

**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

**Zadávatel':**

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO  
Junácka 1  
832 91 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 545/2019, písomná zo dňa 27.11.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 26/2019

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 13343/3 – orná pôda o výmere 538 m<sup>2</sup> k.  
ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemku.

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

19 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)  
3x rovnopis



Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor 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 vyhodnocuje 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, respektíve nájomné zmluvy na podobné Pozemok.

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 súčasnosti podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre Pozemok vychádza zo základného vzťahu:

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

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 diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Výpise z listu vlastníctva č. 2382, Parcela registriovaná na katastrálnej, okres Bratislava III., obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

#### 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.
13343/ 3	538	orná pôda	1	2		

#### Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

#### 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 (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

1 / 1

IČO :

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Podľa LV pre 13343/3 bez zápisu

Iné údaje:

Podľa LV pre 13343/3 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 nehnuteľností. V čase obhliadky bola na pozemku neobhospodávaná záhrada prístupná z verejného priestoru – obslužnej komunikácie. Hranice pozemku od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe 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 verejnej komunikácie – Pezinská ulica.

V popisných údajoch katastra je stav pozemkov nasledujúci:

- **Pozemok** parc. č. 13343/3, o výmere 538 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, 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.:

- 13343/3, o výmere 538 m<sup>2</sup>, orná pôda

**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 s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, električka). Blízkosť železničnej stanice Vinohrady a Predmestie.

Najbližšie nákupné možnosti ponúka priamo Račianska ulica a Pekná cesta, ktorá je lemovaná radom obchodov a služieb s rôznou špecializáciou. Južne od lokality len 10 minút cesty autom, 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 športové areály Inter, plaváreň Pasienčky, či oddychovo - rekreačný areál Kuchajda. Do pätnástich minút je vzdialenosť do Bratislavského lesoparku. 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- Račianska ulica mesta smerom do Pezinku a opačne do centra. V lokalite sú všetky inžinierske siete.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.



Pozemok sa nachádza vo vnútri bloku medzi Pezinskou a Jurskou ulicou.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. č. 13343/3 je súčasťou viacerých pozemkov záhrad v preluche medzi zastavanými pozemkami rodinnými domami. V súčasnosti nie je zastavaný a v čase obhliadky nebol využívaný – zarastená neudržaná záhrada.

Podľa dodanej ÚPI z platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok súčasťou územia určeného ako územie rodinných domov s maximálnym počtom podlaží 2, max. koeficientom zastavanej plochy 0,3, koeficientom voľnej zelenej plochy 0,6.

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

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

Na pozemku neviaznu ťarchy.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Pozemok parc. č. 13343/3 je súčasťou nezastavaných pozemkov v preluche medzi zastavanými pozemkami rodinnými domami. Svojou dlhšou stranou hraničí pozemok so štyrmi zastavanými pozemkami rodinnými domami. Vstup na pozemok je cez bránu v oplotení z Pezinskej ulice.

Pozemok je rovinný.

Pozemok je celý oplotený.

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

Pozemok má skoro kompaktný tvar predĺženého obdĺžnika s veľkosťou strán cca 11 m a 50 m. Pozemok je orientovaný kratšou stranou súbežne s obslužnou komunikáciou v smere JZ-SV. Na pozemku sú nespevnené s trávnatým povrchom a v časti ovocné stromy.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 280 €/m<sup>2</sup>.

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov v lokalite v rozmedzí cca 150 € až 490 €/m<sup>2</sup>.

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

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\text{ŠH}_{Mj} = M \times V\text{ŠH}_{Mj} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\text{ŠH}_{Mj} = V\text{H}_{Mj} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

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

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 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 0,60 z nasledujúcich dôvodov: obmedzujúce regulatívy zástavby - pozemok je v stabilizovanom území a aj možnosť rozsahu novej výstavby na časti pozemku je obmedzená a limitovaná vymedzenými stavebnými čiarami, a umiestnenou zástavbou RD na susedných pozemkoch. Pri dodržaní odstupov stavby od susedných pozemkov 3 metre je limitovaná plocha na výstavbu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
13343/3	orná pôda	538,00	1/1	538,00

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>Pozemok je v kľudnej obytnej oblasti s výbornou dopravnou obsluhou</i>	1,20
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Rodinné a bytové domy</i>	1,05
k <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy území s prevahou plôch bývania</i>	1,10
k <sub>I</sub> 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 <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>V súčasnosti nezastavaný pozemok určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti</i>	1,80
k <sub>R</sub> 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 že sú pre územie obmedzujúce regulatívy zástavby</i>	0,60

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,80 * 0,60$	2,2453
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2453$	149,07 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 13343/3	$538,00 \text{ m}^2 * 149,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	80 199,66
Spolu		80 199,66

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 13343/3 – orná pôda o výmere 538 m<sup>2</sup> k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciacie**, 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. Nové Mesto - parc. č. 13343/3 (538 m <sup>2</sup> )	80 199,66
Všeobecná hodnota celkom	80 199,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	80 200,00

Slovom: Osemdesiatisícdivesto Eur



Ing. arch. Milan Haviar

V Bratislave dňa 16.12.2019

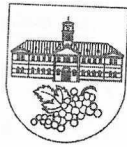


## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: 545/2019, 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. 23/ okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 30.11.2019, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady, zo dňa 30.11.2019, 1xA4
4. Územnoplánovacia informácia, 43607/11634/2019/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto dňa 21.11.2019, 3xA4
5. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

---

Prílohy spolu: 9 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. 545/2019

Predmet objednávky		Spolu
Na základe Rámcovej zmluvy ÚEZ č. 257/2019 si objednávame: Vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc. č. 13343/3, orná pôda, o výmere 538 m <sup>2</sup> , v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382. k číslu spisu: 10404/2019 /ul. Pezinská/		EUR
<b>SPOLU</b>		<b>160.00</b>
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 3	
Dodacia lehota	do 7dní	
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: 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 <sup>1)</sup> možné pokračovať.			Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/NIE JE <sup>1)</sup> možné pokračovať.		
<i>Mgr. Zuzana Kozáková</i>	<i>25.11.2019</i>	<i>[Podpis]</i>	<i>Mgr. Radoslav Risi</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](mailto:banm@banm.sk)  
[www.banm.sk](http://www.banm.sk)

Bankové spojenie  
 Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu  
 SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO  
 00603317  
 DIČ  
 2020887385

Stránkové dni  
 Pondelok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>  
 Streda 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>  
 Piatok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>

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 30.11.2019  
Čas vyhotovenia: 13:03:24

**ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**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.
13343/ 3	538	orná pôda	1	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

**ČIASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 na pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13.

Titul nadobudnutia

Oznámenie o určení súp.čísła 39810/10831/2018/PR/VRAA z 22.11.2018, Z-23419/18

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

2 POLUS, a.s., Vajnorská 100, Bratislava, PSČ 831 04, SR

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č. 15127/13, 15127/14 podľa nájomnej zmluvy č. 117/2007 zo dňa 27.04.2007 na dobu určitú od 01.09.2007 do 31.08.2017 - N 17/07 Zlúčenie spoločností, Z-315/2019

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

3 Slovenská republika

Identifikátor :

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 15115/6 podľa nájomnej zmluvy č. 495/2005 zo dňa 6.3.2006 na dobu neurčitú, Z-2546/09

Účastník právneho vzťahu:

Správca

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU HL.MESTA DO SPRÁVY

Titul nadobudnutia

PROTOKOL C.63 ZO DNA 30.9.1991 O ZVERENÍ MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRÁVY MESTSKEJ ČASTI B-NOVE MESTO

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP II/2003 zo dňa 2.3.2004.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. PPaSM 4/2010 zo dňa 04.01.2010 - Protokol o zverení nehnuteľného majetku č.: 11 88 0828 09 00

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0174 13 00 zo dňa 27.06.2013 o zverení nehnuteľného majetku, pozemok registra C KN parc.č.21970, Z-12343/13.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0591 12 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta SR BA do správy Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, pozemky reg. C-KN parc.č.22840/1, 22840/4, Z-11538/13.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis Protokolu č. 11 88 0261 14 00 o zverení nehnuteľného majetku hl. mesta

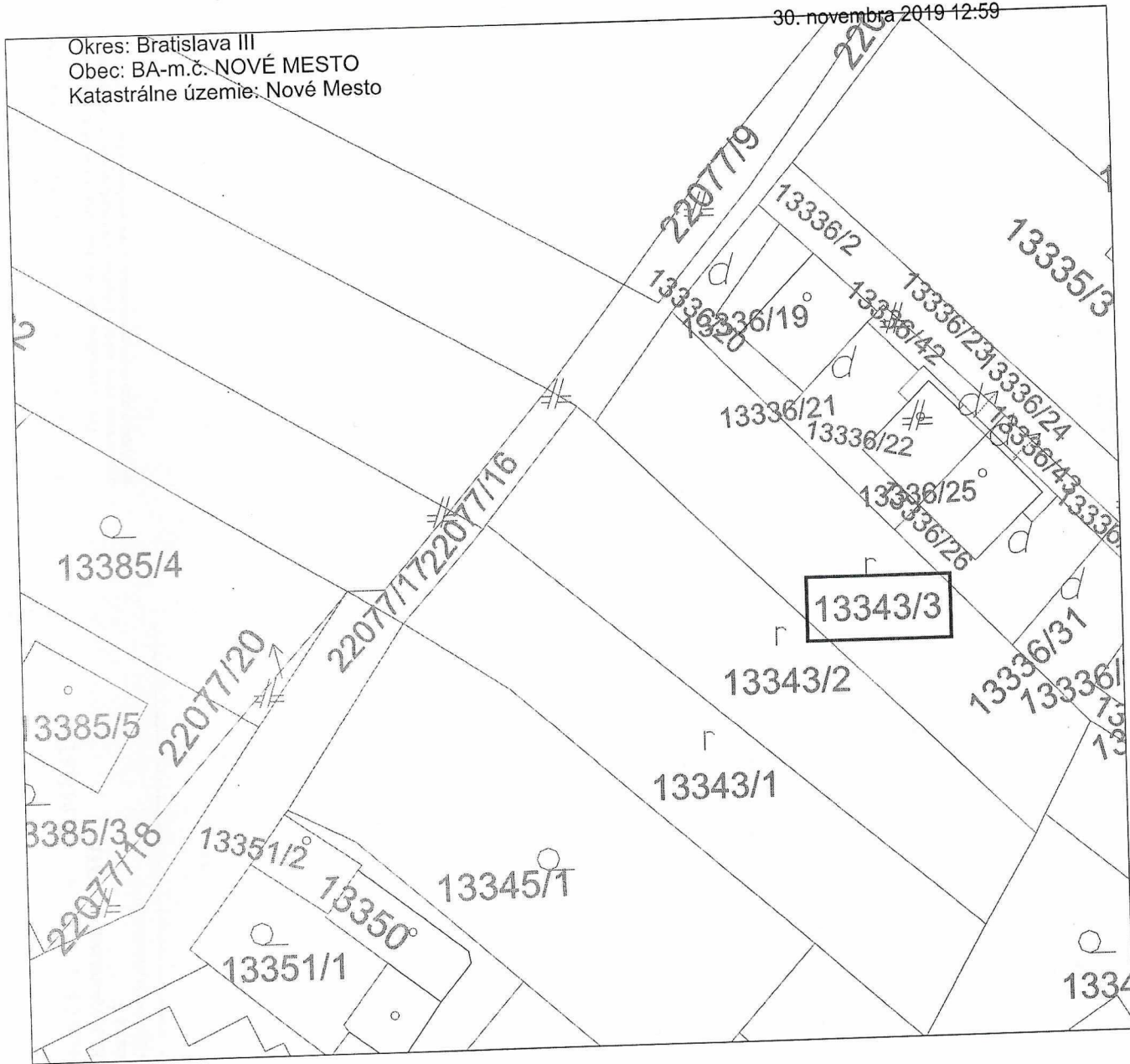
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

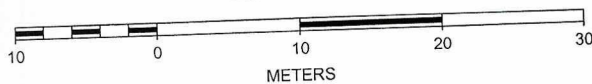
Vytvorené cez katastrálny portál

30. novembra 2019 12:59

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



SCALE 1 : 430





**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**

**Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3**

*Oddelenie životného prostredia a územného plánovania*

Vážená pani  
Moravcová Tomčíková Marianna Mgr.  
Oddelenie právne, podnikateľské,  
správy pozemkov a evidencie  
súpisných čísiel  
TU

Váš list číslo/zo dňa      Naša značka      Vybavuje/☎/@      Bratislava  
43607/11634/2019/ZP/PIFTA      Piškova Tatiana Ing.arch.      21.11.2019  
02/49253373.tatiana.piskova@banm.sk

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Ziadať:      Moravcová Tomčíková Marianna, Mgr., Oddelenie právne, podnikateľských činností,  
evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov, TU  
Ziadosť zo dňa:      21.11.2019  
Parcela č.:      13343/3, KN C, k. ú. Nové Mesto  
Lokalizácia v území:      Pezinská ul.  
Urbanistický obvod:      031

V zmysle **Územného plánu zóny Podhorský pás** z r. 2006 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. **13343/3**, reg. "C" KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou územia určeného ako **obytné územie rodinných domov** s maximálnym počtom podlaží **2**, maximálnym koeficientom zastavanej plochy **0,3** a s minimálnym koeficientom voľnej zelenej plochy **0,6**. Kópiu § 8 a § 9 príslušného VZN a schému z Územného plánu zóny Podhorský pás Vám zasielame v prílohe.

V zmysle § 7 ods. 4 VZN mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č.2/2006, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu zóny Podhorský pás v znení zmien a doplnkov je **obytné územie rodinných domov** územie pozemkov zastavané objektmi rodinných domov (podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. - stavebný zákon, ods. 1 písm. b a ods. 3) alebo je na zastavenie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia ako jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod. s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, prínaležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytneho prostredia.

V zmysle § 8 ods. 2 VZN musia byť nové objekty v riešenom území umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na pozemkoch regulačnými prvkami priestorového usporiadania. Regulačné prvky priestorového usporiadania v zmysle uvedeného Územného plánu zóny Podhorský pás predstavujú: uličná čiara, hlavná stavebná čiara, podružná stavebná čiara, hranica novej zástavby. Hlavná stavebná čiara pre hlavné stavby v predmetnom území je definovaná vo vzdialenosti min. **5 m** od komunikácie FT D1 Pezinská, podružná stavebná čiara pre doplnkové stavby vo vzdialenosti min. **3 m** od uvedenej komunikácie. Hranice novej zástavby sú definované vo vzdialenosti min. **3 m** od hraníc pozemku.

Predmetná parcela je síce v zmysle uvedeného územného plánu stavebným pozemkom, vzhľadom na svoje rozmery je však samostatne nezastavateľná.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do Územného plánu zóny Podhorský pás, ktorý je zverejnený na adrese: [www.banm.sk/uzemny-plan-zony-podhorsky-pas](http://www.banm.sk/uzemny-plan-zony-podhorsky-pas).

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

Prílohy

1x schéma z Územného plánu zóny Podhorský pás  
1x § 8 Priestorové usporiadanie  
1x § 9 Limity využitia územia

Na vedomie

Magistrat hl. mesta SR Bratislavy – odd. ÚIČ  
MČ BNM, odd. ÚK a SP

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

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

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

## § 8 Priestorové usporiadanie

(1) Územie, riešené územným plánom zóny Podhorský pás, je charakterizované zmiešaným funkčným využitím, ktorému zodpovedá aj priestorové usporiadanie zóny. V riešenom území sa nachádzajú rozľahlé plochy poľnohospodárskej (vínhradníckej) výroby, ďalej plochy pre individuálnu rekreáciu (chatové osady) a obytné územie bytových a rodinných domov (v diferencovanej skladbe) s potrebnou občianskou, technickou a dopravnou vybavenosťou, sústredené v sektoroch č. 1, 2, 3, 4 (v zmysle vymedzenia v § 2).

(2) Nové objekty v riešenom území musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na pozemkoch regulačnými prvkami priestorového usporiadania tak, ako sú stanovené vo výkrese č.7 a č.8 územného plánu:

a) **Uličná čiara** predstavuje hranicu medzi stavebnými pozemkami a verejným priestorom komunikácií.

b) **Hlavná stavebná čiara** je čiara, ohraničujúca z uličnej strany pôdorys hlavnej stavby na pozemku.

c) **Podružná stavebná čiara** je čiara ohraničujúca z uličnej strany pôdorys drobných doplnkových stavieb na pozemku (garáže, prístrešky, rampy, schodiská, terasy a pod.) mimo hospodárskych a skladových objektov.

d) **Hranica novej zástavby** pozemku vymedzuje možné ohraničenie pôdorysu novonavrhovaných objektov na ploche pozemku.

(3) Prekročenie uvedených čiar a hraníc je možné:

a) **podružnej stavebnej čiary**, iba v prípadoch, keď súčasťou uličnej čiary je oporný múr vo výške min. 2 000 mm.,

b) **hranice novej zástavby** v prípadoch stanovených vo vyhláske č. 532/2002 Z. z.

c) **hranice novej zástavby**, v prípade vzájomnej písomnej dohody susediacich vlastníkov pozemkov

(4) V prípade, že dôjde k prerozdeleniu, alebo sceleniu pozemkov jedným vlastníkom, všetky regulačné čiary, ktoré sa nachádzajú na takto upravených pozemkoch majú smerný charakter mimo čiar, ktoré susedia s pozemkami iných vlastníkov

## § 9 Limity využitia územia

(1) V území zóny Podhorský pás je možné realizovať stavby a ich zmeny v takom rozsahu, aby neboli prekročené limity využitia územia.

(2) Pre každý pozemok v zóne, ktorý je navrhnutý pre zástavbu, je záväzne určená regulácia:

- maximálny počet nadzemných podlaží,
- maximálny koeficient zastavanej plochy,
- minimálny koeficient voľnej zelenej plochy.

(3) Maximálny počet nadzemných podlaží je stanovený v grafickej časti (výkres č. 8) pre každý navrhovaný pozemok pre zástavbu, pričom počet nadzemných podlaží je stanovený počtom podlaží nad úrovňou najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu. V prípade, že objekt sa skladá z jednotlivých prevádzkovo samostatných sekcií, ktoré sú na terasovito upravenom teréne, najnižší bod upraveného príľahlého terénu sa chápe ako najnižší bod terasy, na ktorej je osadená prevádzkovo samostatná sekcia objektu.

Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovia, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19, 2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b).

(4) U rodinného domu, ktorý má nadzemné podlažie na úrovni najnižšieho bodu príľahlého upraveného terénu, pričom toto podlažie je z náprotivnej strany pod úrovňou príľahlého upraveného terénu a nad ním sú dve nadzemné podlažia posledné nadzemné podlažie sa nepočíta ako tretie nadzemné podlažie, ak má plochú strechu. Toto ustanovenie neplatí ak nad týmito podlažím je podkrovia, povala, alebo ustupujúce podlažie.

(5) Počet podzemných podlaží nie je obmedzený, pričom za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy alebo jej väčšej časti nižšie ako 1300 mm od najnižšieho bodu upraveného príľahlého terénu.

(6) Maximálny koeficient zastavanej plochy je daný pomerom zastavaných plôch pozemku k jeho celkovej ploche pre každý navrhovaný pozemok pre zástavbu a je vyjadrený v grafickej časti (výkres č. 8).

(7) Minimálny koeficient voľnej zelenej plochy je daný podielom voľnej zelenej (nezastavanej) plochy pozemku z celkovej plochy pozemku.

(8) V rámci voľnej zelenej plochy pozemku je potrebné na každých 200 m<sup>2</sup> vysadiť jeden strom.

(9) Pre reguláciu zástavby plôch individuálnej rekreácie je použitý diferencovaný regulatív zástavby (zastavanej plochy) rekreačných objektov v závislosti od rozlohy pozemku. Použitý kód VZN v grafickej časti, (výkres č. 8) má pre jednotlivé pozemky nasledovný význam:

- rozloha pozemku: 400 m<sup>2</sup> a viac – zastavaná plocha: 80 m<sup>2</sup>
- rozloha pozemku: 300 m<sup>2</sup> – 400 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha: 60 m<sup>2</sup>
- rozloha pozemku: do 300 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha: 40 m<sup>2</sup>
- rozloha pozemku do 200 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha: koeficient 0,15

(10)Regulatívy pre oplotenie pozemkov:

- súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 110 cm od upraveného terénu zo strany komunikácie alebo zo strany nižšej úrovne terénu,
- v prípade, že oplotenie je súčasťou oporného múru, ktorý je vyšší ako 50 cm súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 60 cm od hornej plochy oporného múru.

(11)Regulatívy pre umiestňovanie propagačných, reklamných a informačných zariadení:

- umiestňovanie reklamných a propagačných zariadení v zóne nie je prípustné.
- v zóne je možné umiestňovať zariadenia, slúžiace pre informáciu a orientáciu obyvateľov a návštevníkov zóny.







## PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

### Štatistika prístupov

x

10 á stavebný pozemok v lokalite Koziarka, Bratislava - Nové Mesto

Na Koziarke, Nové Mesto (Bratislava III)

1000 m<sup>2</sup>

300 000 €

300,00 €/m<sup>2</sup>

- 4.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- MADISON

### Štatistika prístupov

x



Exkluzívne na predaj pozemok, 572 m<sup>2</sup>, v lokalite Veľký Varan – Horné Židiny, Bratislava – Nové Mesto

Veľký Varan - Horné Židiny, Rača (Bratislava III)

572 m<sup>2</sup>

85 800 €

150,00 €/m<sup>2</sup>

- 3.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Rača
- Winners Reality, s.r.o.

Stavebný pozemok na predaj v lokalite BA Vinohrady, 686 m<sup>2</sup>

**RE/MAX**

Slovakia

Horská, Nové Mesto (Bratislava III)

686 m<sup>2</sup>

155 900 €

227,26 €/m<sup>2</sup>

- 2.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- RE/MAX Slovakia

### Štatistika prístupov

x



Pozemok v Bratislave 1010 m<sup>2</sup>

Horné Židiny, Nové Mesto (Bratislava III)

1010 m<sup>2</sup>

252 500 €

250,00 €/m<sup>2</sup>

- 29.11.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- INFOMA Business Trading, spol. s r.o.

## Fotodokumentácia



Pezinská ulica a širšie okolie pred pozemkom, pohľad od juhozápadu



Pezinská ulica a okolie pred pozemkom, pohľad od juhozápadu



Pezinská ulica a okolie pred pozemkom, pohľad od severovýchodu



Pohľad od komunikácie na pozemok popri SV oplotení pozemku



Pohľad od komunikácie na pozemok od SZ oplotenie pozemku súbežne s komunikáciou



Pohľad od komunikácie na pozemok cez susedný pozemok na JV oplotenie pozemku



Pohľad v smere od JZ na oplotenie pozemku pri ulici so vstupnou bráničkou

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 26/2019.

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



Ing. arch. M





*M. Haviar*

