

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:

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka 1

832 91 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 576/2019, písomná zo dňa 29.11.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 5369/4 o výmere 20 m² vzniknutého zameraním na základe GP č. 264/2015 z parc. č. 5369 zapísaný na LV č. 6747 v k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemkov.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

20 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)
3x rovnopis

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky č. 576/2019, písomná zo dňa 29.11.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 5369/4 o výmere 20 m² vzniknutého zameraním na základe GP č. 264/2015 z parc. č. 5369 zapísaný na LV č. 6747 v k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva pozemku.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11.12.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.12.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: 576/2019, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 29.11.2019, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, 24018/8247/2019/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 17.06.2019, 4xA4
- Geometrický plán číslo 264/2015, zo dňa 22.12.2015, úradne overil Ing. Marián Druska 22.01.2016, 3xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6747, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 20.12.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 04.12.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 11.12.2019
- 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 katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina 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 pohnútkou. 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len Pozemok schopný 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:

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 nehnuteľnosti.

Porovnávací 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:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 6747, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava III., obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady nasledovne:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "E" evidované na katastrálnej mape						
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č. UO.	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
5369	43	Trvalý trávny porast				1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava	1/1

b2) Geometrický plán číslo 264/2015 na obnovu hraníc časti pôvodnej parcely č. 5369 (nové p.č. 5369/4) úradne overený

22) docomenty 1

overený

VÝKAZ VÝMER																
DOTERAJŠÍ STAV					ZMENY					NOVÝ STAV						
Číslo				výmera	druh pozemku	dĺe číslo	K parcele číslo	m ²	Od parcely	m ²	číslo parcely	výmera	druh pozemku	Vlastník		
PZKN vložky	Listu vlastn.	parcely													m ²	m ²
PK	LV	KN-E	KN-C	m ²		Stav právny					(5369 5369/4	23 20	t.t.p.) ostat.pl. 37	Doterajší detto		
	6747	5369		43	t.t.p.	1 1	5369/4	20	5369	20		43				
Spolu:				43				20		20		43				
					Stav podľa registra C-KN											
			5369	43	ostat.pl.						5369/3 5369/4	23 20	ostat.pl. 37 ostat.pl. 37	Doterajší detto		
Spolu:				43								43				

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

37 – pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, roklímy, výmole vysoké medze s krovím a kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal za účasti vlastníka susednej nehnuteľnosti. 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 výpis z katastra nehnuteľností. Pozemok je súčasťou pôvodného oploteného prístupového chodníku k jednotlivým susediacim pozemkom. Hranica pozemku od susedných parciel bola identifikovaná podľa polohy vo vzťahu k polohe oplotenia a oceľových hraničných prvkov.
- 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 získané údaje z katastra nehnuteľností a GP boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra so zisteným skutočným stavom.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

Prístup k nehnuteľnosti nie je priamo zabezpečený z ulice Ďumbierska, ale cez pozemky parcely fyzických osôb.

Prístup je zabezpečený cez verejný chodník - Hrabový chodník na pozemku parc. č. 21645 cez pozemok KN E parc. č. 5369 k. ú. Vinohrady. Podľa LV 6747 je vlastníkom pozemku Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 85 01, SR.

V popisných údajoch katastra je stav pozemkov nasledujúci:

- Pozemok** parc. č. 5369, o výmere 43 m², druh pozemku trvalý trávny porast k. ú. Vinohrady

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

Pozemok na základe GP č. 264/2015 z parc. č. 5369 v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Vinohrady parc. č.:

- 5369/4, o výmere 20 m², ostatná plocha

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

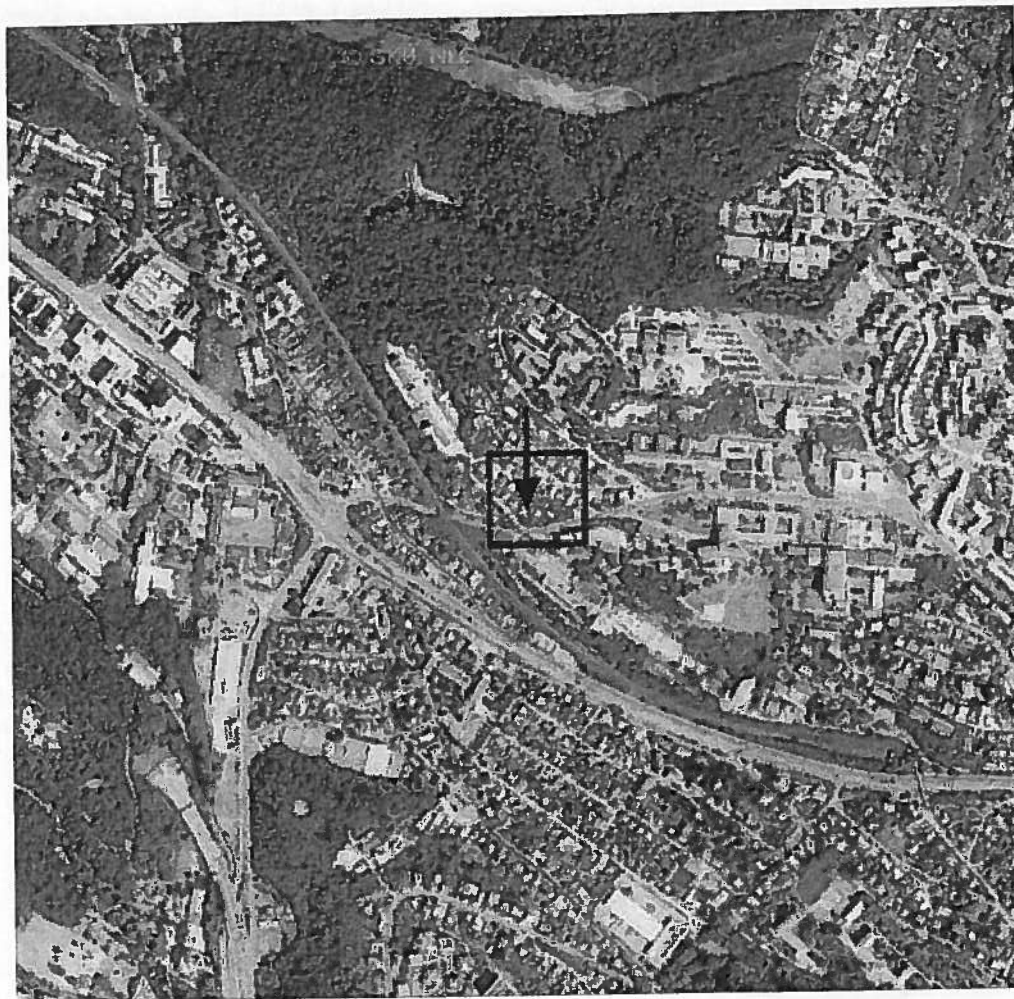
nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vinohrady, v mestskej časti Bratislava Nové Mesto v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite Kramáre. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a so základnou a vyššou občianskou vybavenosťou v mestskej časti.

Pozemok sa nachádza vo vnútri bloku medzi Ďumbierskou a Ďumbierskou ulicou. Ulica vytvára serpentina vo svahovitom teréne.



Ide o lokalitu s blízkym napojením na mestský okruh cez zbernú komunikáciu - Stromová ulica. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť z mestského okruhu - Brnenská ulica s napojením na Lamačskú cestu a Mlynskú dolinu a možnosťou napojenia na diaľnicu. Pešia dostupnosť zastávok MHD (trolejbus, autobus,) v okruhu pozemku je v trvaní cca 5-10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. č. 5369/4 bol súčasťou prístupového chodníka vedeného po vrstevnici k jednotlivým pozemkom v lokalite. V súčasnosti nie je zastavaný a v čase obhliadky tvoril jeden pozemok s parc. č. 5372/2.

Podľa ÚPI z platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok súčasťou stabilizovaného územia určeného pre malopodlažnú zástavbu obytného územia s kódom funkcie 102. Samotná parcela je vzhľadom na svoje rozmery a proporcie samostatne nezastavateľná.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok parc. č. 5369/4 bol súčasťou oploteného pôvodného prístupového spojovacieho chodníka trasovaného stredom územia vymedzeného Ďumbierskou ulicou. Pozemok je rovinný v okolitom svahovitom teréne. Pozemok je z časti oplotený.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii pri pozemku na Ďumbierskej ulici. Pozemok má kompaktný tvar pretiahnutého obdĺžnika šírky cca 1 m a dĺžky cca 21 m. Na pozemku sú nespevnené plochy s trávnatým povrchom. Z jednej strany je na hranici pozemku podmurovka zrušeného oplotenia a na tejto hranici je aj terénny výškový rozdiel cca 0,60 m medzi predmetným pozemkom a pozemkom parc. č. 5372/2. Inžinierske siete sú lokalizované v obslužnej komunikácii - Ďumbierska ulica.



Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk (príloha Ponuky realitných kancelárií). Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 280 €/m². A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov v lokalite Kramáre v rozmedzí cca 440 € až 650 €/m².

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\text{VŠH pozemku} = M \times \text{VŠH}_{Mj} \text{ [€]}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad [€/m^2]$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m²

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,20 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: obmedzujúce regulatívny zástavby - pozemok je v stabilizovanom území a aj možnosť rozsahu novej výstavby na časti pozemku je obmedzená z dôvodu malej plochy, tvaru a polohy pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5369/4	ostatná plocha	20,00	1/1	20,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Pozemok je v luxusnej obytnej oblasti s výbornou dopravnou obsluhou</i>	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Rodinné domy, bytové budovy, občianska vybavenosť</i>	1,05
k _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v tesnej pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy území s zástavbou rodinnými domami</i>	1,20
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	1,50
k _z 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>V súčasnosti nezastavaný pozemok určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti</i>	2,20
k _r koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Z dôvodu malej plochy, tvaru a polohy pozemku.</i>	0,20

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,20 * 0,20$	1,2474
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2474$	82,81 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5369/4	$20,00 \text{ m}^2 * 82,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 656,20
Spolu		1 656,20

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 5369/4 o výmere 20 m² vzniknutého zameraním na základe GP č. 264/2015 z parc. č. 5369 zapísaný na LV č. 6747 v k. ú. Vinohrady, 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 [€]
Pozemky	
Pozemok registra "C" KN k.ú. Vinohrady - parc. č. 5369/4 (20 m ²)	1 656,20
Všeobecná hodnota celkom	1 656,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 660,00

Slovom: Jedentisícšesťstošestdesiat Eur



Ing. arch. Milan Haviar

V Bratislave dňa 20.12.2019

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: 576/2019, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 29.11.2019, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6747, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 20.12.2019, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 04.12.2019, 1xA4
4. Geometrický plán číslo 264/2015, zo dňa 22.12.2015, úradne overil Ing. Marián Druska 22.01.2016, 2xA4
5. Územnoplánovacia informácia, 24018/8247/2019/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 17.06.2019, 4xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 10 listov formátu A4



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
 Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Dodávateľ:
Haviar Milan Ing arch.
 Pražská 27
 811 04 Bratislava

IČO: 30866367
 DIČ: 1020158579

Objednávka č. 576/2019

Predmet objednávky		Spolu
		EUR
V zmysle rámcovej zmluvy č. 257/2019 si objednávame: Vypracovanie znaleckého posudku pre: pozemok registra „C“ parc. č. 5369/4 o výmere 20m2 vzniknutého zameraním na základe GP č. 264/2015 z parc. č. 5369 zapísaný na LV č. 6747 v k.ú. Vinohrady, určenie trhovej ceny na účely predaja pozemku		
SPOLU		160.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 3	
Dodacia lehota	do 10 dní	
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry	

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný za vystavenie objednávky, zabezpečenie kontroly a za prevzatie objednávky: Mária Mäsiarová Mgr

Meno a priezvisko: Mária Mäsiarová Mgr

Telefónne číslo: 02/49253144

E-mail: maria.masiarova@banm.sk

Dátum vystavenia: 29.11.2019

Základná finančná kontrola podľa zák. č. 357/2015 Z.z. a Smernice IRP 30 2019 05 17 SM 17:

Zamestnanec zodpovedný za vystavenie objednávky			Starosta		
Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/NIJE možné pokračovať.			Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/NIJE možné pokračovať.		
Mgr. Mária Mäsiarová 4.12.2019			Mgr. Radoslav Kúsy 3.12.2019		
Meno a priezvisko zamestnanca	Dátum	Podpis	Meno a priezvisko starostu	Dátum	Podpis

Vysvetlivky:

1) nehodiace sa prečiarknite

fax
 02 49 253 111
 02 45 529 459

e-mail: banm@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 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰
 Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰
 Piatok 8⁰⁰ - 12⁰⁰

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 20.12.2019
Čas vyhotovenia: 19:23:32

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6747

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
5369	43	trvalý trávny porast	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. výst.1733/62/330 zo dňa 12.2.1963, 14/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2012/ROEP Vinohrady zo dňa 6.09.2012
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 5.2.1969, 27/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 13.5.1980, 20/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 8228/1959 zo dňa 16.5.1959, 1/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 5292/60-330 zo dňa 28.11.1960, 2/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č. 14623 B1 Návrh Obv.NV Bratislava - Vinohrady zo dňa 2.4.1962 čd. 782/1962
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. Výst. 2939/61/330 zo dňa 16.11.1961, 12/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 6264/60/330 zo dňa 16.1.1961, 9/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č.14277 B1 §11 vládn. nar.č.90/50 a § 29,31 zák. č.279/49 Zb. čd. 1708/1959
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 20.7.1978 a 11.4.1980, 30/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č. 10360 B1 zo dňa 2.6.1937 čd. 7466/1937
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacia dohoda č. 7800/1959 zo dňa 13.5.1960, 3/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 1665/61/326 zo dňa 11.10.1961, 10/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacia dohoda zo dňa 25.5.1960, 6/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlast. rozhodnutie č. výst. 8196/59/330 zo dňa 5.9.1960, 4/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacia dohoda zo dňa 14.1.1961, 11/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č.8418/59 zo dňa 23.3.1961 a kúpna zmluva , 19/ROEP
Titul nadobudnutia	§ 14 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z.- neknihovaná parcela
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. 7809/1959 zo dňa 24.5.1960, 5/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 1795/65 zo dňa 31.8.1965, 17/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 3187/64/330 zo dňa 25.11.1964, 15/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-2/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 18.4.2011
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva z roku 1991, 24/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpnopredajná zmluva zo dňa 16.7.1968, 34/ROEP
Titul nadobudnutia	HZ č.357/70-332 zo dňa 1.1.1971, 26/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. 1170/70-72 zo dňa 22.2.1971, PVZ 65/88
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. 1170/70-72 zo dňa 22.2.1971, 71/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. Výst. 3040/60 zo dňa 7.9.1960, 8/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-14/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 5.12.2011
Titul nadobudnutia	PKV č. 3500 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, čd. 760/48

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

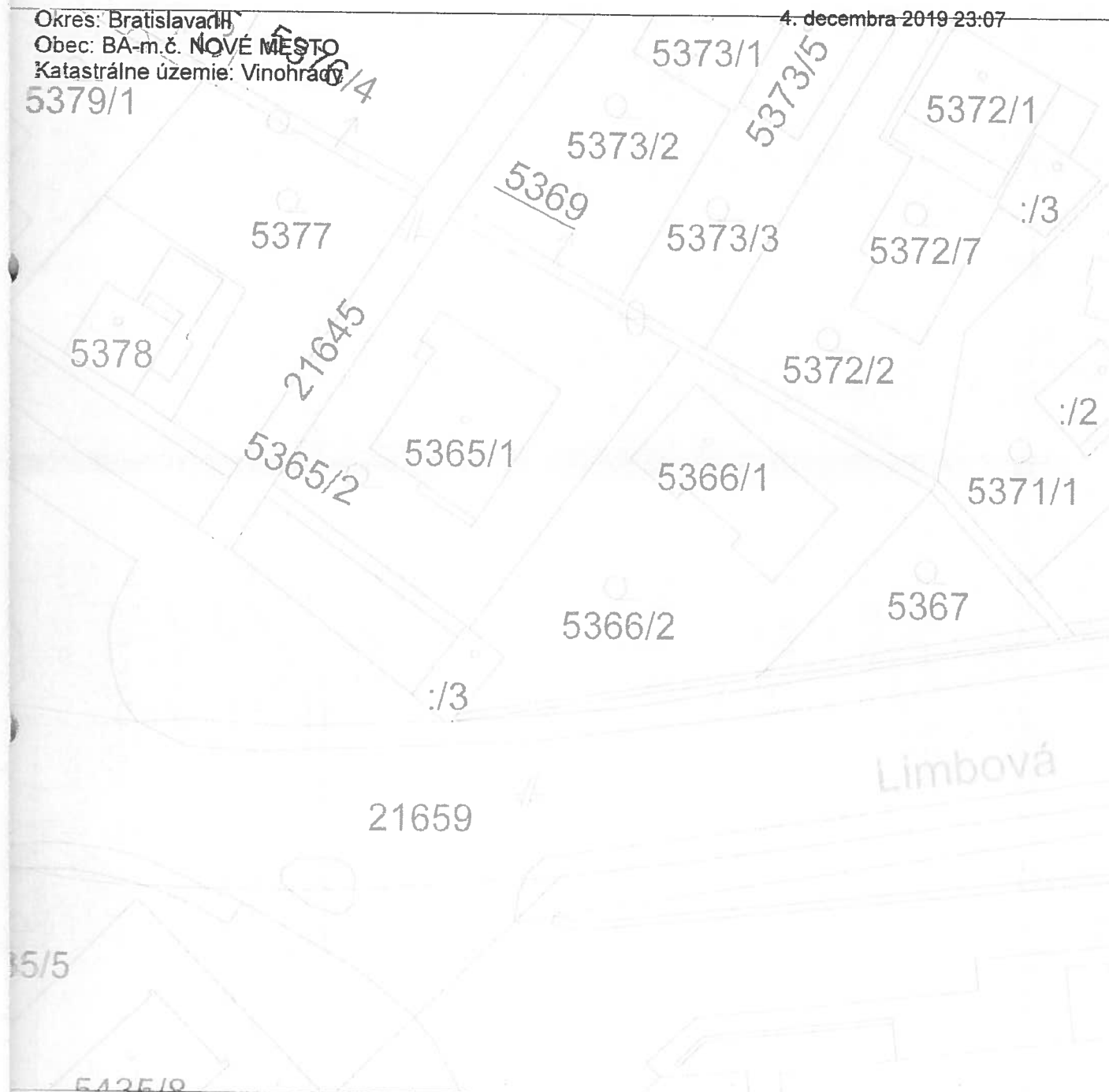
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III

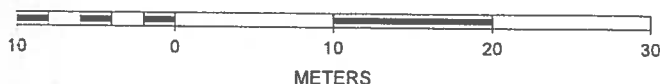
Obec: BA-m.č. NOVÉ MĚSTO

Katastrálne územie: Vinohrady

4. decembra 2019 23:07



SCALE 1 : 429



Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo)
pkzn. vložky	listu vlast	parcely			ha	m ²								ha	m ²	kód	
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	6747		5369			43	t.l.p.	1	5369/4	20			5369	20		23	t.l.p.) doterajší detto
						43		1		20		20	5369/4		43	ostat.pl. 37	
Spolu:				5369		43	ostat.pl.		Stav podľa registra C-KN				5369/3		23	ostat.pl. 37	doterajší
						43							5369/4		20	ostat.pl. 37	detto
Spolu:						43									43		

Legenda: kód spôsobu využívania: 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svažky, rokliny, výmole vysoké medze s kravím a kamením a iné plochy, ktoré neposkyňujú trvalý úžitok.



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

Moravcová Tomášková Marianna, Mgr.
Oddelenie právne, podnikateľské, správy
pozemkov a evidencie súpisných čísel
TU

Váš list číslo/zo dňa
12.06.2019

Naša značka
24018/8247/2019/ZP/PIFTA

Vybvavuje/ @
Pífková Tatiana Ing.arch.
02/49253373/tatiana.pifkova@banm.sk

Bratislava
17.06.2019

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Žiadateľ: Moravcová Tomášková Marianna Mgr., Oddelenie právne, podnikateľské, správy
pozemkov a evidencie súpisných čísel
Žiadosť zo dňa: 12.06.2019
Parcela č.: 5369; C-KN, k. ú. Vinohrady
Lokalizácia v území: Hrabový chodník (Dumbierska ul.)
Urbanistický obvod: 040

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. 5369, k. ú. Vinohrady súčasťou stabilizovaného územia určeného pre málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102). Príslušný regulatív funkčného využitia plôch ako aj 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, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Mierkou 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 dotvarovania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Dovoľujeme si upozorniť Vás, že v zmysle regulatívov uvedeného Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy sa v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby málopodlažné bytové domy nepripúšťajú.

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

☎/fax 02/49 253 512 / 02/45 529 459	Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a. s.	Číslo účtu SK08 5600 0000 0018 0034 7007	IČO 603317	Stránkové dni Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00 Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk www.banm.sk			DIČ 2020887385	

upi_DEN20190024018

Strana 1 z 2

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

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

Ďalej si Vás dovoľujeme upozorniť, že predmetný pozemok sa nachádza v rozsahu riešenia územného plánu zóny Vlárska, ktorý v súčasnosti mestska časť Bratislava-Nové Mesto obstaráva.

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

Prílohy

1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 102)
1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Na vedomie

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. ÚIČ
MČ BNM, odd. UK a SP



Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti

☎/fax 02/49 253 512 / 02/45 529 459	Bankové spojenie Prima banka Slovensko, a. s.	Číslo účtu SK08 5600 0000 0018 0034 7007	IČO 603317	Stránkové dni Pondelok 8 - 12,00 13 - 17,00 Streda 8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk www.banm.sk			DIČ 2020887385	

upi_DEN20190024018

Strana 2 z 2

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parku a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozitná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - rôzne formy zástavby rodinných domov 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parku a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>neprípustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

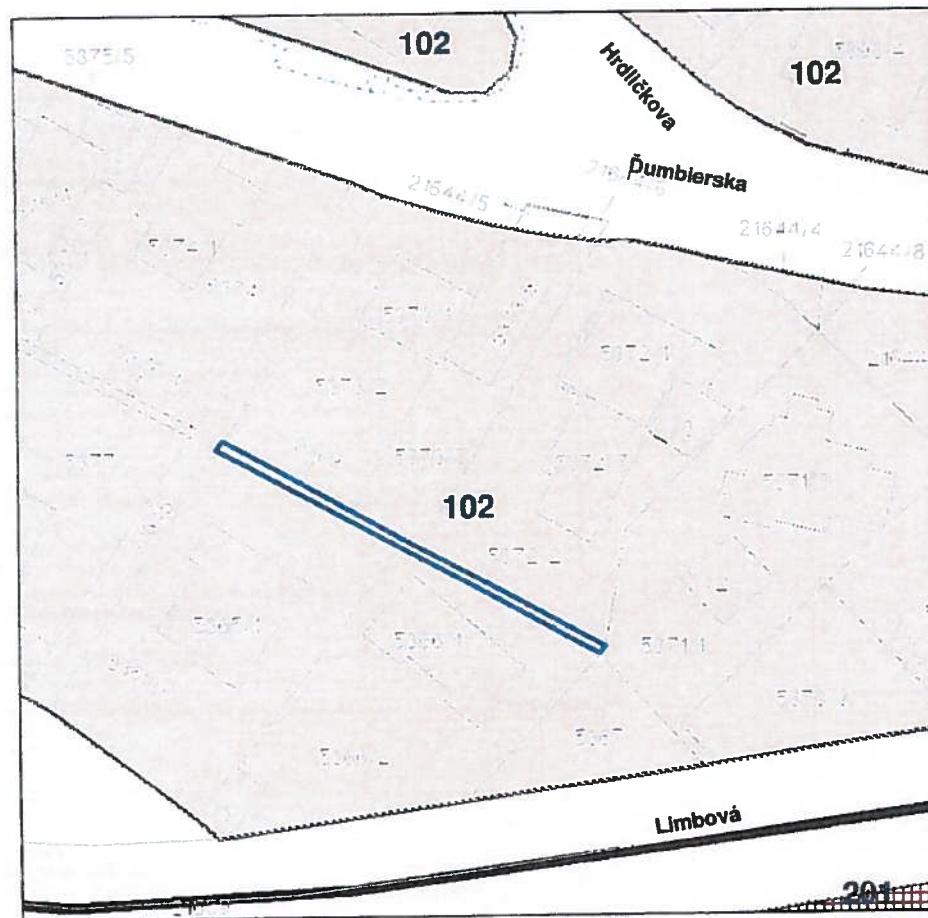


Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Legenda regulačného výkresu

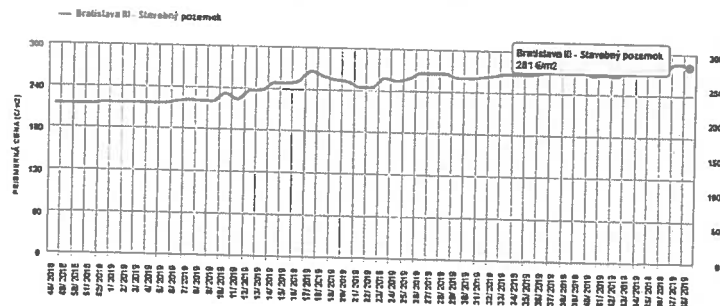
- Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu - pozemky
- obšlužná komunikácia - FT G1 + C a MHD
- Funkčné využitie územia (kód)**
- obytné územie stabilizované (102)
- územia občianskej vybavenosti stabilizované (201)

0 5 10 20 Meters



PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov
Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Zobrazí Inzeráty: Stavebný pozemok Bratislava III

Priemerné ceny nehnuteľností za m² sú počítané z databázy inzerátov www.nehnutecnosti.sk.

LEXXUS-PREDAL stavebný pozemok na bytovú výstavbu Na Revíne, BA III

Na Revíne, Bratislava III - Nové Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy - 1311 m²

Spoločnosť LEXXUS, a.s. ponúka na predaj stavebný pozemok na bytovú výstavbu situovaný v tichej štvrti mesta v mestskej časti Kramáre, 4 minúty od Koliby, ulica Na Revíne. Jeho mobilná a pešia dostupnosť z historického centra Bratislavy ho ...

LEXXUS

29. 11. 2019

Pozemok pre rod. domy Bratislava III - Nové Mesto predaj

852 150 € 650 €/m²



Stavebný pozemok na predaj so stavebným povolením na stavbu garáže pre 3 autá na Kramároch, na Višňovej ul. (BA III - Vinohrady)...

Višňová, Nové Mesto (Bratislava III)

48 m²

25 000 €

520,83 €/m²

- 30.11.2019
- Komerčná zóna Nové Mesto
- REAL & PROPERTY ADVISOR s.r.o.

Video

PREDAL >> Investičný stavebný pozemok Kramáre
Magurská, Nové Mesto (Bratislava III)

1047 m²

470 103 €

449,00 €/m²

- 18.11.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto

PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

PREDAL >> Investičný stavebný pozemok Kramáre

Magurská, Nové Mesto (Bratislava III)

800 m²

359 200 €

449,00 €/m²

- 18.11.2019
- Pozemok pre bytovú výstavbu Nové Mesto

Investičný pozemok vhodný na stavbu občianskej vybavenosti do 4 podlaží, Jaskový rad, BA III

Kategória:

Stavebný na komerčné účely

Plocha:

570 m²

Lokalita:

Bratislava, Kramáre, Jaskový rad

Vložené na TRH.sk:

pred 12 týždňami

Aktualizované:

pred 2 dňami

250 000 €

438,60 €/m²

Fotodokumentácia



Ďumbierska ulica a širšie okolie pred pozemkom, pohľad od juhovýchodu



Ďumbierska ulica a okolie pred pozemkom, pohľad od severozápadu



Okolie pred pozemkom, pohľad od severozápadu z Hrabového chodníka



Pohľad na pozemok cez p. č. 5372/2 v smere od SV



Pozdĺžny pohľad na pozemok v smere od JV



Pozdĺžny pohľad na pozemok v smere od SZ



Pohľad na pozemok pri oplotení na SZ hranici pozemku

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

2Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 34/2019.

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



Ing. arch. Milan Haviar



M. Havar

