

**Znalec:**

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954

Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti

811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

**Zadávateľ:**

Zatisie s. r. o.

Zátišie 10/a

831 03 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): e-mail zo dňa 19.12.2019 a 07.01.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

**číslo 2/2020**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku registra „C“ KN parc. č. 12780/14 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 591 m<sup>2</sup> a stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 12780/261 – zastavaná plocha o výmere 2361 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol na základe GP č. 44/2014, v k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemku, resp. nájme pozemku.

**Počet listov (z toho príloh):**

**Počet odovzdaných vyhotovení:**

28 listov formátu A4 (z toho príloh 14 listov)

4x rovnopis

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Podľa objednávky zo dňa 07.01.2020 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku registra „C“ KN parc. č. 12780/14 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 591 m<sup>2</sup> a stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 12780/261 – zastavaná plocha o výmere 2361 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol na základe GP č. 44/2014, v k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

**2. Účel znaleckého posudku:** uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva pozemku, resp. nájme pozemku.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 30.12.2019

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 30.12.2019

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Geometrický plán čísla plánu 44/2014 na oddelenie pozemku parc.č.12780/261, zo dňa 31.10.2014, úradne neoverený, 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, 7647/3672/2018/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 28.02.2018, 4xA4
- Územnoplánovacia informácia, 7656/3672/2018/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 28.02.2018, 4xA4

**b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 3x Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5510, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 08.01.2020, 6xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2074, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 08.01.2020, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 29.12.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 30.12.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

**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 pohnutkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**b) Definície použitých postupov****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 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len Pozemok 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:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:****a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciácie pre Pozemok vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**b1)** V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 5510, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. k. ú. Nové Mesto, katastrálne územie k. ú. Nové Mesto:

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
12780/14	591	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12780/ 14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2074.

## Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 – pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 – Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Ostatné parcely nevyžiadané

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel
1	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR	1/1

Podľa LV č. 5510 pre 12780/14:

## ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán číslo plánu 44/2014

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m²		
LV	PK	KN	ha	m²								ha	m²	kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN															
5510		12780/1	3	606	zast. pl.						12780/1	3	530	zast. pl. 34	doterajší
5510		12780/3		5266	zast. pl.						12780/3		2981	zast. pl. 25	delto
											12780/261		2361	zast. pl. 18	delto
Spolu:			3	5872								3	5872		
Legenda:      kód spôsobu využívania      18 - pozemok, na ktorom je dvor 25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti 34 - pozemok, na ktorom je manipulačná skladová plocha, objekt a stavba slúžiaci lesnému hospodárstvu															

Legenda: kód spôsobu využívania

18 - pozemok, na ktorom je dvor

25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

34 - pozemok, na ktorom je manipulačná skládová plocha, objekt a stavba slúžiacia lesnému hospodárstvu

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti, pozemky sa nachádzajú v časti vo verejnom priestore a v časti v oplotenom areáli, ktorý nebol uzamknutý. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu podklady z katastra nehnuteľností. V čase obhliadky bol pozemok p.č. parc. č. 12780/14 zastavaný nebytovou stavbou a na pozemku parc. č. 12780/261 je dvor na východnej strane a pred uličnou fasádou objektu je verejný priestor nadväzujúci na obslužnú komunikáciu – ulica Zátiašie, tvoriaci prístup na pozemok a parkovaciu plochu. Hranice pozemku od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe stavby a oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

## d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch podľa katastra a GP so zisteným skutočným stavom.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z verejnej komunikácie.

Podľa GP 44/2014 a LV č. 5510 je stav nehnuteľností nasledujúci:

- **Pozemok**

parc. č. 12780/261, o výmere 2361 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha, k. ú. Nové Mesto

parc. č. 12780/14, o výmere 591 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Nové Mesto

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

**Pozemok** v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Nové Mesto parc. č.:

- parc. č. 12780/14
- parc. č. 12780/261

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

nie sú.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto, v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, v okrese Bratislava III. v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, kompletná občianska vybavenosť, športové zariadenia a plochy, rekreačné plochy.



V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie lokality - ulica Zátisie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, električka). Blízkosť železničnej stanice Nové Mesto. Najbližšie nákupné možnosti ponúka priamo Vajnorská a Račianska ulica, ktoré sú lemovaná radom obchodov a služieb s rôznou špecializáciou. Južne od lokality len 5 minút cesty pešo, sa nachádza obchodné centrum Vivo, ponúkajúce spektrum nákupných možností ako aj spoločensko- zábavné centrum. V mestskej časti sú expozitúry bánk, materské školy, základné školy, stredné školy a gymnáziá, strediská zdravotnej starostlivosti, veľkopredajne potravín, známe športový areál Inter, plaváreň Pasienčky, či oddychovo - rekreačný areál Kuchajda. Do pätnástich minút je vzdialenosť do Bratislavského lesoparku, rekreačného areálu Zlaté piesky. Vďaka svojej polohe predmetná lokalita svojim obyvateľom ponúka aj ľahkú a rýchlu dostupnosť kultúry, pretože cesta do centra mesta, kde sa nachádza veľká časť kín, divadiel a klubov opäť netrvá (MHD) viac ako štvrt hodinu.. Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti východnej radiály mesta - Vajnorská a Račianska ulica smerom do Senca a Pezinku a opačne do centra. V lokalite sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v lokalite nenachádzajú. Bezdomovci sa protiprávne zdržiavajú v niektorých radových garážach v kontakte s nehnuteľnosťou.

Pozemky sa nachádzajú pri ulici Zátisie vo vnútri bloku vymedzenom medzi Vajnorskou, Račianskou ulicou a ulicou Zátisie a železničná trať do Komárna.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky boli pozemky užívané ako zastavaná plocha nebytovou budovou a plocha pre statickú dopravu a prístupová komunikácia k objektu nebytovej budovy.

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou územia vnútorného mesta určeného ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu – kód funkcie 201, s kódom regulácie intenzity využitia rozvojového územia "I". Pre územie sú stanovené regulatívy: index zastavaných plôch 0,34 – 0,40, koeficient zelene 0,15-0,20 a maximálny index podlažných plôch 2,40.

Je reálny predpoklad na zmenu využitia pozemku v rámci možnosti funkčného využitia v zmysle územnoplánovacej dokumentácie.



#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

Z hľadiska ohodnotenia nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Prístup na pozemok je z verejného priestoru - miestnej komunikácie a prístupného pozemku.

Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku.

Dodaný GP č. 44/2014 na oddelenie pozemku parc.č. 12780/261 z parc. č. 12780/1 a 12780/3 zo dňa 31.10.2014 nie je úradne overený. Podľa LV 5510 má parc.č. 12780/1 evidovanú ťarchu - 4x vecné bremeno.

## 2.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

Predmetné pozemky pre účel stanovenia VŠH sú z hľadiska jej stanovenia rozdelené do dvoch skupín:

- A. Pozemok k. ú. Nové Mesto cudzia stavba na pozemku

Skupina obsahuje jeden pozemok parc. č. 12780/14, na ktorom je stavba a jedná sa o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku.

Na pozemku parc. č. 12780/14 je stavba, ktorej vlastníkom nie je vlastník pozemku. Právny vzťah k stavbe súp. č. 1098 evidovanej na pozemku 12780/14 je na LV č. 2074. Vlastníkom stavby podľa LV č. 2074 je Zatisie s.r.o., Zátisie 10/a, Bratislava, PSČ 831 03, SR.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

- B. Pozemky k. ú. Nové Mesto

Skupina obsahuje jeden pozemok parc. č. 12780/261 podľa GP č. 44/2014. Je to nezastavaný pozemok.

Pozemky sú rovinné.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii ulice Zátisie.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 300 €/m<sup>2</sup>.

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov v rozmedzí cca 150 € až 880 €/m<sup>2</sup>.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) v prílohe.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

**VŠH pozemku = M x VŠH<sub>MJ</sub> [€]**

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

**VŠH<sub>MJ</sub> = VH<sub>MJ</sub> x k<sub>PD</sub> [€/m<sup>2</sup>]**

VH<sub>MJ</sub> - jednotková východisková hodnota pozemku

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: A. Pozemok k. ú. Nové Mesto cudzia stavba na pozemku

##### POPIS

Pozemok parc. č. 12780/14 je zastavaný jednopodlažnou nebytovou budovou so súpisným číslom. Pozemok má tvar pretiahnutého obdĺžnika v smere dlhšej strany paralelne s komunikáciou a s veľkosťou strán cca 13,00m a 45,00m. Vstup do objektu prevádzkovej budovy súp. č. 1098 na predmetnom pozemku je cez pozemok par. č. 12780/261 podľa GP č. 44/2014, ktorý je prístupný z verejnej komunikácie ulice Zátisie.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,30 z nasledujúcich dôvodov:

v súčasnosti zastavaný pozemok v rozvojovom území, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 z nasledujúcich dôvodov: tvar a malá výmera pozemku, obmedzujúce regulatívy zástavby.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
12780/14	zastavané plochy a nádvorí	591,00	1/1	591,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <i>Obytná zóna mesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste a občianska vybavenosť</i>	1,30
k <sub>v</sub> 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 <i>Bytové a nebytové budovy so štandardným vybavením, nevýrobné služby</i>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Zmiešané územie bývania, skladov, výrobných a nevýrobných služieb</i>	1,10
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Pozemok je v rozvojovom území, územie určené územným plánom na vyššie využitie ako je v súčasnosti</i>	2,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevhodný tvar a malá výmera pozemku na výstavbu, obmedzujúce regulatívy zástavby.</i>	0,70

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 2,30 * 0,70	3,2232
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 3,2232	213,99 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 12780/14	591,00 m <sup>2</sup> * 213,99 €/m <sup>2</sup> * 1/1	126 468,09
Spolu		126 468,09

## 2.1.1.2 Identifikácia pozemku: B. Pozemok k.ú. Nové Mesto podľa GP č.44/2014

## POPIS

Pozemok parc. č. 12780/261 nie je zastavaný tvorí ho spevnená plocha - betónová a zámkovou dlažbou, a nespevnená plocha štrková a trávnatá. Pozemok v polohe dvoru - oploteného areálu je využívaný pre prístup do nebytovej budovy, parkovisko. Na pozemku sú umiestnené 3 panelové garáže. V časti dvoru je vysoká zeleň a trávnaté plochy. Časť pozemku s hranicou pozemku pri ulici Zátisie tvorí spevnená plocha ako prístupová komunikácia do areálu, parkovisko a nespevnená trávnatá plocha so stromami. Pozemok je v časti tvoriacej uzavretý areál oplotený. Pozemok má nekompaktný tvar písmena "U" medzi ramenami je objekt nebytovej budovy. Odvesny dĺžky strany cca 65m a 53m; šírky cca 16m a 24m. Spojovaciu časť tvorí obdĺžnik rozmerov 13x10m.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,30 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti zastavaný pozemok v rozvojovom území, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,80 z nasledujúcich dôvodov: nekompaktný tvar pozemku, obmedzujúce regulatívy a možnosti zástavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
12780/261	zastavané plochy a nádvoria	2361,00	1/1	2361,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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 <i>Obytná zóna mesta nad 100 000 obyvateľov vo vnútornom meste</i>	1,30
k <sub>v</sub> 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 <i>Bytové a nebytové budovy so štandardným vybavením, nevýrobné služby</i>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Zmiešané územie bývania, skladov, výrobných a nevýrobných služieb</i>	1,10
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>Pozemok je v rozvojovom území, územie určené územným plánom na vyššie využitie ako je v súčasnosti</i>	2,30
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh mozej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Nekompaktný tvar pozemku, obmedzujúce regulatívy a možnosti zástavby.</i>	0,80

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 2,30 * 0,80	3,6837
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 3,6837	244,56 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 12780/261	2 361,00 m <sup>2</sup> * 244,56 €/m <sup>2</sup> * 1/1	577 406,16
Spolu		577 406,16

### 3.1 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom. Pre určenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu za pozemok porovnaním nie je k dispozícii dostatočne objektívna údajová databáza.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok stanovujem výpočtom podľa vzťahu:

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

$V\dot{S}H_{POZMJ}$  – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

$k$  – úroková miera, 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  $N$  vyjadruje 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.

#### 3.1.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

##### 3.1.1.1 A. Pozemok k. ú. Nové Mesto cudzia stavba na pozemku- parc. č. 12780/14

Sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR). Od 16.03.2016 je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%.

Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúcej z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)). Úroková miera z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola za predchádzajúce obdobie jedného roku v priemere vo výške 0,22%.

Slovensko	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]									
	Vklady domácností (8.14+8.15)							Vklady nefinančných spoločností (8.11)		
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
2018 / 12	0,03	0,99	1,08	1,21	0,22	0,21	0,00	0,05	0,75	0,23
2019 / 01	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47
2019 / 02	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09
2019 / 03	0,03	1,22	1,04	1,33	0,23	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99
2019 / 04	0,03	1,05	1,07	1,35	0,23	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21
2019 / 05	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09
2019 / 06	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74
2019 / 07	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06
2019 / 08	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10
2019 / 09	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku a dane z nehnuteľnosti. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu ( $N=0$ ).

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:

$$k_n = (100+N)/100 = 1$$

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 25 rokov pri strednej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	213,990 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,22 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	591,00 m <sup>2</sup>

$$\begin{aligned}\text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 213,990 * \left[ \frac{(1+0,0022)^{25} * 0,0022}{(1+0,0022)^{25} - 1} \right] * 1,00 = 8,807 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 591,00 \text{ m}^2 * 8,807 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 5\,204,94 \text{ €/rok}\end{aligned}$$

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku registra „C“ KN parc. č. 12780/14 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 591 m<sup>2</sup> a stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 12780/261 – zastavaná plocha o výmere 2361 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol na základe GP č. 44/2014, v k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH metóda polohovej diferenciácie, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
A. Pozemok k. ú. Nové Mesto cudzia stavba na pozemku - parc. č. 12780/14 (591 m <sup>2</sup> )	126 468,09
B. Pozemok k.ú. Nové Mesto podľa GP č.44/2014 - parc. č. 12780/261 (2 361 m <sup>2</sup> )	577 406,16
<b>Spolu pozemky (2 952,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>703 874,25</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>703 874,25</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>704 000,00</b>

Slovom: Sedemstoštyritisíc Eur

## REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
A. Pozemok k. ú. Nové Mesto cudzia stavba na pozemku - parc. č. 12780/14 (591 m <sup>2</sup> )	8,807	5 204,94
<b>Spolu</b>		<b>5 204,94</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>5 200,00</b>

Slovom: Päťtisícdivesto Eur/rok



Ing. arch. Milan Haviar

V Bratislave dňa 09.01.2020

## IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, 3x Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5510, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 08.01.2020, 3xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 2074, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 08.01.2020, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 29.12.2019, 1xA4
4. Geometrický plán číslo plánu 44/2014 na oddelenie pozemku parc.č.12780/261, zo dňa 31.10.2014, úradne neoverený, 2xA4
5. Územnoplánovacia informácia, 7647/3672/2018/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 28.02.2018, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, 7656/3672/2018/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 28.02.2018, 4xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 14 listov formátu A4

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 08.01.2020  
Čas vyhotovenia: 15:23:45

- 1 Rozhodnutie o zrušení súp. čísla 11941 na p.č.12781/208 č.: Star-548/2013 zo dňa 29.4.2013
- Potvrdenie o zrušení evidenčného čísla PPaSM:1240/2012-4/2 zo dňa 22.4.2013, Z-8494/13
- 1 Oznámenie o zrušení súpisného čísla č. 7224/2019/ PR/ VRAA/ZR/8 zo dňa 06.08.2019 a potvrdenie o neexistencii garáží č. 8585/2019/UKSP/DANE zo dňa 04.07.2019, Z-16450/2019

Poznámka:  
Bez zápisu.

## ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5510

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 ch.n.
12780/ 14	591	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 12780/ 14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2074.

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

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Ostatné parcely nevyžiadané

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o vyhlásení účastníka o nadobudnutí vlastníctva k nehnuteľnostiam na základe vydržania podľa § 63 zák. č. 323/1992 Zb., Notárska zápisnica N 45/2010, Nz 3710/2010, NCRis 3811/2010 zo dňa 4.2.2010

Titul nadobudnutia

Listina o určení súpisného čísla č. Star-1399/2001 zo dňa 07.06.2001, Z-15505/10

### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. zákona o elektronických komunikáciách v platnom znení v prospech spoločnosti SWAN, a.s., IČO: 35680202 spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.12780/1, parc.č.12780/11, parc.č.12780/12, parc.č.12780/251 v rozsahu vyznačenom podľa GP č.212/2014 podľa, Z-12865/14
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách na parc. CKN č. 12780/1, 12780/11, 12780/12, 12780/251, 12780/253 v prospech VNET a.s., ( IČO: 35 845 007), Z 22270/16
- 1 Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, ZEK - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejnú sieť a stavať ich vedenie na cudzej nehnuteľnosti, na pozemku registra C KN parc. č.12780/1 v prospech Slovanet, a.s., ( IČO: 35 954 612), Z-2735/17
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť na pozemku registra C KN parc. č. 12780/1 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 1763/2017:  
a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,  
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie  
v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO 36361518), podľa V-3321/2018 zo dňa 05.03.2018

Iné údaje:

- 1 Zápis GP-102/2010
- 1 Zápis žiadostí o výmaz stavieb - garáží podľa PPaSM - 172/2012, Z-1963/2012
- 1 Zápis rozhodnutia o zrušení súp.čísla Star-144/2012 - na p.č. 12780/46, Z-3136/12

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 07.01.2020 18:00

Informatívny výpis

2/2

Údaje platné k: 07.01.2020 18:00

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Poznámka:  
Bez zápisu.

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 08.01.2020

Katastrálne územie: Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 15:25:49

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.

## ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5510

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
12780/ 3	5266	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o vyhlásení účastníka o nadobudnutí vlastníctva k nehnuteľnostiam na základe vydržania podľa § 63 zák. č. 323/1992 Zb., Notárska zápisnica N 46/2010, Nz 3710/2010, NCRis 3811/2010 zo dňa 4.2.2010

Titul nadobudnutia

Listina o určení súpisného čísla č. Star-1399/2001 zo dňa 07.06.2001, Z-15506/10

## ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. zákona o elektronických komunikáciach v platnom znení v prospech spoločnosti SWAN, a.s., IČO: 35680202 spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.12780/1, parc.č.12780/11, parc.č.12780/12, parc.č.12780/251 v rozsahu vyznačenom podľa GP č.212/2014 podľa, Z-12865/14
- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach na parc. CKN č. 12780/1, 12780/11, 12780/12, 12780/251, 12780/253 v prospech VNET a.s., ( IČO: 35 845 007), Z 22270/16
- Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach, ZEK - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejnú sieť a stavať ich vedenie na cudzej nehnuteľnosti, na pozemku registra C KN parc. č.12780/1 v prospech Slovanet, a.s., ( IČO: 35 954 612), Z-2735/17
- Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť na pozemku registra C KN parc. č. 12780/1 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 1763/2017:
  - zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
  - užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie
 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO 36361518), podľa V-3321/2018 zo dňa 06.03.2018

Iné údaje:

- Zápis GP-102/2010
- Zápis žiadosti o výmaz stavieb - garáží podľa PPaSM - 172/2012, Z-1963/2012
- Zápis rozhodnutia o zrušení súp.čísla Star-144/2012 - na p.č. 12780/46, Z-3136/12
- Rozhodnutie o zrušení súp. čísla 11941 na p.č.12781/208 č.: Star-548/2013 zo dňa 29.4.2013
- Potvrdenie o zrušení evidenčného čísla PPaSM:1240/2012-4/2 zo dňa 22.4.2013, Z-8494/13
- Oznámenie o zrušení súpisného čísla č. 7224/2019/ PR/ VRAA/ZR/8 zo dňa 06.08.2019 a potvrdenie o neexistencii garáží č. 8585/2019/UKSP/DANE zo dňa 04.07.2019, Z-16460/2019

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 07.01.2020 18:00

Informatívny výpis

2/2

Údaje platné k: 07.01.2020 18:00

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 08.01.2020  
Čas vyhotovenia: 15:29:18

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.

## ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5510

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.
12780/ 1	30808	ostatná plocha	34		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely navyžiadané

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 1 / 1  
91, SR

IČO :

Titul nadobudnutia	Osvedčenie o vyhlásení účastníka o nadobudnutí vlastníctva k nehnuteľnostiam na základe vydržania podľa § 63 zák. č. 323/1992 Zb., Notárska zápisnica N 46/2010, Nz 3710/2010, NCRis 3811/2010 zo dňa 4.2.2010
Titul nadobudnutia	Listina o určení súpisného čísla č. Star-1399/2001 zo dňa 07.06.2001, Z-15605/10

## ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. zákona o elektronických komunikáciach v platnom znení v prospech spoločnosti SWAN, a.s., IČO: 36680202 spočívajúce v zriaďovaní a prevádzkovaní verejnej elektronickej komunikačnej siete a stavaní ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.12780/1, parc.č.12780/11, parc.č.12780/12, parc.č.12780/251 v rozsahu vyznačenom podľa GP č.212/2014 podľa, Z-12865/14
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach na parc. CKN č. 12780/1, 12780/11, 12780/12, 12780/251, 12780/263 v prospech VNET a.s., (IČO: 36 845 007), Z 22270/16
- 1 Vecné bremeno - v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach, ZEK - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejnú sieť a stavať ich vedenie na cudzej nehnuteľnosti, na pozemku registra C KN parc. č.12780/1 v prospech Slovanet, a.s., (IČO: 36 964 612), Z-2736/17
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť na pozemku registra C KN parc. č. 12780/1 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 1763/2017:
  - a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
  - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie
 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO 36361618), podľa V-3321/2018 zo dňa 05.03.2018

Iné údaje:

- 1 Zápis GP-102/2010
- 1 Zápis Žiadosti o výmaz stavieb - garáží podľa PPaSM - 172/2012, Z-1963/2012
- 1 Zápis rozhodnutia o zrušení súp.čísla Star-144/2012 - na p.č. 12780/46, Z-3136/12
- 1 Rozhodnutie o zrušení súp. čísla 11941 na p.č.12781/208 č.: Star-648/2013 zo dňa 29.4.2013
- 1 Potvrdenie o zrušení evidenčného čísla PPaSM:1240/2012-4/2 zo dňa 22.4.2013, Z-8494/13
- 1 Oznámenie o zrušení súpisného čísla č. 7224/2019/ PR/ VRAA/ZR/8 zo dňa 05.08.2019 a potvrdenie o neexistencii garáží č. 8586/2019/UKSP/DANE zo dňa 04.07.2019, Z-16460/2019

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 07.01.2020 18:00

Informatívny výpis

2/2

Údaje platné k: 07.01.2020 18:00



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

Vytvorené cez katastrálny portál

Bratislava III

BA-m.č. NOVÉ MESTO

územie: Nové Mesto

Dátum vyhotovenia 08.01.2020

Čas vyhotovenia: 15:14:05

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2074**

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

		Stavby			
Číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1098	12780/ 14	1	prevádzková budova		1
vzťah k parcele na ktorej leží stavba 1098 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5510.					
11926	12781/ 34	7	garáž		1
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 19874/2018					
vzťah k parcele na ktorej leží stavba 11926 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5510.					

Stavby:

ostatne stojaca garáž

Prmyselná budova

Stavby:

Stavba postavená na zemskom povrchu

**VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Právneho vzťahu:

Vlastník

1 Zatisie s.r.o., Zátišie 10/a, Bratislava, PSČ 831 03, SR

1 / 1

Príslušnosť

Kúpna zmluva, podľa V-23988/10 zo dňa 20.9.2010

Príslušnosť

Kúpna zmluva V-21751/12 zo dňa 11.10.2012

ARCHY

Bez zápisu.

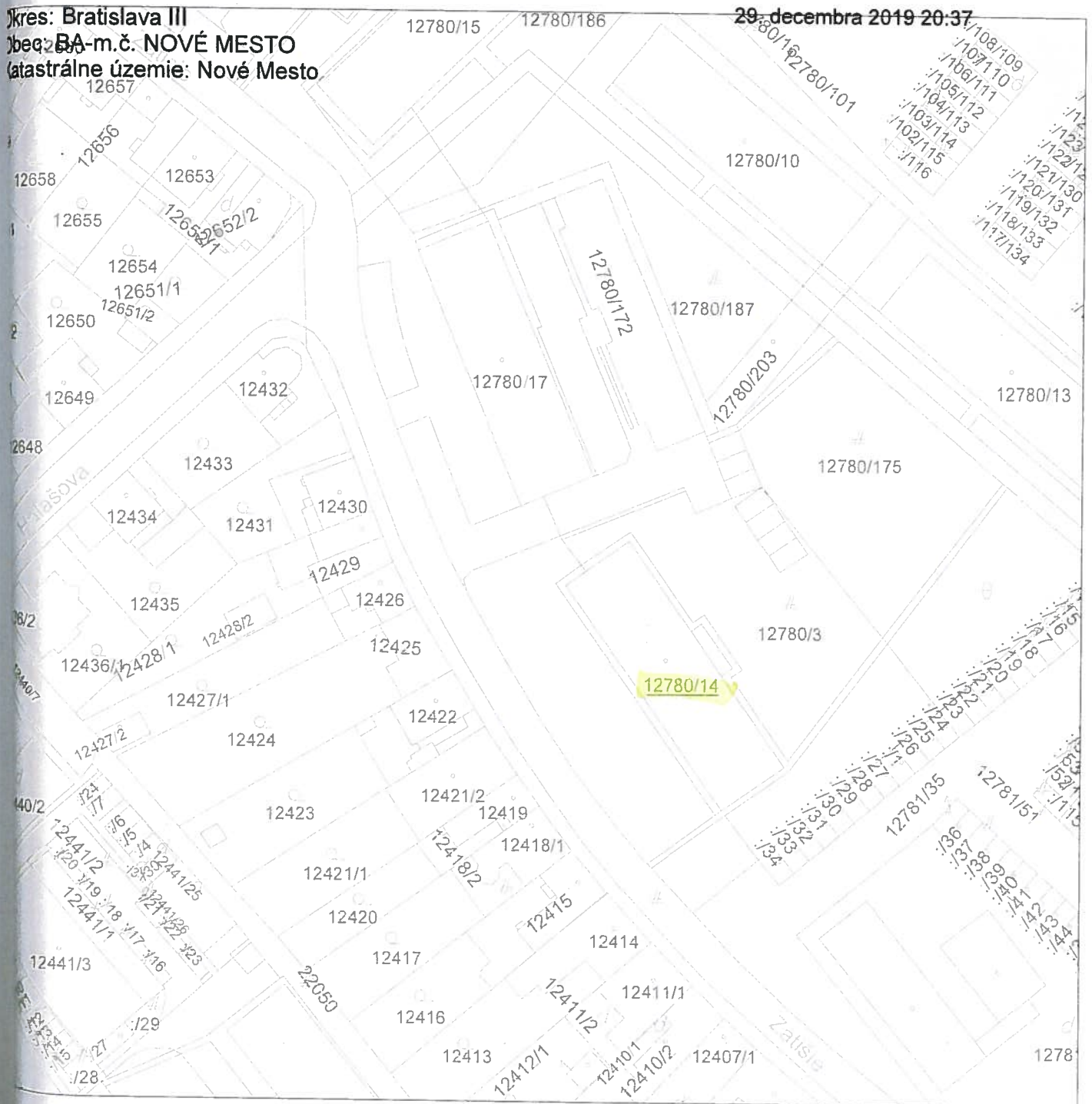
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Kres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
katastrálne územie: Nové Mesto

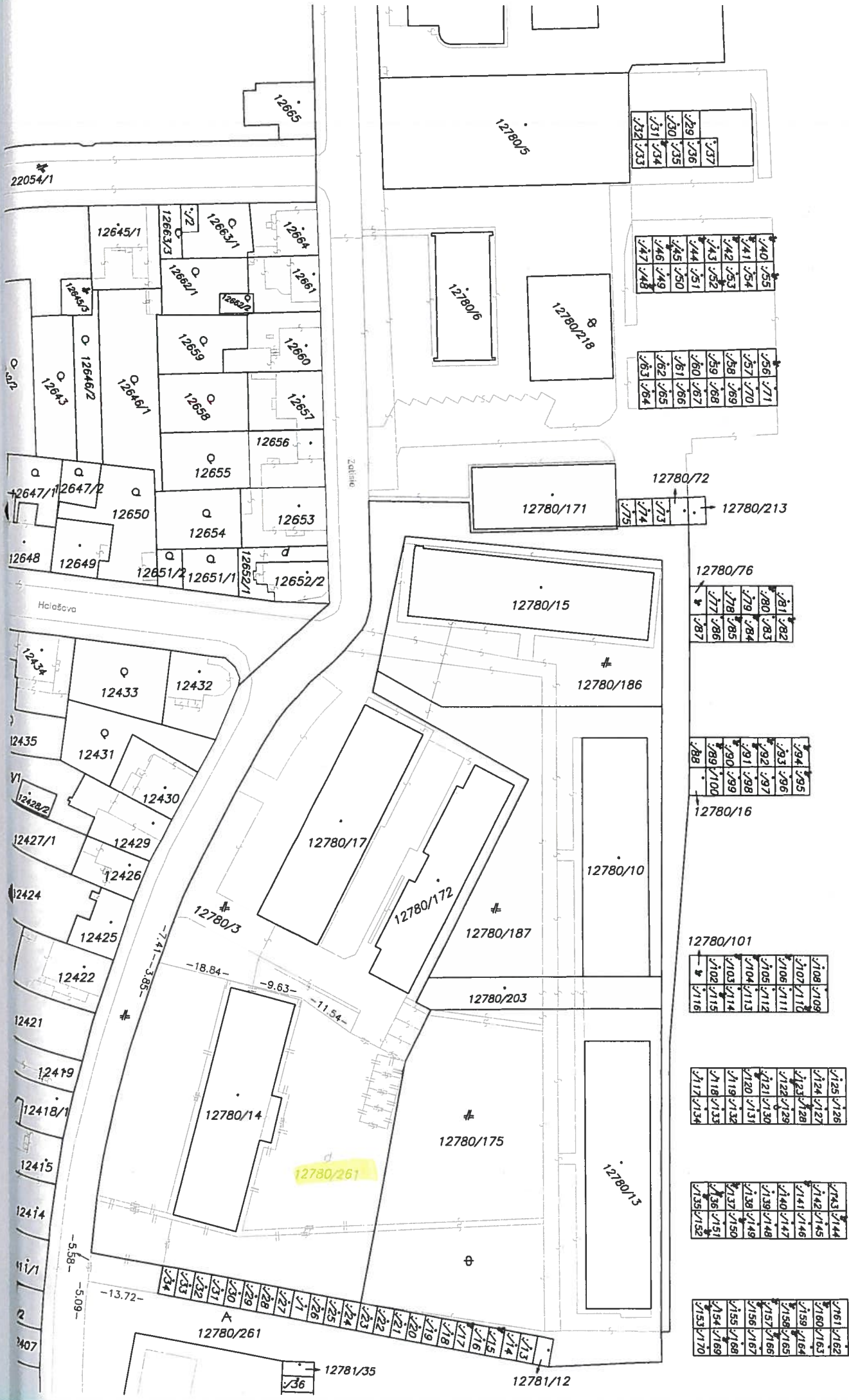
29. decembra 2019 20:37



SCALE 1 : 898



Vyhoviteľ <b>geožent</b> geodetická kancelária Juraj Zentko Stupeňská 33A 83106 Bratislava tel.: +421949451555 juraj.zentko@geozent.sk iČO: 43862101	Kraj	Bratislavský	Oblasť	Bratislava III	Obec	Bratislava - m.č. Nové Mesto
	Kat. územie	Nové Mesto	Číslo plánu	44/2014	Mapový list č.	Pezinok 8-8/43
	<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>					na oddelenie pozemku p.č. 12780/261
Vyhoviteľ		Autorizačne overil			Uradne overil	
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo	
31.10.2014	Juraj Zentko	2.11.2014	Ing. Jozef Zentko			
Nové hranice boli v prírode označené <b>plotom, foxormi</b> Záznam podrobného merania zmien (meračský náčrt) č. 5471 Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Nálezčiasmi a presnosťou zodpovedá predpisom  Pečiatka a podpis			Uradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii  Pečiatka a podpis	







**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**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  
správy pozemkov  
TU

Váš list číslo/zo dňa Naša značka Vybavuje/ @/ Bratislava  
7578/404/2018/PR/BENL/ 7647/3672/2018/ZP/PIFTA Ing. arch. Tatiana Pišková 28.02.2018  
28.02.2018 / 0249253373 / tatiana.piskova@banm.sk

Vec  
Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

Ziadať: Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel a správy  
pozemkov, TU  
Ziadosť zo dňa: 28.02.2018  
Parcela č.: 12211/13; 12781/8; 15115/10; 15115/26; 15115/27; 12780/172; 12780/14; 12781/34;  
12142/224, KN C, k. ú. Nové Mesto  
Lokalizácia v území: ulice Vajnorská, Zátislie, Za stanicou, Sliacská - Račianska  
Urbanistický obvod: 071, 072, 076, 082  
Zámer: vyhotovenie znaleckých posudkov

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, sú predmetné pozemky s parc. č. 12211/13; 12142/224, k. ú. Nové Mesto, súčasťou stabilizovaného územia určeného ako viacpodlažná zástavba obytného územia (kód 101).

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, sú predmetné pozemky s parc. č. 12781/8; 12780/172; 12780/14; 12781/34, k. ú. Nové Mesto, súčasťou rozvojového územia určeného ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) s kódom regulácie intenzity využitia „14“.

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, sú predmetné pozemky s parc. č. 15115/10; 15115/26; 15115/27, k. ú. Nové Mesto, súčasťou stabilizovaného územia určeného ako plochy zariadení železničnej dopravy (kód 702).

Predmetný pozemok s parc. č. 15115/10, k. ú. Nové Mesto, je dotknutý ochranným pásmom železničných tratí.

Podľa uvedeného územného plánu stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán 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 hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ak prípadný nový návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťažuje pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulatívy

fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	Piatok 8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385	

- 2 -

funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Zároveň si dovoľujeme Vás upozorniť na plánovanú verejnoprospesnú stavbu s označením D29. – predĺženie Tomášikovej v úseku od Vajnorskej po Račiansku. Následné trasovanie a konkrétne šírkové usporiadanie uvedenej komunikácie v predmetnom území Vám odporúčame konzultovať s Generálnym investorom Bratislavy (GIB). Ďalej si dovoľujeme Vás upozorniť aj na navrhovanú cyklotrasu v priestore ulice Vajnorská a ulice Zátislie. Následné trasovanie a konkrétne šírkové usporiadanie uvedenej komunikácie v predmetnom území Vám v prípade potreby odporúčame konzultovať s príslušným oddelením Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy.

Príslušné regulatívy funkčného využitia plôch, regulatív intenzity využitia rozvojového územia ako aj schémy z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky, ktoré sú zverejnené na adrese:  
<http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/d-11031292/pl-11050195>

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

S pozdravom

Prílohy

1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 101)  
1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 201)  
1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 702)  
1x regulatív intenzity využitia rozvojových území  
5x 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  
Bratislava – Nové Mesto

fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ	Piatok 8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385	



**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
**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 správy pozemkov  
TU

Váš list číslo/zo dňa Naša značka Vybavuje/ @ Bratislava  
7578/404/2018/PR/BENL / 7656/3672/2018/ZP/PIFTA Ing. arch. Tatiana Piškova 28.02.2018  
28.02.2018 / 0249253373 / tatiana.piskova@banm.sk

Vec  
Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

Žiadateľ: Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel a správy pozemkov, TU  
Žiadosť zo dňa: 28.02.2018  
Parcela č.: 12780/3, KN C, k. ú. Nové Mesto  
Lokalizácia v území: ulice Zátisie, Hattalova, Halašova  
Urbanistický obvod: 072  
Zámer: vyhotovenie znaleckého posudku

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, je väčšia časť pozemku s parc. č. 12780/3, k. ú. Nové Mesto, súčasťou rozvojového územia určeného ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201) s kódom regulácie intenzity využitia „14“.

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov je menšia časť pozemku s parc. č. 12780/3, k. ú. Nové Mesto, súčasťou stabilizovaného územia určeného ako zmlievané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód 502).

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

Podľa uvedeného územného plánu stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasne 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 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).

Zároveň si dovoľujeme Vás upozorniť na plánovanú verejnoprospešnú stavbu s označením D29. – predĺženie Tomášikovej v úseku od Vajnorskej po Račiansku. Následné trasovanie a konkrétne šírkové usporiadanie uvedenej

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459			DIČ	Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			2020887385	Piatok 8 - 12,00
www.banm.sk				

- 2 -

komunikácie v predmetnom území Vám odporúčame konzultovať s Generálnym investorom Bratislavy (GIB). Ďalej si dovoľujeme Vás upozorniť aj na navrhovanú cyklotrasu v priestore ulice Vajnorská a ulice Zátisie. Následné trasovanie a konkrétne šírkové usporiadanie uvedenej komunikácie v predmetnom území Vám v prípade potreby odporúčame konzultovať s príslušným oddelením Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy.

Príslušné regulatívy funkčného využitia plôch, regulatívy intenzity využitia rozvojového územia ako aj schémy z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky, ktoré sú zverejnené na adrese:  
<http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/d-11031292/p-11050195>

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.

S pozdravom

Prílohy

1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 201)  
1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 501)  
1x regulatívy intenzity využitia rozvojových území  
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  
Bratislava - Nové Mesto

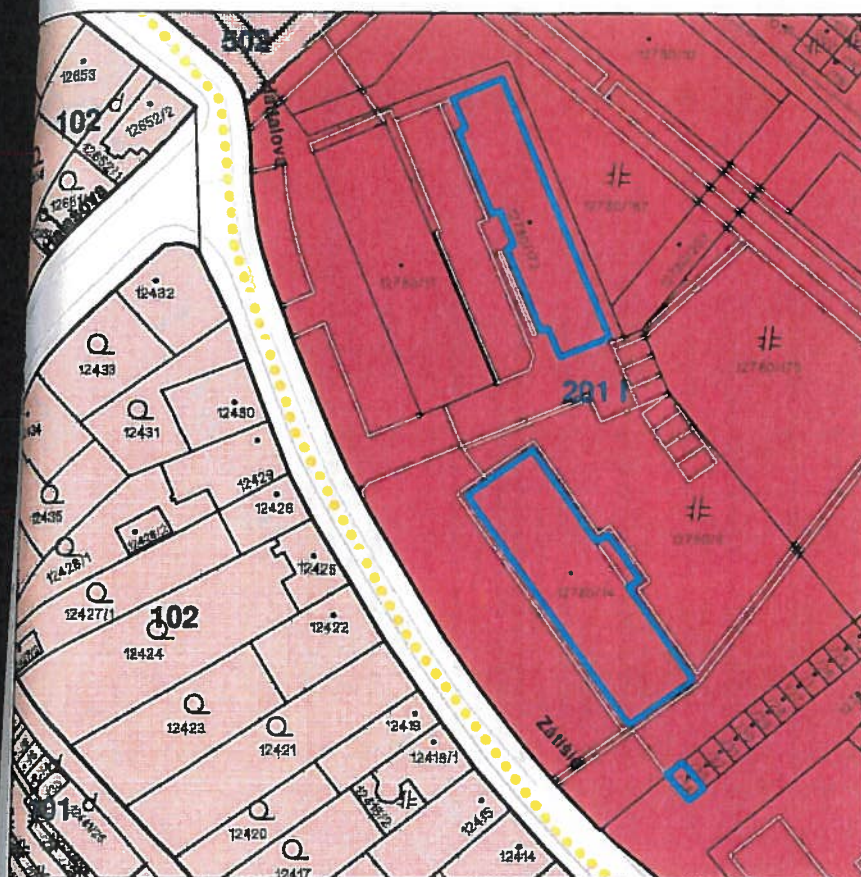
☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459			DIČ	Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			2020887385	Piatok 8 - 12,00
www.banm.sk				

O	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvojená zástavba	0,22	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,23	0,30
					0,21	0,30
		201	OV celomestského a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvojená zástavba	0,22	0,30
					0,20	0,30
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	centrovomá zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20
				zástavba mestského typu	0,36	0,20
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
					0,30	0,25
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,25
K	3,0	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV	0,30	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,27	0,20
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	0,30
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu	0,70	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvojená zástavba	0,30	0,30

## C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH

201	ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
202	občianska vybavenosť lokálneho významu
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH	
Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokami a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.	
Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plovch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.	
SPÔSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLOCH	
prevládajúce	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia administratívy, správy a riadenia</li> <li>- zariadenia kultúry a zábavy</li> <li>- zariadenia cirkvi a na vykonávanie obrádov</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- zariadenia verejného stravovania</li> <li>- zariadenia obchodu a služieb</li> <li>- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia školstva, vedy a výskumu</li> </ul>	
prípustné	
V území je prípustné umiestňovať najmä :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- integrované zariadenia občianskej vybavenosti</li> <li>- areály voľného času a multifunkčné zariadenia</li> <li>- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy</li> <li>- zeleň (liniovú a plošnú)</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>	
prípustné v obmedzenom rozsahu	
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plovch funkčnej plochy</li> <li>- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času</li> <li>- vedecko – technické a technologické parky</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plovch zelene</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov a obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>	
nepripustné	
V území nie je prípustné umiestňovať najmä :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- rodinné domy</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby</li> <li>- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- autokempingy</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>	





### Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

 Žiadosť o uzemnopláňovacu informáciu - pozemky

### Legenda regulačného výkresu

OP železničných tratí

● ● ● hlavné cyklické trasy

### Funkčné využitie územia

 obytné územie stabilizované (101)

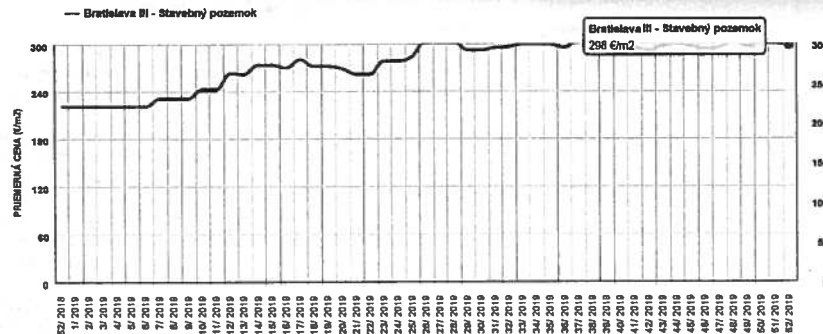
 obytné územie stabilizované (102)

územia občianskej vybavenosti rozvojové (201)


 zmlúvané územia stabilizované (502)



Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov  
Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m<sup>2</sup>



Zobrazit inzeráty: Stavebný pozemok Bratislava III

Priemerné ceny nehnuteľností za m<sup>2</sup> sú počítané z databázy inzerátov [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk).

Lukratívny stavebný pozemok v priemyselnej zóne v Novom meste  
Vajnorská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Komerčná zóna • 2352 m<sup>2</sup>

Ponúkame na predaj lukratívny stavebný pozemok v priemyselnej zóne v Bratislave, m.č. Bratislava Nové Mesto, lokalita medzi ulicami Vajnorská a Račianska. Pozemok má výmeru 2352m<sup>2</sup>, všetky inžinierske siete sú na pozemku alebo na jeho hra...

30. 12. 2019

Komerčná zóna Bratislava III - Nové Mesto predaj

726 800 € 309,01 €/m<sup>2</sup>

Na predaj pozemky s investičným zámerom v obci Nové Mesto, okres Bratislava  
Elektrárnská, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Komerčná zóna • 4200 m<sup>2</sup>

Realitná kancelária REMAX ponúkam na predaj pozemky Bratislava - Nové Mesto na Elektrárnskej ulici, vedľa areálu R1 - investičným zámerom. Celý objekt - pozemok je o výmere 4.200 m<sup>2</sup>, vhodný aj na parkovanie technických vozidiel... Cen...

29. 12. 2019

Komerčná zóna Bratislava III - Nové Mesto predaj

1 197 000 € 285 €/m<sup>2</sup>

Hľadám pre klienta pozemok určený na výstavbu obchodných priestorov  
Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Komerčná zóna • 12000 m<sup>2</sup>

AstonReal hľadá pre nášho klienta veľký pozemok určený na výstavbu obchodných priestorov v Bratislave. Rozloha pozemku aspoň 12 000 m<sup>2</sup>. Za ponuky vopred ďakujem. V prípade záujmu ma prosím kontaktujte na telefónnom čísle 0911 599 700 alebo...

28. 12. 2019

Komerčná zóna Bratislava III - Nové Mesto predaj

Cena dohodou

Predaj komerčného pozemku, ktorý možno využiť na výstavbu  
Elektrárnská 4, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava  
Komerčná zóna • 8300 m<sup>2</sup>

Ako vlastník pozemku ponúkame na predaj pozemok, ktorý je využiteľný na komerčné účely a je situovaný v lukratívnej časti Bratislava-Nové Mesto v blízkosti OC Polus, konkrétne na Elektrárnskej ulici č.4. Na pozemku je možnosť realizácie...

08. 12. 2019

Komerčná zóna Bratislava III - Nové Mesto predaj

1 245 000 € 150 €/m<sup>2</sup>

BA III Nové Mesto Vajnorská Magnetová predaj komerčného stavebného pozemku o výmere 11 280 m<sup>2</sup> s územným rozhodnutím

Reality Bratislava - Nové Mesto

Komerčná zóna | Ulica Vajnorská | 11280 m<sup>2</sup>

BA III, Nové Mesto, Vajnorská ulica a roh ulice Magnetová, ponuka na predaj komerčného stavebného...

Publikované: 30.12.2019 Aktualizované: 30.12.2019

Komerčná zóna na Predaj Bratislava - Nové Mesto

2 989 200 € 265 €/m<sup>2</sup>

Reality.sk

HERRYs - na predaj stavebný pozemok v Novom Meste pri Bielom Kríži

Reality Bratislava - Nové Mesto

Pozemok pre bytovú výstavbu | Ulica Skalická cesta | 820 m<sup>2</sup>

Realitná kancelária HERRYs ponúka exkluzívne na predaj pozemok s rozlohou 820 m<sup>2</sup> v Novom Meste v lokalite...

Publikované: 31.12.2019 Aktualizované: 31.12.2019

Pozemok pre bytovú výstavbu na Predaj Bratislava - Nové Mesto

147 600 € 180 €/m<sup>2</sup>

HERRYs - Na predaj pozemok na výstavbu RD v lokalite Koliba pri SHMÚ

Reality Bratislava - Nové Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Ulica Suchá | 908 m<sup>2</sup>

Realitná kancelária HERRYs ponúka exkluzívne na predaj pozemok v lokalite Koliba neďaleko od SHMÚ...

Publikované: 31.12.2019 Aktualizované: 31.12.2019

Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Nové Mesto

399 000 € 439 €/m<sup>2</sup>

Predaj - krásny pozemok na Kolibe na malopodlažnú bytovú výstavbu

Reality Bratislava - Nové Mesto

Pozemok pre bytovú výstavbu | Ulica Na varte | 1359 m<sup>2</sup>

Ponúkame exkluzívne na predaj krásny stavebný pozemok vo vychytenej Bratislavskej časti "Koliba"...

Publikované: 30.12.2019 Aktualizované: 30.12.2019

Pozemok pre bytovú výstavbu na Predaj Bratislava - Nové Mesto

1 200 000 € 883 €/m<sup>2</sup>

LEXUS-PREDAJ, pozemok na rezidenčnú výstavbu, Koliba

Reality Bratislava - Nové Mesto

Pozemok pre rodinné domy | Ulica Strážna | 3244 m<sup>2</sup>

Spol. LEXUS ponúka na PREDAJ výborný investičný pozemok vhodný na výstavbu rodinných domov na Kolibe...

Publikované: 30.12.2019 Aktualizované: 30.12.2019

Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Nové Mesto

2 108 600 € 650 €/m<sup>2</sup>

Na predaj pozemok so starým rodinným domom

Reality Bratislava - Nové Mesto

Pozemok pre rodinné domy | 1010 m<sup>2</sup>

Ponúkame na predaj pozemok s krásnym výhľadom na mesto, blízko lesa o rozlohe 1010 m<sup>2</sup> so starým...

Publikované: 30.12.2019 Aktualizované: 30.12.2019

Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Nové Mesto

256 500 € 254 €/m<sup>2</sup>

**Realitný Bratislava - Nové Mesto**

**Rekreačný pozemok | Ulica Plonierska | 295 m2**

Ponúkame Vám na predaj rekreačný pozemok záhradu, na Plonierskej ul. Bratislava-Nové Mesto, Priamo...

Publikované: 30.12.2019 Aktualizované: 30.12.2019

**Rekreačný pozemok na Predaj Bratislava - Nové Mesto**

51 000 € 173 €/m2

**Rezervované- STP v Krasňanoch, Pekná cesta na výstavbu rodinného domu.Nádherný výhľad**

**Reality Bratislava - Nové Mesto**

**Pozemok pre rodinné domy | 950 m2**

Ponúkame Vám na predaj pozemok v časti Nové Mesto- Krasňany, na konci Peknej cesty.. Pozemok je...

Publikované: 28.12.2019 Aktualizované: 28.12.2019

**Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Nové Mesto**

227 000 € 239 €/m2

**Lukratívny stavebný pozemok v priemyselnej zóne v Novom meste**

**Reality Bratislava - Nové Mesto**

**Komerčná zóna | Ulica Vajnorská | 2352 m2**

Ponúkame na predaj lukratívny stavebný pozemok v priemyselnej zóne v Bratislave, m.č. Bratislava...

Publikované: 27.12.2019 Aktualizované: 27.12.2019

**Komerčná zóna na Predaj Bratislava - Nové Mesto**

726 800 € 309 €/m2

**Spevnená plocha na prenájom, Vajnorská, Bratislava III**

**Reality Bratislava - Nové Mesto**

**Komerčná zóna | Ulica Vajnorská | 1444 m2**

Ponúkame na prenájom spevnenú plochu na Vajnorskej ulici, neďaleko nákupného centra Palace na Zlatých...

Publikované: 27.12.2019 Aktualizované: 27.12.2019

**Komerčná zóna na Prenájom Bratislava - Nové Mesto**

1 732 €/mesiac 1 €/m2/mesiac

**Pozemok na predaj, Horné Židiny, Bratislava III, 2958m2**

**Reality Bratislava - Nové Mesto**

**Pozemok pre rodinné domy | Ulica Horné Židiny | 2958 m2**

Ponúkame na predaj lukratívny pozemok v BA III - Nové Mesto, k.ú.Vinohrady - Veľký Varan zóna Podhorský...

Publikované: 27.12.2019 Aktualizované: 27.12.2019

**Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Nové Mesto**

562 020 € 190 €/m2

**HALO REALITY - Predaj, pozemok 1340 m2 Bratislava Nové Mesto, Vinohrady, Koziarka - EXKLUZÍVNE HALO REALITY**

**Reality Bratislava - Nové Mesto**

**Pozemok pre rodinné domy | 1340 m2**

EXKLUZÍVNE ponúkame na predaj investičný pozemok s rozlohou 1.340 m2 v Bratislave, mestská časť...

Publikované: 27.12.2019 Aktualizované: 27.12.2019

**Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Nové Mesto**

268 000 € 200 €/m2

**Stavebný pozemok - Nové mesto, Koliba**

**Reality Bratislava - Nové Mesto**

**Pozemok pre rodinné domy | Ulica Sovia | 666 m2**

Ponúkame na predaj stavebný pozemok na Kolibe, k.ú. Vinohrady s výmerou 666 m2; pozemok je prístupný...

Publikované: 26.12.2019 Aktualizované: 26.12.2019

**Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Nové Mesto**

340 000 € 511 €/m2

## Fotodokumentácia



Ulica Zátíšie a širšie okolie pred pozemkom, pohľad od severozápadu



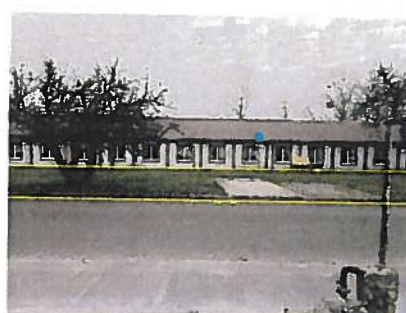
Ulica Zátíšie a okolie pred pozemkom, pohľad od juhu



Ulica Zátíšie a okolie pred pozemkom, pohľad od juhovýchodu



Pohľad na SSZ hranice pozemkov p.č. 12780/14,261 tvorená čelnou fasádou stavby a komunikáciou



Pohľad na JZ hranicu pozemku parc.č. 12780/14,261 tvorená uličnou fasádou stavby



Pohľad od juhu na časť pozemkov



Pohľad od JZ na časť p.č. 12780/14,261  
Pozemok p.č. 12780/14 zastavaná stavbou  
je vnorená v p.č. 12780/261



Pohľad od JV do dvoru na pozemku parc.č. 12780/261 pozdĺž dvorovej fasády stavby  
a oplotenie na severnej hranici pozemku



Pohľad od SZ na dvor na pozemku parc.č. 12780/261, dvorová fasáda stavby



Pohľad od JJZ na časť p.č. 12780/261 pred vstupom do areálu od komunikácie



Pohľad od SZ na dvor na pozemku parc.č. 12780/261 pozdĺž oplotenia na východnej hranici pozemku



Pohľad od JZ na časť p.č. 12780/14,261  
Vstup a vjazd do areálu



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 2/2020.

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

Ing. arch. Milan Haviar