

Znalec: Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: Mosný Ján, Povraznícka č. 3, Bratislava, PSČ

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2019

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 5675/1 a 5675/6 evidovaných v overenom GP č. 27/2018 (vypracoval Filip Franc - GEOMEPE) resp. pre rozdelením na parc. KN č. 5675/1 evidovaného na LV 2181-čiasočný, a stanovenia všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu pozemku v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 5675/1 a 5675/6 evidovaných v overenom GP č. 27/2018 (vypracoval Filip Franc - GEOMEPE) resp. pre rozdelením na parc. KN č. 5675/1 evidovaného na LV 2181-čiasočný, k.ú. Vinohrady, mestska časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností resp. uzatvorenia nájomnej zmluvy...

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

V Bratislave dňa 14.01.2019.

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 5675/1 a 5675/6 evidovaných v overenom GP č. 27/2018 (vypracoval Filip Franc - GEOMEPE) resp. pre rozdelením na parc. KN č. 5675/1 evidovaného na LV 2181-čiasťočný, a stanovenia všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu pozemku v zastavanom území obce Bratislava - mestskej časti Nové Mesto na parc. KN č. 5675/1 a 5675/6 evidovaných v overenom GP č. 27/2018 (vypracoval Filip Franc - GEOMEPE) resp. pre rozdelením na parc. KN č. 5675/1 evidovaného na LV 2181-čiasťočný, k.ú. Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III..

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

- Zamýšľaný prevod nehnuteľností resp. ako podklad k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

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

05.12.2018.

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

14.01.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na zameranie rodinného domu na parc., č. 5672/3, 5675/6 a garáže na parc. č. 5672/4, číslo plánu 27/2018, mapový list č. Pezinok 9-8/34, k.ú. Vinohrady zo dňa 020.3.2018, overený Okresným úradom Bratislava pod č. 529/2018 zo dňa 14.03.2018.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 05.06.2018.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2181-čiasťočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 13.01.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 13.01.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 19.08.2013.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov zo dní 05.12.2018.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vykonaná dňa 05.12.2018.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

➤ **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 obojstrannom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacía metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri ohodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené

II. POSUDOK

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 2181-čiasť, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

c.) Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parcel. č. 5675/1 o výmere 144 m² Záhrady 4 1

Legenda:

Úd spôsobu využívania pozemku

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

Úd umiestnenia pozemku

- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

d.) Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA-MESTSKA CAST B-NOVE MESTO, Junácka 1, 83290 Bratislava, SR

IČO ...

spoluvlastnícky podiel: 2/3

Titul nadobudnutia:

sozodnuje Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2012/ROEP Vinohrady zo dňa 6.09.2012

PLASTNIK POD 1-PROTOKOL O ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY ZO DNA 30.9.1991

astník právneho vzťahu: Vlastník

HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA-MESTSKA CAST B-NOVE MESTO, Junácka 1, 83290 Bratislava, SR
IČO ...
spoluvlastnícky podiel: 1/3

tuľ nadobudnutia:

uzhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2012/ROEP Vinohrady zo dňa 6.09.2012
V č. 1216 B17, Uznesenie ObNV BA zo dňa 21.6.1960, čd. 1856/1962

Ťarchy:

z zápisu

ě údaje:

V 1216 pre parcely reg. C KN 5676/2 5675/1

GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie rodinného domu na parc., č. 5672/3, 5675/6 a garáže na parc. č. 5672/4, číslo
plánu 27/2018, mapový list č. Pezinok 9-8/34, k.ú. Vinohrady zo dňa 020.3.2018, overený Okresným úradom
Bratislava pod č. 529/2018 zo dňa 14.03.2018:

ĽARÝ STAV:

V č. 2500	Parc. KN-C č. 5671	Zastavané plochy a nádvoría		o výmere	99 m ²
V č. 2500	Parc. KN-C č. 5672/1	Zastavané plochy a nádvoría		o výmere	308 m ²
V č. 2181	Parc. KN-C č. 5675/1	Záhrady		o výmere	144 m ²
spolu				o výmere	551 m ²

DVÝ STAV:

Parc. KN-C č. 5671	Zastavané plochy a nádvoría			zaniká	
Parc. KN-C č. 5672/1	Záhrady	4		o výmere	216 m ²
Parc. KN-C č. 5672/3	Zastavané plochy a nádvoría	15	10	o výmere	129 m ²
Parc. KN-C č. 5672/4	Zastavané plochy a nádvoría	16	7	o výmere	42 m ²
Parc. KN-C č. 5672/4	Záhrady	4		o výmere	20 m ²
Parc. KN-C č. 5675/1	Záhrady	4		o výmere	119 m ²
Parc. KN-C č. 5675/6	Zastavané plochy a nádvoría	15	10	o výmere	25 m ²
spolu				o výmere	551 m ²

agenda:

o spôsobu využívania pozemku

- Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.
- i- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.
- i- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

o druhu stavby

- Samostatne stojaca garáž.
- i- Rodinný dom.

Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.12.2018.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.12.2018

Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so
stavným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností sú
súhlasne z listu vlastníctva, z kópie z katastrálnej mapy..., ale hlavne z overeného GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady...
skutočného pozemok, v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený podľa schválenej funkcie na
zastavanú zástavbu obytného územia (kód 101), ktoré je súčasťou stabilizovaného územia.

Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra
nehnuteľností so skutočným stavom:

Technická dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 2181-čiastočný, zakreslená v kópii z
zastavané plochy a nádvoría..., ale hlavne z overeného GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady...

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia vykúpeľného nájomu:

Pozemok v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto na parc. KN č. 5675/1 a 5675/6 v zmysle GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady.

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia vykúpeľného nájomu:

Ostatné pozemky a stavby v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto evidované na LV č. 2181 a GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady.
Iné alebo žiadené.

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

zemok na parc. KN č. 5675/1 a 5675/6 evidované v GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady a pred rozdelením na LV č. 2181-čiastočný sa nachádza v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Magurská. Dopravné spojenie s centrom Hlavného mesta SR Bratislavy je mestskou hromadnou dopravou do 10-15 minút v závislosti od dopravnej "špičky". V blízkom okolí sa nachádza základná i vyššia občianska vybavenosť. Poloha pozemku vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Hodnotený pozemok je prevažne rovinný. Jedná sa o územie prevažne zastavané viacpodlažnou i malopodlažnou stavbou obytného charakteru s príslušenstvom... (bytové domy, rodinné domy so zázemím, občianska vybavenosť...)

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotený pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: viacpodlažnej stavby obytného územia (číslo funkcie 101) t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prísluňajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, erár, inštalácia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, zariadenia pre ochranu a obranu... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch pozemnej časti zástavby funkčnej plochy. Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie... v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe pozemku je možnosť využitia len pre dané účely...

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Časť predmetného pozemku (parc. č. 5675/6) je už postavená stavba rodinného domu a celý pozemok (parc. č. 5675/1) je značne svahovitý... (viď fotodokumentácia v prílohe ZP). Iné riziká nepredpokladám...

1 POZEMKY

1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný v GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady na parc. KN-C č. 5675/1...

OPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

zemok na parc. KN č. 5675/1 evidovaný v GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady a pred rozdelením na LV č. 2181-čiastočný sa nachádza v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Magurská. V blízkom okolí sa nachádza základná i vyššia občianska vybavenosť. Hodnotený pozemok je **značne svahovitý**. Jedná sa o územie prevažne zastavané viacpodlažnou i malopodlažnou stavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (bytové domy, rodinné domy so zázemím, občianska vybavenosť...)

Hodnotený pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: viacpodlažnej stavby obytného územia (číslo funkcie 101) t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prísluňajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, erár, inštalácia, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, zariadenia pre ochranu a obranu... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch pozemnej časti zástavby funkčnej plochy. Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie... v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe pozemku je možnosť využitia len pre dané účely...

zemok (parc. č. 5675/1) je značne svahovitý... (viď fotodokumentácia v prílohe ZP).

UVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,50

bytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom

Uvodnenie: Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto prípade je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislavy. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na blízkosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient intenzity využitia: 1,10

rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,

Uvodnenie: Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom čase a mieste.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy

Uvodnenie: Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným sietiam od centra Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient funkčného využitia územia: 1,30

plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

Uvodnenie: Posúdenie polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy a funkcie pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na funkciu využitia predmetných pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava.

Koeficient druhu pozemku: 1,40

veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

Uvodnenie: Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – čiže za predpokladu existencie pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky určené na bývanie – staviteľne neupravené, ale v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,60

pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

Uvodnenie: Jedná sa o pozemky so záujmom o kúpu resp. o pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké je určené v súčasnosti. Použitý je koeficientov v strednej úrovni z možného intervalu.

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,30

prí mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu...

Uvodnenie: Jedná sa o pozemky nepravidelného tvaru s rôznou šírkou. Použitý je koeficientov v spodnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na značnú svahovitosť pozemku.

Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5675/1	záhrada	119,00	119,00	1/1	119,00

miesto: Bratislava
východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Opis a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,50
koeficient intenzity využitia	6. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením	1,10
koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
koeficient druhu pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
koeficient redukujúcich faktorov	5. prí mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu	0,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,60 * 0,30$	1,4414
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,4414$	95,69 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 119,00 \text{ m}^2 * 95,69 \text{ Eur/m}^2$	11 387,11 Eur

2.1.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný v GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady na parc. KN-C č. 5675/6...

POPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

Pozemok na parc. KN č. 5675/6 evidovaný v GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady a pred rozdelením na LV č. 2181-čiastočný sa nachádza v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. pri ulici Magurská. V blízkom okolí sa nachádza základná i vyššia občianska vybavenosť. Hodnotený pozemok je **zastavaný stavbou RD a z časti svahovitý**. Jedná sa o územie prevažne zastavané viacpodlažnou i malopodlažnou zástavbou obytného charakteru s prislúšenstvom a zázemím... (bytové domy, rodinné domy so zázemím, OV...)...

Právnym pozemkom v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: viacpodlažnej zástavby obytného územia (číslo funkcie 101) t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, sieť, inštal. vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch zastavanej časti zástavby funkčnej plochy. Teda pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie... v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

Na predmetnom pozemku (parc. č. 5675/6) je už z časti postavená stavba rodinného domu... a z časti je pozemok zastavaný (súčasťou dokumentácie v prílohe ZP).

ZIACIENNE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie:

1,50

Územie sily miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom

Odôvodnenie: Právnosť lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto prípade je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislava. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu v rámci Hl. mesta SR Bratislava.

Koeficient intenzity využitia:

1,10

Územie rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,

Odôvodnenie: Právnosť intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom čase a mieste.

Koeficient dopravných vzťahov:

1,00

Územie v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy

Odôvodnenie: Právnosť dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným zariadeniam v rámci Hl. mesta SR Bratislava.

Koeficient funkčného využitia územia:

1,30

Územie obytné a rekreačné územia (obytná alebo rekreačná poloha)

Odôvodnenie: Právnosť polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy a funkcie pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni možného intervalu vzhľadom na funkciu využitia predmetných pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava.

Koeficient druhu pozemku:

1,40

Územie s dobrou vybavenosťou (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

Odôvodnenie: Právnosť druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – čiže za predpokladu zohľadnenia na území Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky určené na obytné účely napojené, ale v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov:

1,60

Územie o výnimočnej záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

Odôvodnenie: Jedná sa o pozemky so záujmom o kúpu resp. o pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké sú určené. Právnosť koeficientov v strednej úrovni z možného intervalu.

Koeficient redukujúcich faktorov:

0,95

Územie s...
Územie s...
Územie s...

Územie s výnimočnými zvláštnymi miestami (jes, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitý terén

Odôvodnenie: Jedná sa o pozemky pravidelného tvaru zastavané rodinným domom a z časti svahovitý terén.

Územie s výnimočnými zvláštnymi miestami (jes, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitý terén

Odôvodnenie: Právnosť redukujúcich faktorov napríklad na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku).

→ **Hodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
56756	zastavané plochy a nádvoría	25,00	25,00	1/1	25,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	6. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením	1,10
k_o 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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povýšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_0 koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa 6. svahovitosť terénu	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,60 * 0,95$	4,5646
Východisková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 4,5646$	303,04 Eur/m ²
Výsledná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 25,00 \text{ m}^2 * 303,04 \text{ Eur/m}^2$	7 576,00 Eur

NÁJMY

NÁJMOV POZEMKOV VÝPOČTOM

VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV ($VŠH_{POZ}$) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období, pričom náročnosť investície (vzhľadom na možnú návratnosť) a 19,00 % daňového zaťaženia.

Výsledná hodnota ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = VŠH_{PMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{EUR/rok}]$$

- výsledná hodnota pozemku na jednu jednotku [EUR/m²],
- úroková sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s desiatinným hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
- doba predpokladanej návratnosti investície (15-40) rokov.

Základná úroková sadzba:

Sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o sprievode meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

Odobie (rok)	Váňový priemer základných úrokových sadzieb ECN/NBS
12/2018	0,21 %

1.1.1 Pozemok evidovaný v GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady na parc. KN-C č. 5675/1...

Veľkosť pozemku polohovou diferenciaciou:	95,690 Eur
Dobu predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,21 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Plocha MÚ pozemku:	119,00 m ²

Nájom za rok na m²:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 95,690 \cdot \left[\frac{(1+0,0021)^{30} \cdot 0,0021}{(1+0,0021)^{30} - 1} \right] \cdot 1,19 = 3,921 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 119,00 \text{ m}^2 \cdot 3,921 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 466,60 \text{ Eur/rok}$$

1.1.2 Pozemok evidovaný v GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady na parc. KN-C č. 5675/6...

Veľkosť pozemku polohovou diferenciaciou:	303,040 Eur
Dobu predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,21 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Plocha MÚ pozemku:	25,00 m ²

Nájom za rok na m²:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 303,040 \cdot \left[\frac{(1+0,0021)^{30} \cdot 0,0021}{(1+0,0021)^{30} - 1} \right] \cdot 1,19 = 12,416 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 25,00 \text{ m}^2 \cdot 12,416 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 310,40 \text{ Eur/rok}$$

II. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, a funkčné využitie, možnú zastavanosť, tvar a svahovitosť, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej situácie v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS R. č. 452/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
pozemky	
Pozemok podľa GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady na parc. KN-C č. 5675/1 (119 m ²)	11 387,11
Pozemok podľa GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady na parc. KN-C č. 5675/6 (25 m ²)	7 576,00
spolu pozemky (144,00 m²)	18 963,11
poľa VŠH	18 963,11
Zaokrúhlená VŠH spolu	19 000,00

Suma: Dvadsaťpäťtisíc Euro

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV

Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom. Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, a funkčné využitie, tvar a svahovitosť, všeobecná hodnota stanovenej metódou polohovej diferenciacie objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku stanovenej podľa vyhlášky MS R. č. 452/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
pozemky		
Pozemok podľa GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady na parc. KN-C č. 5675/1 (119 m ²)	3,921	466,60
Pozemok podľa GP č. 27/2018, k.ú. Vinohrady na parc. KN-C č. 5675/6 (25 m ²)	12,416	310,40
spolu		777,00
Zaokrúhlené		780,00

Suma: Sedemstošesdesiat Euro/rok



Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Vypis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2181-čiasťový, k.ú. Vinohrady zo dňa 13.01.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 13.01.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na zameranie rodinného domu na parc., č. 5672/3, 5675/6 a garáže na parc. č. 5672/4, číslo plánu 27/2018, mapový list č. Pezinok 9-8/34, k.ú. Vinohrady zo dňa 020.3.2018, overený Okresným úradom Bratislava pod č. 529/2018 zo dňa 14.03.2018.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu PL mesta SR Bratislavy..., zo dňa 05.06.2018.
- Fotodokumentácia...

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Bratislava III
BA-ml.č. NOVÉ MESTO
katastrálne územie: Vinohrady

Dátum vyhotovenia 13.01.2019
Čas vyhotovenia: 15:46:09

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2181

MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1	144	záhrada	4		1	

Príp. vyúčtovanie pozemku:

1. Pozemok právečne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskych osadách, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, korenisté byliny a výsada zelení a iné poľnohospodárske plodiny

2. Pozemok právečne v zastavanom území obce

3. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

4. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Príjmenie, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu

1. Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť B-Nové Mesto, Bratislava, SR 2 / 3

Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2012/ROEP Vinohrady
zo dňa 6.09.2012
VLASTNÍK POD 1-PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRÁVY ZO DNA
30.9.1991

2. Hlavné mesto SR Bratislava-Mestská časť B-Nové Mesto, Bratislava, SR 1 / 3

Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2012/ROEP Vinohrady
zo dňa 6.09.2012
PNV č. 1216 B17, Uznesenie ObNV BA zo dňa 21.6.1960, čd. 1856/1962

Č.Ú. ÚRADNÝ

1216 B17 pre parcely reg. C KN 5676/2 5675/1

Č.Ú. ÚRADNÝ bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby, ktorá má právomoc spravovať a vlastníckých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

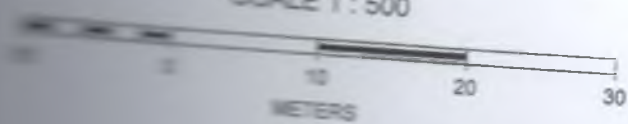
Vytvorené cez katastrálny portál

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

nedela, 13. januára 2019 15:45



SCALE 1 : 500



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

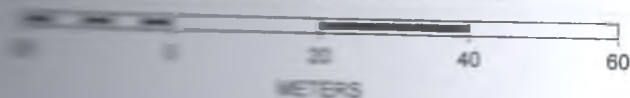
Vytvorené cez katastrálny portál

Adresa: Bratislava III
Okres: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vínohrady

nedeľa, 13. januára 2019 15:45



SCALE 1 : 1 000



V Ý K A Z V Ý M E R

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav				
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (inš opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	KN	ha	m ²							ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom													
	5671		99	zast.pl.					5671			C KN	
	5672/1		308	zdržady					5672/1	216		zdržady	Ján Mosný a manž. Soňa Pavraznícka 3, BA
									5672/3	129		zast.pl. 15 10	Detto
									5672/4	42		zast.pl. 16 7	Detto
	5675/1		144	zdržady					5672/5	20		zdržady	Detto
									5675/1	119		zdržady	M.Č. Bratislava Nové Mesto
			551						5675/6	25		zast.pl. 15 10	Detto
kód spôsobu využívania: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny 15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom 16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom kód druhu stavby: 7 - samostatne stojaca garáž 10 - rodinný dom													

Zaplatené v zmysle
 § 145/1995 Z.z.

Filip Fronc - GEOMEPE
 Zememeračská kancelária
 Lúštie údolie 77
 841 04 Bratislava
 0903 844 844 IČO:40097960
 filip.fronc@gmail.com

Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec Bratislava - m.č. Nové Mesto
Kat. Vinohrady	Číslo plánu 27/2018	Mapový list č. Pezinok 9-8/34

GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie rodinného domu na parc.č. 5672/3, 5675/6 a garáže na parc.č. 5672/4

Vyhotovil: 2.3.2018 Meno: Ing. Ondrej Paulik	Autorizačne overil: 2.3.2018 Meno: Ing. Viera Froncová	Úradne overil: 14 MAR. 2018 Meno: Ing. Cipova Magdaléna
múrom podrobného merania (meračský náčrt) z. E 6113 bodov označených číslami a ostatné údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii	Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom  Pečiatka a podpis	Číslo: 529/2018 Úradne overené podľa par. 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii  Pečiatka a podpis

Q
5632

Q
5672/2

21636

22399/1

5673/2

5673/1

-2.84- 11-1.40- 12-3.08-
-1.42- 13-1.40-
-1.51- 10-4.60-

5672/4

Q
5672/5

Q
5672/1

-11.27-

5671

5672/3

Q
5676/2

-4.34-
-3.37-
-3.51-

5675/6

Q
5675/1

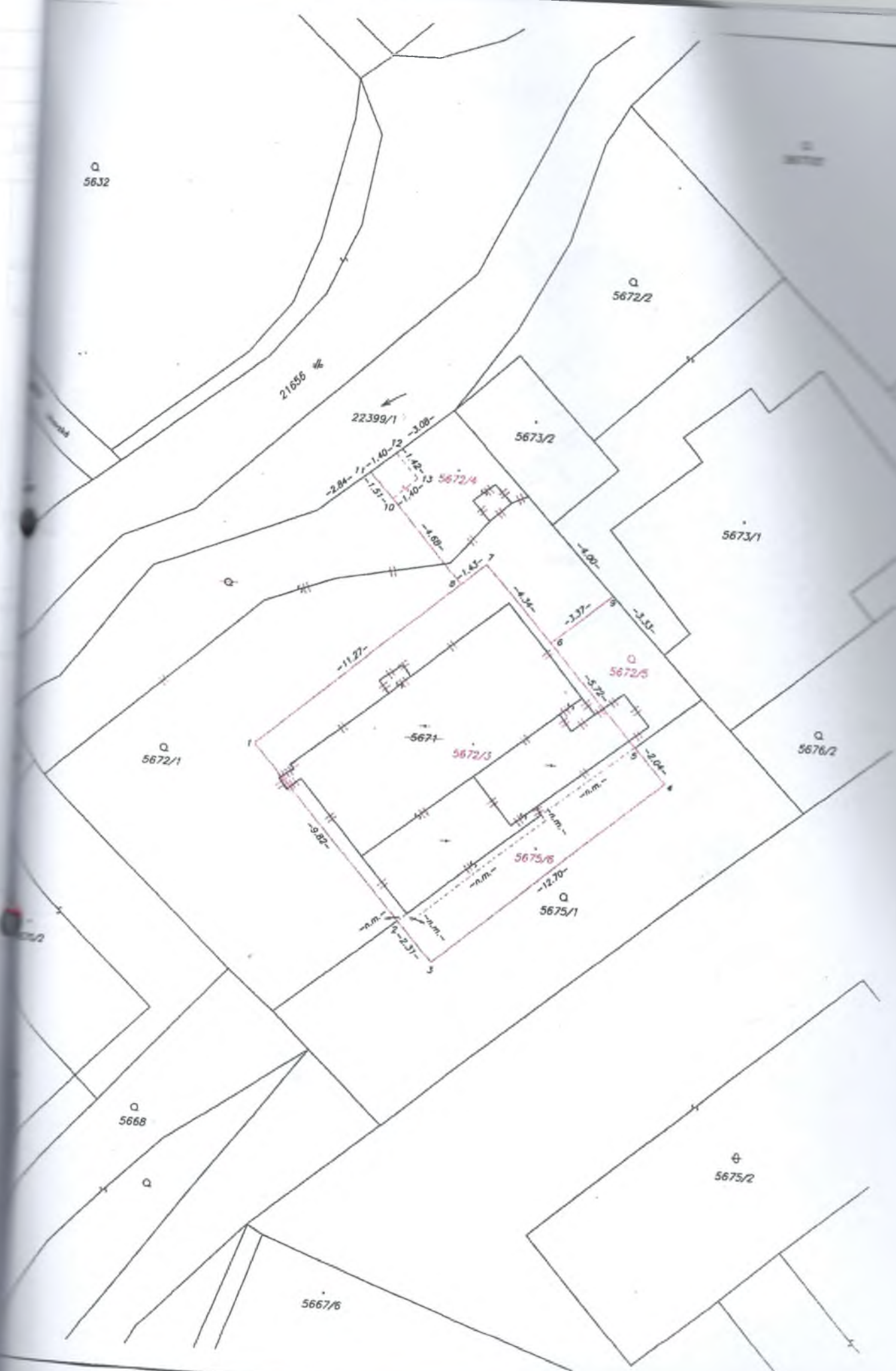
-n.m.-
-n.m.-
-n.m.-
-n.m.-
-2.31-

-2.04-

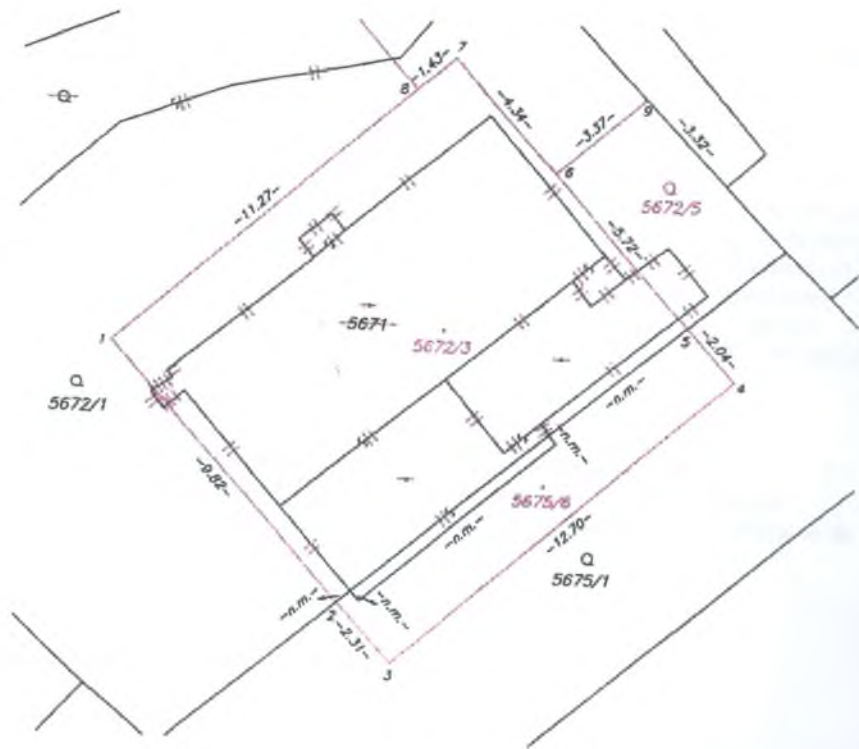
Q
5668

Q
5675/2

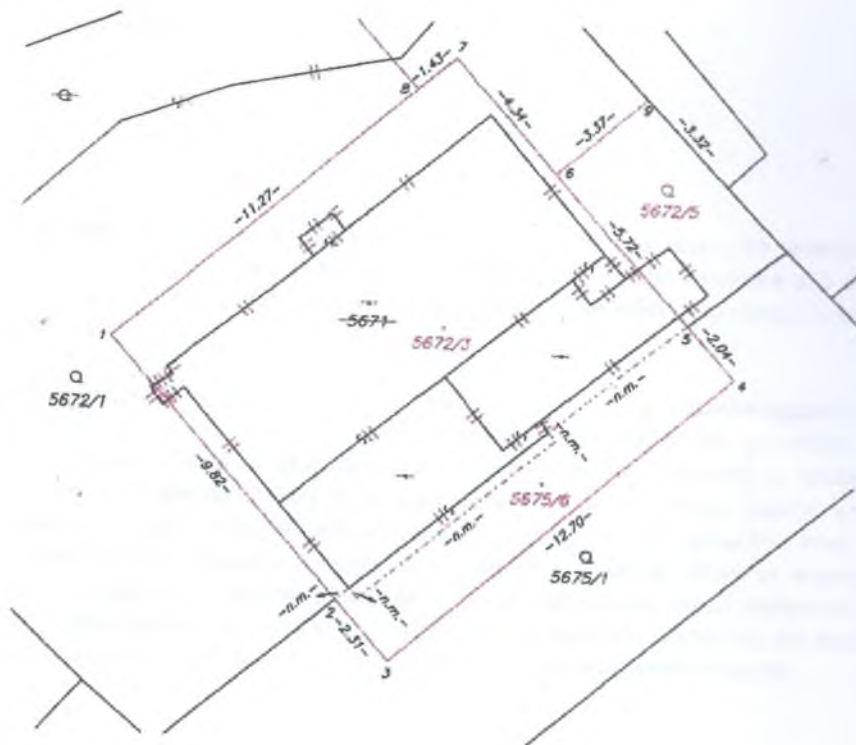
5667/6



Detail "A" – Doterajší stav



Detail "A" – Nový stav





MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MĚSTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

Oddelenie právne,
podnikateľských činností,
evidencie súpisných čísel a správ
pozemkov
Junácka 1
832 91 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
-/ 29.05.2018

Naša značka
20230/7375/2018/ZP/KADZ

Vybavuje/☎/@
Ing. arch. Zuzana Kadášová
/0249253378/ zuzana.kadasova@banm.sk

Bratislava
05.06.2018

Vec
Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

Ziadateľ: Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel a správy pozemkov,
Junácka 1, 832 91 Bratislava
Ziadosť zo dňa: 29.05.2018
Parcela č.: 5675/1; reg. "C" KN, k. ú. Vinohrady
Lokalizácia v území: ulica Magurská
Urbanistický obvod: 036
Zámer: znalecký posudok

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, je pozemok parc. č. 5675/1; reg. "C" KN, k. ú. Vinohrady, súčasťou stabilizovaného územia určeného ako viacpodlažná zástavba obytného územia (kód funkcie 101). Charakteristiku funkčného využitia plôch a schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Podľa uvedeného územného plánu stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasne funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, 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 hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ak prípadný 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. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

☎/fax
02 / 49 253 378
02 / 45 529 459

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

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
00603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni

Pondelok	8 - 12.00	13 - 17.00
Streda	8 - 12.00	13 - 17.00
Piatok	8 - 12.00	

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007
mení neskorších zmien a doplnkov, ktorý je zverejnený na adrese:
<http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/d-11031292/pl=11050195>

Toto vyjadrenie platí 1 rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia,
radne súvisiace zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná a nenahrádza stanovisko mestskej časti Bratislava – Nové
Mesto k investičnému zámeru.

S pozdravom

Prilohy

1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 101)
1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Na vedomie

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



[Handwritten signature]
Mgr. Rudolf Kusý
Starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

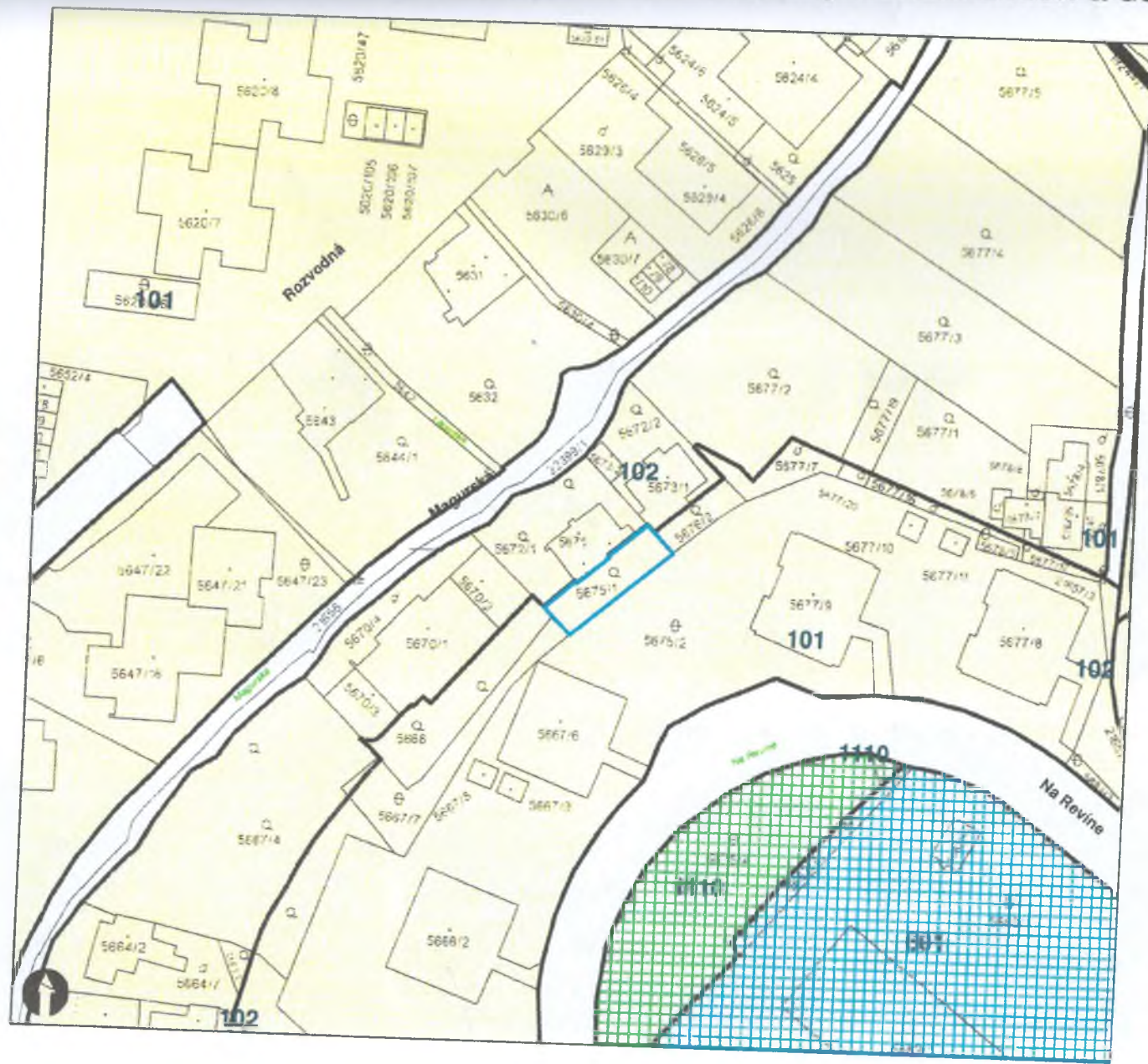
IČO
00603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
Piatok 8 - 12,00

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia: zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc - zeleň, plošnú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - sociálne služby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia pre prevádzku služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obmedzeným vplyvom z domácností 		
neprípustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - zariadenia občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - zariadenia na individuálnu rekreáciu - zariadenia priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - veľké areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - zariadenia s umývárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia na vedenie technickej vybavenosti nadradeného významu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



Legenda regulačného výkresu

- hranica lesných pozemkov
- obslužné komunikácie - FT C1 + C s MHD
- Funkčné využitie územia (kód)**
- obytné územie stabilizované (101)
- obytné územie stabilizované (102)
- územia technickej vybavenosti stabilizované (601)
- územia mestskej zelene stabilizované (1110)




V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 4/2019.

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

Podpis znalca

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

ZNALCI ZA ODRŽANJE

Priloga št. 1 k projektu "Projekt izvedbe in vzdrževanja..."
Priloga št. 2 k projektu "Projekt izvedbe in vzdrževanja..."
Priloga št. 3 k projektu "Projekt izvedbe in vzdrževanja..."

[Handwritten signature]

