	123,73
Spolu		123,73
Zaokrúhlene		125,00

Slovom: Jedenstodvadsaťpäť Eur/rok

V Stupave dňa 1.6.2019



Ing. Ivan Izakovič

IV. PRÍLOHY

- výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.3673, vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.5.2019
- informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 22.5.2019
- územnoplánovacia informácia, vydaná Mestská časť Bratislava - Nové Mesto zo dňa 8.2.2019

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

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 22.05.2019

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 09:40:15

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3673

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.
6675/ 3	9	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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 Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Účastník právneho vzťahu:

Správca

5 Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Zámenná zmluva V-153/2004 zo dňa 5.2.2004

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.9.1991

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 15.12.1993

ZIADOST 200/94/MAJ.

VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.10.1991

ZAMENNA ZMLUVA V-3977/95 ZO DNA 3.8.1995

ZIADOST O ZAPIS C.204/96 ZO DNA 31.5.1996

ZIADOST O ZAPIS C.487/96 ZO DNA 18.12.1996

ZAMENNA ZMLUVA V-791/97 ZO DNA 19.3.1997

Rozhodnutie č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997

ZIADOST O ZAPIS C.154/97 ZO DNA 7.5.1997

Žiadosť o zápis č.187/97 zo dňa 18.6.1997

Žiadosť zo dňa 3.6.1997

Žiadosť č.11/98 zo dňa 12.1.1998

Žiadosť 412/98 zo dňa 5.11.1998

Žiadosť 414/98 zo dňa 10.11.1998

Žiadosť č:5/1999 zo dňa 7.1.1999

Žiadosť, Protokol zo dňa 10.7.1998

Žiadosť zo dňa 4.3.1999

Žiadosť č.108/99 zo dňa 8.4.1999

Žiadosť zn: 287/99 zo dňa 15.7.1999

Zverovací protokol č.118404819900 zo dňa 14.9.1999

Žiadosť č.297/99 zo dňa 25.10.1999

Žiadosť zn:133/2000 zo dňa 6.4.2000

Rozhodnutie č.III-62/2000 zo dňa 16.5.2000

Žiadosť č.369/2000 zo dňa 23.10.2000
Žiadosť č.321/2000 zo dňa 8.9.2000
Žiadosť č:PaSM-272/2001 zo dňa 27.8.2001
Záväzná zmluva V-3077/01 zo dňa 28.11.2001
Žiadosť č:PaSM-82/2002 zo dňa 4.4.2002
Zverovací protokol č.11 88 0889 02 00 zo dňa 14.6.2002
Žiadosť o zápis, č.: 7/2001 zo dňa 16.1.2001
Záväzná zmluva V-1070/2003 zo dňa 17.2.2004
Rozhodnutie č.X-26/04-Sp. zo dňa 15.3.2004
Rozhodnutie č.X-78/05 zo dňa 20.6.2005
Protokol o zverení správy č.118804780400 zo dňa 26.7.2004
Protokol o zverení správy č.118814930200 zo dňa 16.12.2004
Protokol o zverení správy č.118802190400 zo dňa 31.5.2004
Protokol o zverení správy č.118811680100 zo dňa 30.1.2002
Protokol o zverení správy č.118800590500 zo dňa 11.3.2005
Protokol o zverení správy č.118800600500 zo dňa 11.3.2005
Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53319/08-1/333740 zo dňa 11.11.2008
Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53316/08-1/333734 zo dňa 11.11.2008
Žiadosť o zápis MAGS SNM 42522/09-1/247277 zo dňa 18.05.2009
Protokol o zverení správy č.118803160900 zo dňa 22.7.2009,Z-7422/09

- Vecné bremeno - právo prechodu cez p.č.18170/4,8,9 v prospech vlastníkov p.č.18173, 18174/1-6,8-10 o šírke 3m - 575/98
- Vecné bremeno - právo prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na p.č.18170/8 v prospech RNDr. Tatiany Judovej [*12.10.1956] podľa V-2384/2001 zo dňa 19.3.2003
- Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu v prospech Zuzany Smiščíkovej [*03.12.1968] cez pozemok p.č.19018/2 v rozsahu vyznačenom v GP č.29/2003 podľa V-1825/2003 zo dňa 29.1.2004
- Vecné bremeno: Právo prechodu cez pozemok p.č. 7168 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne č.: 581/04 v prospech Jozefa Matejku [* 11.4.1960] , Kataríny Matejkovej [* 5.2.1968] a Richarda Matejku [* 14.3.1969] podľa V - 2210/04 zo dňa 2.9.2004.
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods.10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, Bratislava, podľa GP č.170/2011(č.o. 2377/11) na pozemkoch registra C KN parc.č.18638/2, 18639, 19227/2 a 19227/3, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21373/11
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO 36361518) podľa GP č. 35 735 325 - 165/2011, č. over. 2378/11, na pozemkoch registra 'C' parc.č. 19227/4, 19227/5, 19229/87, 19229/111, 19229/142, 19292, 19299, 19306 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8208 na trase Rz Pionierska - Rz Lamač a č. 8834 na trase PPC - Rz Lamač, Z-20301/11
- Vecné bremeno 'in rem' spočívajúce povinnosti povinného strpieť :
- a) zriadenie a uloženie NN prípojky k stavbe 'trojgeneračný rodinný dom' v Bratislave
 - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie NN prípojky v rozsahu vymedzenom GP č.0411/2017 zo dňa 17.11.2017 na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete overený pod č.2863/2017 zo dňa 20.12.2017
 - c) vstup osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky na pozemky registra C KN parc.č. 19013/2, 19018/2 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č. 19013/1, podľa V-14244/2018 zo dňa 24.08.2018
- 1 Právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemky - parc.č. 6524/4, 6520/23, vo vlastníctve povinného RAMAKOM, s.r.o., Júnova 6, Bratislava, IČO: 35833459, v prospech vlastníka príslušného pozemku ako oprávneného z vecného bremena a to: pozemku parc.č.6520/9, 6521/3, podľa V-5150/06 zo dňa 28.04.06
 - 1 Vecné bremeno - právo zriadenia a uloženia káblového elektrického vedenia a užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia káblového elektrického vedenia na pozemkoch registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady v rozsahu geometrického plánu č. 411-1/2014 úradne overeného pod č. 2795/14, - právo vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblového elektrického vedenia v rozsahu pozemkov registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady v celosti, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-27490/15 zo dňa 27.10.2015
 - 1 Vecné bremeno - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 a to na pozemky registra C KN parc. č. 5435/73, 5435/3, 5750/38, 5652/6, 5652/1, 5803/1, 5803/14, 5930/1, 5930/25, 5930/24, 5930/23, 5930/22, 5930/27, 5930/21, 5930/20, 5930/19, 5930/18, 5701/14, podľa § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-13076/16
 - 1 Vecné bremeno spočívajúce :
 - a) v práve zriadenia a uloženia elektrickej prípojky
 - b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy, údržby a odstránenia prípojky v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.7/17/02, úradne overený pod č.1278/2017
 - c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti na pozemok registra C KN p.č.18639 v prospech vlastníka pozemkov registra C KN p.č.18656/1, 18656/2, 18656/3, podľa V-12923/2018 zo dňa 11.06.2018
 - 1 Vecné bremeno na pozemok registra C KN p.č.19227/5 spočívajúce:
 - a) v práve zriadenia a uloženia stavebného objektu SO 102 NN rozvody - prekládka - výmena v rámci stavby BA Nové Mesto, Neronrtova NNK (NN káblové rozvody)
 - b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia NN káblových rozvodov, a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.160/2018
 - c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN káblových rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36361518, podľa V-12929/2018 zo dňa 19.06.2018

iné údaje:

- P.č.12142/12 zmenšená o 1 m2 (včlenený do p.č.21229/72 podľa GP č.31321704/221-117/98)
- P.č.18177/2 zmenšená o 41 m2 (zlúčené do p.č.18168/16) podľa GP 31320902-04-168/96
- Nájom pozemku p.č.6731/3 pre nájomcu: Ing.Varga Jozef a Marta r.Benková na dobu neurčitú podľa nájomnej zmluvy č.258/99 zo dňa 26.7.1999
- GP 32/2007, (E3904)
- Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-1036/08 zo dňa 25.09.2008 (parc.č. 19351/2)
- GP č. 35/2009, V-5917/10
- GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

GP č.93/2007, úrad.over.3034/07

Rozhodnutie o oprave chyby X-257/16 zo dňa 04.01.2017 (C p.č. 19227/35,19227/55)

Zápis GP č.2403/16 overený pod dňa 15.11.2016; Rozhodnutie o trvalom vyňatí lesných pozemkov OU-BA-PLO-2017/028359-004 zo dňa 18.07.2017; Z-16367/17

GP č. over. 1485/2017 dňa 12.12.2017; R-2718/18

1 GP č.39/2005

1 GP č. 50/06

1 Zápis GP č. 144/2006 - zpmz 3619 E na odd.pozemkov k V-12793/2007

1 Rozhodnutie č.PÚ-08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.6.2008, Z-12709/08

1 GP č. 2972/2008

1 GP č. 2890/2008

1 GP č. 138/2008

1 Zápis GP č. 05092012 (nové parc. č. 6005/112,113), Z-9250/12.

1 GP č. 06/2012 (č.overenia 1505/12), V-4143/14

1 GP č. 42/2014 (č.overenia 1145/2014)

1 GP č.140/2017, V-18632/2018

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY 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.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

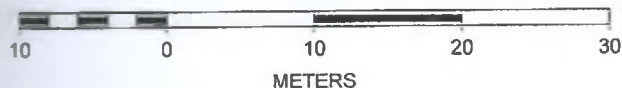
Vytvorené cez katastrálny portál

Oblasť: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

streda, 22. mája 2019 9:42



SCALE 1 : 500





MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

Moravcová Tomčíková Marianna, Mgr.
Oddelenie právne, podnikateľských činností
evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov
TU

Váš list číslo/zo dňa
4152/133 2019/KOZZ /
01.02.2019

Naša značka
5273/3784/2019/ZP/PIFTA

Vybavuje/☎/✉
Ing. arch. Tatiana Piřková
/ 0249253373 / tatiana.piřkova@banm.sk

Bratislava
08.02.2019

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Žiadateľ:

Moravcová - Tomčíková Marianna, Mgr., Oddelenie právne, podnikateľských činností,
evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov, TU
05.02.2019

Žiadosť zo dňa:

Parcela č.:

Lokalizácia v území:

Urbanistický obvod:

Zámer:

6675/3, KN C, k. ú. Vinohrady

Suchá - Horná Vančurova ul.

034

znalecký posudok

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parcelným č. 6675/3, reg. C KN, k. ú. Vinohrady súčasťou rozvojového územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie 102, kód regulácie B).

Príslušný regulatív funkčného využitia plôch a regulatív intenzity využitia rozvojových území ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Podľa uvedeného územného plánu je v rámci rozvojového územia navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

S prípadným investičným zámerom v zmysle uvedených regulatívov je možné uvažovať len za podmienky zabezpečenia statickej dopravy vyplývajúcej z kapacity a funkcie navrhovaného objektu mimo verejných komunikácií a bez záberu vzrastlej zelene, zabezpečenia dopravnej dostupnosti existujúcich a navrhovaných objektov, ako aj za podmienky rešpektovania okolitej výstavby (t. j. okrem iného za podmienky riešenia osadenia, veľkosti a výšky zamýšľanej výstavby v zmysle platných predpisov predovšetkým z hľadiska hygienických, svetlotechnických požiadaviek vo vzťahu k okolitej zástavbe a vplyvu na životné prostredie) a za predpokladu, že budú dodržané príslušné ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov, vyhl. č. 532/2002 Z.z. a platné normy.

Dovoľujeme si upozorniť Vás na skutočnosť, že predmetná parcela je vzhľadom na svoje rozmery a proporcie samostatne nezastavateľná.

V súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy odporúčame pri návrhu aplikovať v čo najširšej miere vodozádržné opatrenia (minimalizácia nepriepust-

Bankové spojenie
02 48 253 512
02 48 229 459

Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

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

DIČ
2020887385

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

ých plôch, zelené strechy, dažďové záhrady, vsakovanie dažďovej vody na pozemku namiesto jej odvádzania do kanalizácie...) a opatrenia na zmiernenie efektu tepelných ostrovov (predovšetkým zachovanie vysokej zelene a podľa okolností aj jej nová výsadba).

Zároveň Vám odporúčame overiť si u správcov sietí existenciu a kapacitu technickej infraštruktúry ako aj prípadné ochranné pásma v predmetnom území vo vzťahu k uvažovanému investičnému zámeru.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmien a doplnkov, ktoré sú zverejnené na adrese:

https://mapy.bratislava.sk/#layergroup=container_uzemny_plan

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bola vydaná. Toto vyjadrenie nenahrádza stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnému zámeru.

Prílohy

- 1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 102)
- 1x regulatív intenzity využitia rozvojového územia

- 1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Na vedomie

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. UIČ
MČ BNM, odd. ÚK a SP



Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH




OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>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 vybavenia, zeleň, inžierska, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>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.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
pripustné		
<p>V území je pripustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
pripustné v obmedzenom rozsahu		
<p>V území je pripustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
nepripustné		
<p>V území nie je pripustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 pripustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

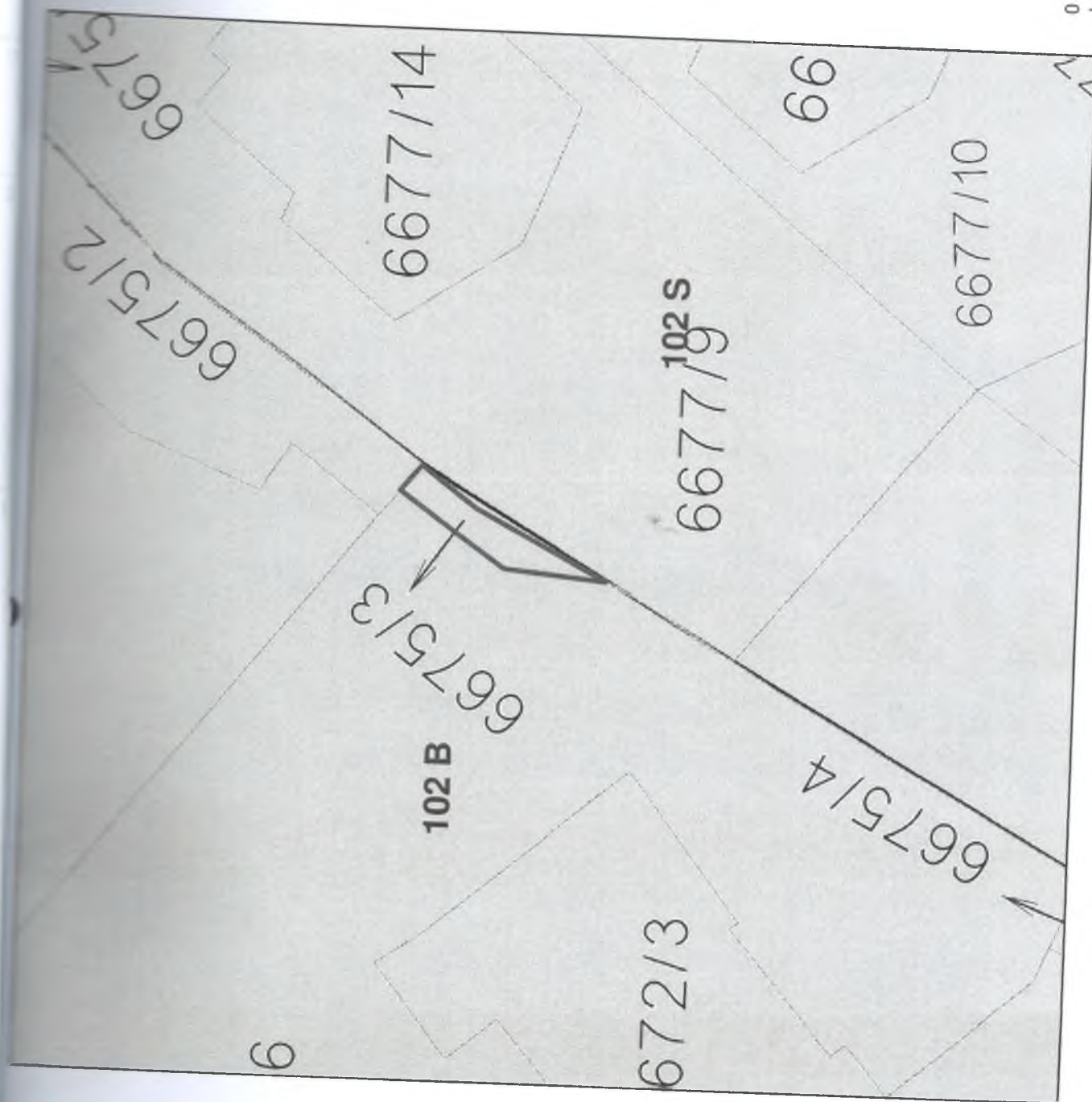
Tab.2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

	IZP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Príkladná usporiadanosť	IZP max.	K2 min.	
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60	
				RD - pozemok 500 – 1000 m ²	0,22	0,40	
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 – 600 m ²	0,25	0,40	
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40	
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60	
C	0,5	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40	
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40	
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25	
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20	
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25	
		201	OV celom. a nadmestského významu	zariadenia mestotvorného charakteru a komplexy (napr. nákupné a obslužné centrá regionálneho významu)	0,50	0,15	
	D	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180-240 m ²	0,45	0,20
					radové RD - pozemky 300-450 m ²	0,32	0,30
bytové domy					0,30	0,25	
	201		OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru, komplexy	0,45	0,15	
	202		OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,30	0,20	
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- zástavba mestského typu	0,30	0,25	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,50	0,20	
				zástavba mestského typu	0,28	0,20	
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20	
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10	
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20	
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15	
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy – zástavba mestského typu	0,28	0,25	
					0,26	0,25	
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10	
				zástavba mestského typu	0,35	0,20	
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30	
		202	OV lokálneho významu	OV areálového charakteru	0,35	0,30	
				OV lokálnych centier	0,28	0,25	
		301	Priemyselná výroba	areály	0,47	0,10	
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20	
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20	

Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Legenda regulačného výkresu

-  žiadosť o územnoplánovacie informácie - pozemky
-  Funkčné využitie územia (kód)
-  obytné územie rozvojové (102)

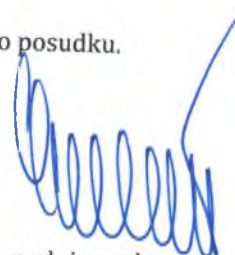


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911352.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 95/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

STAVEBNÍ ZNALECKÁ POUČKA

Ing. Ivan IZAKOVIC
ZNALEC
Odbor: Stavebnictvo
Opatřeno: 1. 1. 2014

[Faint signature]

