

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): 547/2019, písomná zo dňa 27.11.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 5440/77 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2839 m² k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemkov.

Počet listov (z toho príloh):

18 listov formátu A4 (z toho príloh 8 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky 547/2019, zo dňa 27.11.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 5440/77 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2839 m² 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):
29.11.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.11.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: 547/2019, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 27.11.2019 1x A4
- Územnoplánovacia informácia, 37450/10521/2019/ZP/MRAZ, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 07.10.2019, 3x A4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6660, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 30.11.2019, 1x A4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3495, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 03.12.2019, 1x A4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 30.11.2019, 1x A4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 29.11.2019
- 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 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
- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

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 schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie.

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 nehnuteľnosti 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 diferenciacie pre Pozemok vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_M * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_M - východisková hodnota na 1 m² pozemku
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Výpise z listu vlastníctva č. 6660, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej, okres Bratislava III., obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5440/77	2839	zastavaná plocha a nádvorie	18			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Kysela Peter r. Kysela, Ing., Trnavská cesta 159/26, Bratislava, PSČ 821 08, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	08.07.1984	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva, podľa V-37211/16 zo dňa 20.12.2016	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - právo uloženia a udržiavania inžinierskych sietí (kanalizácie, vodovodou a vonkajšie osvetlenie) na pozemku p.č.5440/77 v prospech vlastníka pozemku p.č.5440/82, podľa V-26727/11 zo dňa 8.12.2011
- 1 Záložné právo v prospech Ing. Peter Kerekeš r. Kerekeš (03.04.1975) na pozemok registra C KN parc.č. 5440/77, podľa V-26795/2017 zo dňa 06.11.2017

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka 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 nehnuteľnosti. Pozemok je súčasťou oploteného pôvodného nemocničného areálu prístupný z verejného priestoru – obslužná komunikácia. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, 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 katastra 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 ulice Jahodová na pozemku parc. č. 21651 k. ú. Vinohrady. Podľa LV č. 3495 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. 5440/77, o výmere 2839 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie k. ú. Vinohrady

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

Pozemok v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Vinohrady parc. č.:

- 5440/77, o výmere 2839 m², zastavaná plocha a nádvorie

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 Stromovou a Jahodovou ulicou. 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. Konfliktné 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. 5440/77 bol súčasťou areálu nemocnice ako nezastavané územie s parkovými úpravami. Pozemok je z dvoch strán obostavaný objektami zdravotných zariadení nemocnice. V súčasnosti nie je zastavaný a v čase obhliadky sa využíval na parkovanie áut na trávnom nespevnenom teréne.

Podľa ÚPI z platnej územnoplánovacej dokumentácie pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Je reálny predpoklad na zmenu využitia pozemku v rámci možnosti funkčného využitia v zmysle územnoplánovacej dokumentácie.

Na pozemku viaznu ťarchy:

- Vecné bremeno - právo uloženia a udržiavania inžinierskych sietí (kanalizácie, vodovodou a vonkajšie osvetlenie) na pozemku p.c.5440/77 v prospech vlastníka pozemku p.c.5440/82, podľa V-26727/11 zo dňa 8.12.2011
- Záložné právo v prospech Ing. Peter Kerekeš r. Kerekeš (03.04.1975) na pozemok registra C KN parc.c. 5440/77, podľa V-26795/2017 zo dňa 06.11.2017

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok parc. č. 5440/77 bol súčasťou nemocničného areálu, vstup a vjazd na pozemok je cez bránu v oplotení z Jahodovej ulice.

Pozemok je mierne svažitý, v severovýchodnom rohu je terénna vyvýšenina a pri severozápadnej hranici je časť pozemku vysvahovaná smerom ku stavbe. Pozemok je oplotený.

Inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii pri pozemku na Jahodovej ulici.

Pozemok má skoro kompaktný tvar štvorca s veľkosťou strán cca 54 m a 50 m, ktorý je doplnený obdĺžnikom, ktorý je vymedzený dvomi stavbami s veľkosťou strán cca 18 m a 6 m. Pozemok je orientovaný dlhšou stranou súbežne s obslužnou komunikáciou v smere JV-SZ. Na pozemku sú nespevnené plochy s trávnatým povrchom a v časti vysoká zeleň. Z dvoch strán je pozemok obšavaný trojpodlažnými budovami.

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 438 € až 650 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = V_{HMJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,50 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 0,50 z nasledujúcich dôvodov: obmedzujúce regulatívy zástavby - pozemok je v stabilizovanom území a aj možnosť rozsahu novej výstavby na časti pozemku je obmedzená a limitovaná umiestnením jestvujúcich budov na hraniciach pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5440/77	zastavané plochy a nádvoría	2839,00	1/1	2839,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{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	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>Nebytové budovy - zdravotné centrum, bytové budovy, občianska vybavenosť</i>	1,15
k _D 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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>Plochy území s prevahou plôch občianskej vybavenosti</i>	1,40
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 zvyšujúcich 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>	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Z dôvodu že sú pre územie obmedzujúce regulatívny zástavby</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,15 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,50 * 0,50	4,5281
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{Š_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,5281	300,62 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5440/77	2 839,00 m ² * 300,62 €/m ² * 1/1	853 460,18
Spolu		853 460,18

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 5440/77 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 2839 m² 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. 5440/77 (2 839 m ²)	853 460,18
Všeobecná hodnota celkom	853 460,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	853 000,00

Slovom: Osemstopäťdesiattritisíc Eur



Ing. arch. Milan Haviar

V Bratislave dňa 04.12.2019

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: 547/2019, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 27.11.2019 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6660, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 30.11.2019, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3495, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 03.12.2019, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 30.11.2019, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, 37450/10521/2019/ZP/MRAZ, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 07.10.2019, 2xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 8 listov formátu A4



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

Dodávateľ:
Haviar Milan ingarch
 Pražská 27
 811 04 Bratislava

IČO: 30866367
 DIČ: 1020158579

Objednávka č. 547/2019

Predmet objednávky		Spolu
		EUR
Na základe Rámcovej zmluvy ÚEZ č. 257/2019 si objednávame: Vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc. č. 5440/77, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2839 m ² , v k.ú. Vinohrady, evidovaného na LV č. 6660. k číslu spisu: 10404/2019 /ul. Jahodová/		
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 7 dní	
Splatosť	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: Zuzana Kozáková Mgr.
 Meno a priezvisko: **Zuzana Kozáková Mgr.**
 Telefónne číslo: 02/49253138
 E- mail: pravne.kozakova@banm.sk

Dátum vystavenia:

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/NIE-JE ¹⁾ možné pokračovať.			Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/NIE-JE ¹⁾ možné pokračovať.		
<i>Mgr. Zuzana Kozáková</i>	<i>25.11.19</i>	<i>[Podpis]</i>	<i>Mgr. Zuzana Kozáková</i>	<i>[Podpis]</i>	<i>[Podpis]</i>
Meno a priezvisko zamestnanca	Dátum	Podpis	Meno a priezvisko starostu	Dátum	Podpis

☎/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 **30.11.2019**
Čas vyhotovenia: **11:51:50**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6660

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.
5440/77	2839	zastavaná plocha a nádvorie	18			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Kysela Peter r. Kysela, Ing., Trnavská cesta 159/26, Bratislava, PSČ 821 08, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 08.07.1984

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva, podľa V-37211/16 zo dňa 20.12.2016

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - právo uloženia a udržiavania inžinierskych sietí (kanalizácie, vodovodou a vonkajšie osvetlenie) na pozemku p.č.5440/77 v prospech vlastníka pozemku p.č.5440/82, podľa V-26727/11 zo dňa 8.12.2011
- 1 Záložné právo v prospech Ing. Peter Kerekeš r. Kerekeš (03.04.1975) na pozemok registra C KN parc.č. 5440/77, podľa V-26795/2017 zo dňa 06.11.2017

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 03.12.2019
Čas vyhotovenia: 11:59:04

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3495

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.
21651	2676	zastavaná plocha a nádvorie	22			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

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	Žiadosť o zápis č.MAG/2004/Nov. zo dňa 1.3.2004 (PK vl.č.14700,k.ú.Bratislava; Zver.protokol; Uznesenie; Admin.dohoda) - [Z-582/04]
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. X -135/06 zo dňa 25.04.2006
Titul nadobudnutia	Žiadosť, rozhodnutie o určení súp.č. Star - 2566/2005
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. MAGS SNM 23341/08-1/27306 zo dňa 7.2.2008, Z-4355/08
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. MAGSSNM-9916/07 zo dňa 19.03.2007
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis MAGS SNM-53317/12 zo dňa 28.02.2013, podľa Z-6448/13
Titul nadobudnutia	Oznámenie o určení súpisného a orientačného čísla vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto, č.k. 18810/7083/2018/PR/VRAA zo dňa 06.06.2018, Z-12122/2018

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST - 521/92
ZIADOST - 545/92
ZIADOST OSM/2/SCH/94
ZIADOST OSM/93/SCH,DELIMITACNY PROTOKOL
ZIADOST OSM/93/SCH/4, PROTOKOL Z 9.9.1993
ZIADOST OSM 93/SCH,PROTOKOL Z 22.7.1993
Rozhodnutie č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997
Zámenná zmluva V-831/2001 zo dňa 31.5.2001
Kúpa V-830/2001 zo dňa 4.12.2001
Rozhodnutie č.X-26/04-Sp. zo dňa 15.3.2004
Žiadosť, Rozhodnutie č.Star-1304/2004
Žiadosť o zápis č. MAG/7795/12979-1/05 zo dňa 02.03.05
Rozhodnutie č.X-483/06-KAM zo dňa 28.11.2006

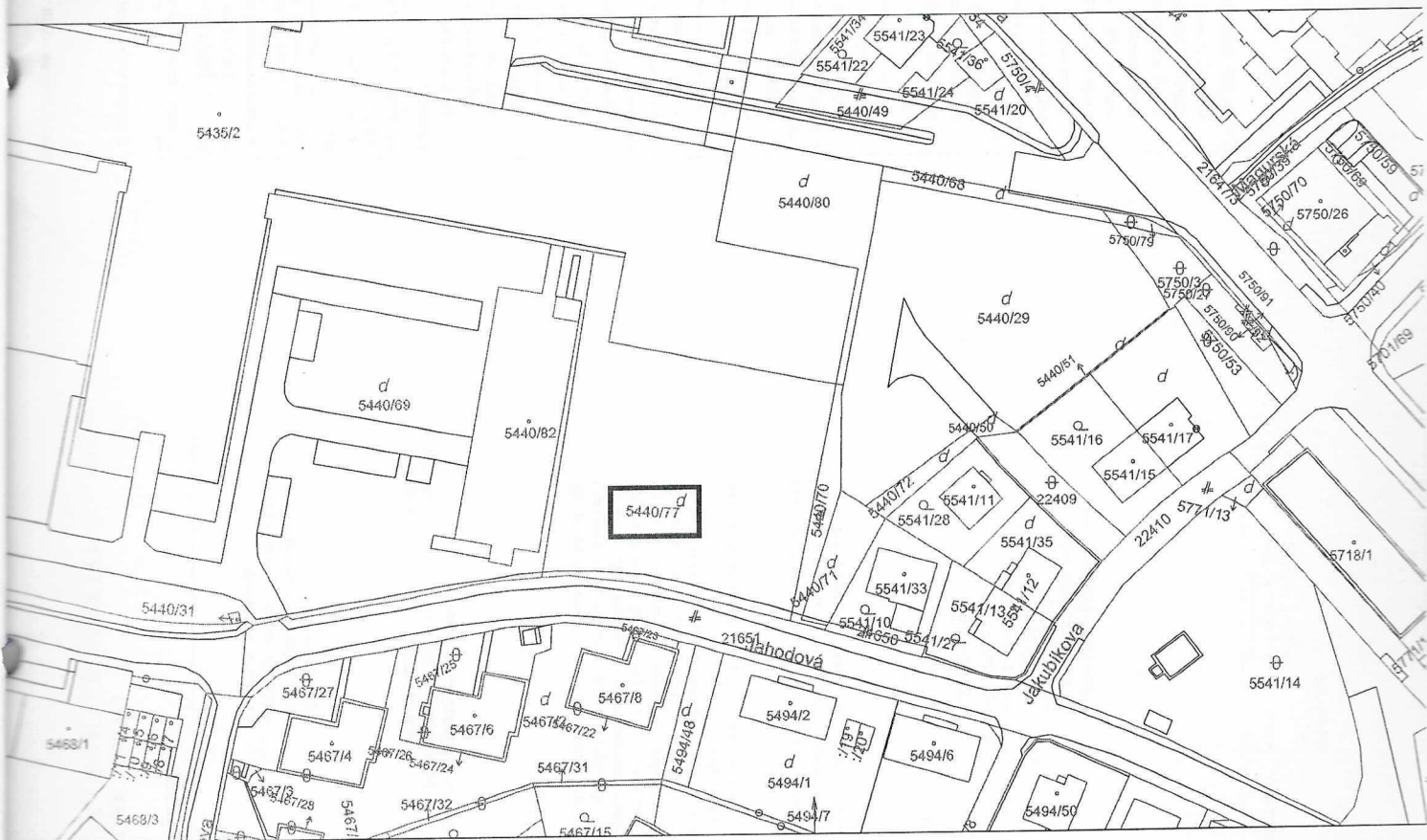
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

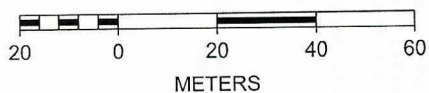
Vytvorené cez katastrálny portál

30. novembra 2019 11:54

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



SCALE 1 : 1 545





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

Kozáková Zuzana Mgr.
 Oddelenie právne, podnikateľské,
 správy pozemkov a evidencie
 súpisných čísel

Váš list číslo/zo dňa
 02.10.2019

Naša značka
 37450/10521/2019/ZP/MRAZ

Vybavuje/☎/@
 Mrázová Zdenka, Ing. arch.
 02/49 253 335/zdenka.mrazova@banm.sk

Bratislava
 07.10.2019

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Pozemok parc. č. 5440/77, C-KN, k.ú. Vinohrady je v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, schváleným uznesením č. 123/2007 zo dňa 31.5.2007 Mestským zastupiteľstvom, v znení neskorších zmien a doplnkov, súčasťou funkčnej plochy – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201, stabilizované územie). Územia občianskej vybavenosti (kód 201) sú špecifikované ako územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nad mestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

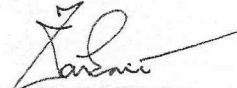
Príslušný regulatív funkčného využitia plôch a schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

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 201)
- 1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy




 Mgr. Rudolf Kusý
 starosta mestskej časti
 v z. podľa poverenia č. 114/2019
 zo dňa 30.09.2019
 Ing. arch. Peter Vaškovič
 zástupca starostu mestskej časti










C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

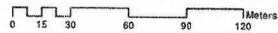
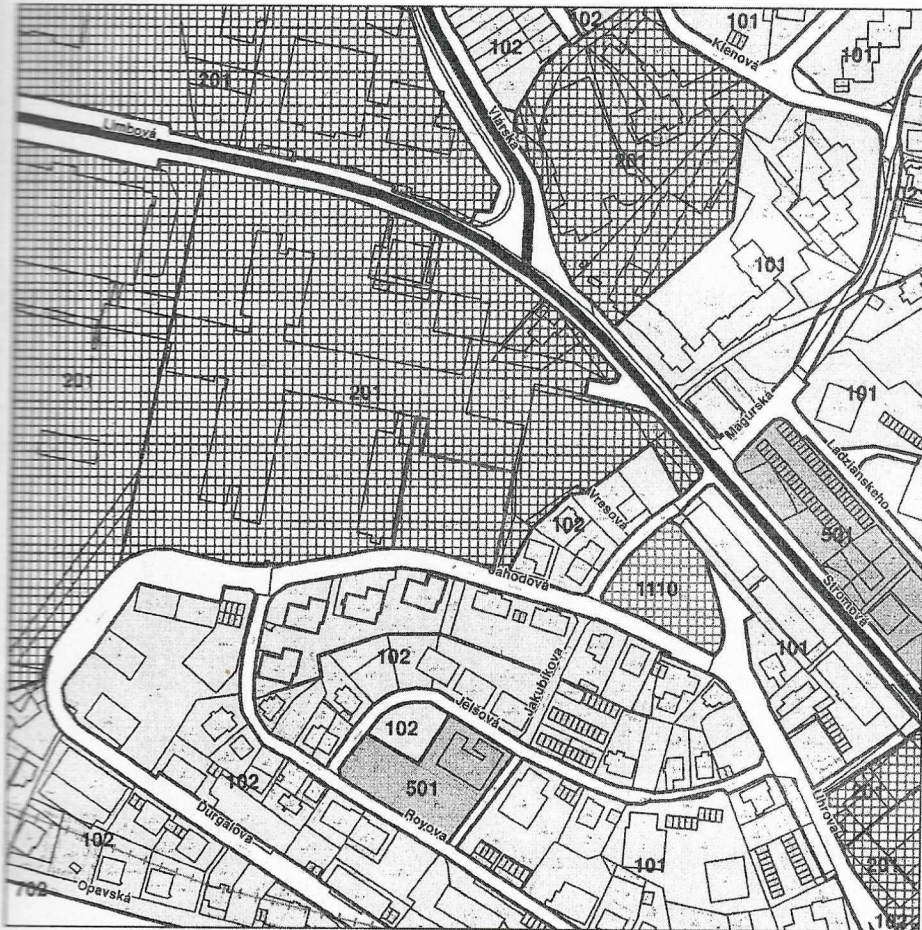
ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami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

☎/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	

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

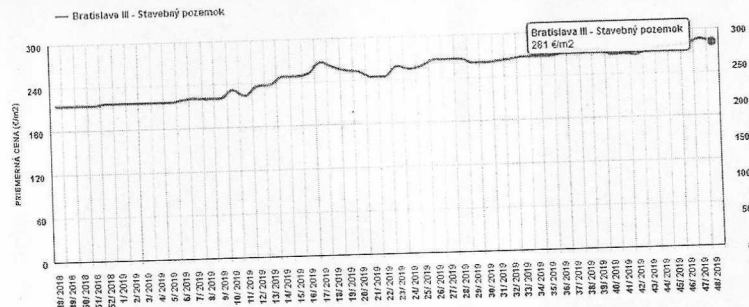
LEGENDA:

-  OP železničných tratí
-  obslužné komunikácie - FT C1 + C s MHD
-  obytné územie stabilizované (101)
-  obytné územie stabilizované (102)
-  územia občianskej vybavenosti stabilizované (201)
-  zmiešané územia stabilizované (501)
-  územia dopravy a dopravnej vybavenosti stabilizované (702)
-  územia mestskej zelene stabilizované (1110)
-  parcela 5440/77, C-KN, k.ú. Vinohrady

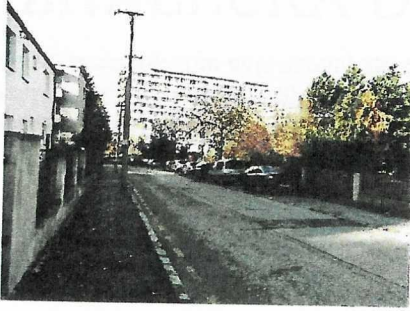


PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

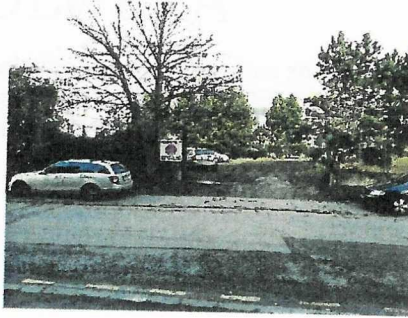
Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov
Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Fotodokumentácia



Okolie pred pozemkom – Jahodová ulica, pohľad od juhovýchodu



Okolie pred pozemkom – Jahodová ulica, pohľad od juhu, brána v oplotení – vjazd na pozemok



Okolie pred pozemkom – Jahodová ulica, pohľad od severozápadu



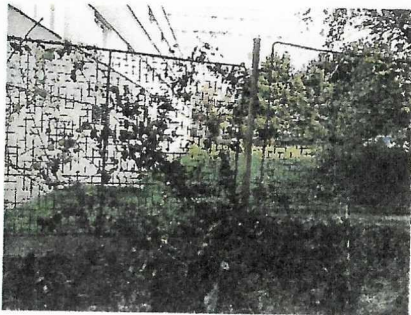
Pozemok pohľad od SV hranice



Pozemok pohľad od východnej hranice



Pozemok pohľad od JV hranice



Pozemok pohľad pozdĺž západnej hranice



Pozemok pohľad pozdĺž západnej hranice



Pozemok pohľad od SZ hranice



Pozemok pohľad od juhu – vjazdu na pozemok



Pozemok pohľad pozdĺž severnej hranice



Pozemok pohľad na terénnu vyvýšeninu v SV rohu pozemku

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 27/2019.

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



Ing. arch. Milan Haviar



M. Haviar

