

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): 546/2019, písomná zo dňa 25.11.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 13343/1 – orná pôda o výmere 543 m², ktorý vznikol na základe GP č. 82/2018, v k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel prevodu pozemku.

Počet listov (z toho príloh):

21 listov formátu A4 (z toho príloh 11 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky 546/2019, zo dňa 25.11.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 13343/1 – orná pôda o výmere 543 m², ktorý vznikol na základe GP č. 82/2018, v k. ú. Nové Mesto 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: 546/2019, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 25.11.2019 1x A4
- Geometrický plán číslo plánu 82/2018 na oddelenie pozemku parc. č. 13343/4, zo dňa 22.06.2018, úradne overený, 3x A4
- Územnoplánovacia informácia, 43606/11634/2019/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 21.11.2019, 5x A4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2382 okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 30.11.2019, 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 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 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 978-80-971021-0-0 Mlpress, 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 a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

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 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 stanovuje kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

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

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

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľností v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasnosti 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 LV č. 2382, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. I. Mesto, katastrálne územie Nové Mesto:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh c
13343/1	554	orná pôda	1	2		

Legenda:

Spôsob využitia 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

Ostatné parcely nevyžiadané.

Znalec: Ing. arch. Milan Haviar

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

a Spoluvlastnícky podiel

Por.číslo	Vlastník	1/1
Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR		

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

podľa LV bez zápisu pre 13343/1

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 13343/1

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán číslo plánu 82/2018 zo dňa 22.06.2018

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
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, (sídla)
PK vložky	parcely										ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²										
2382	13343/1		554							13343/1	543		or. pôda I	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava
										13343/4	11		or. pôda I	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava
Spolu:			554								554			

Poznámka: "Tento geometrický plán môže byť v zmysle § 67 ods. 1 katastrálneho zákona ako podklad použitý len pri splnení podmienok uvedených v § 24 zák. 180/95 Z.z. v platnom znení."

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov: I - 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

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 obhospodávaná záhrada prístupná z verejného priestoru - obšlužnej komunikácie. V čase obhliadky bol pozemok p.č. 13343/1 spolu s pozemkami p.č. 13343/2 a 4 súčasťou oploteného celku - záhrady. 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 a nebol zabezpečený prístup na pozemok.
- 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 a podľa GP 82/2018 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.

Podľa GP 82/2018 je stav pozemkov nasledujúci:

- Pozemok parc. č. 13343/1, o výmere 543 m², 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.:
- parc. č. 13343/1, o výmere 543 m², 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-ábavné centrum. V mestskej časti sú expozitúry bánk, materské školy, základné školy, stredné školy a gymnáziá, strediská zdravotnej starostlivosti, veľkopredajne potravín, známe športový areál Inter, plaváreň Pasienky, či oddychovo - rekreačný areál Kuchajda. Do pätnástich minút je vzdialenosť na bratislavskú Kolibu, či 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 štvrť 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. 13343/1 je súčasťou viacerých pozemkov záhrad v prelúke medzi zastavanými pozemkami rodinnými domami. V súčasnosti nie je zastavaný a v čase obhliadky nebol využívaný – zarastená neudržiavaná záhrada.

Podľa dodanej ÚPI z platnej územnoplánovacej dokumentácie je pozemok súčasťou územia určeného ako obytné územie rodinných domov s maximálnym počtom podlaží 2, max. koeficientom zastavanej plochy 0,3, s min. 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 využívanie 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. 13343/1 je súčasťou nezastavaných pozemkov v prelúke medzi zastavanými pozemkami rodinnými domami. Dlhšími hranicami susedí pozemok z nezastavanými pozemkami. S pozemkom so štyrmi zastavanými pozemkami rodinnými domami.

Vstup na pozemok je cez oddelený pozemok GP par. č. 13343/4, ktorý je prístupný z verejnej komunikácie Pezinskej ulice.

Pozemok je rovinný.

Pozemok je oplotený z dvoch strán, nie je oplotenie medzi pozemkom a susedným pozemkom na severovýchodnej hranici parc. č. 13343/2 a pozemkom na severozápadnej hranici parc. č. 13343/4.

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

Pozemok má skoro kompaktný tvar predĺženého obdĺžnika s veľkosťou strán cca 10 m a 54 m. Pozemok je orientovaný kratšou stranou súběžne s obslužnou komunikáciou v smere JZ-SV. Na pozemku sú nespevnené plochy s trávnatým povrchom a v časti ovocné stromy.

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 v rozmedzí cca 150 € až 490 €/m².

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

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

V \check{S} H \check{M} J - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

V \check{H} \check{M} J - jednotková východisková hodnota pozemku

k \check{P} \check{D} - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

V \check{S} H \check{M} J - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

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 ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
13343/1	orná pôda	543,00	1/1	543,00

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 kludnej obytnej oblasti s výbornou dopravnou obsluhou</i>	1,20
k _v 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 _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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy území s prevahou plôch bývania</i>	1,10
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>	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, 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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,80 * 0,60$	2,2453
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2453$	149,07 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 13343/1	$543,00 \text{ m}^2 * 149,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	80 945,01
Spolu		80 945,01

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN parc. č. 13343/1 – orná p. výmERE 543 m², ktorý vznikol na základe GP č. 82/2018, v k. ú. Nové Mesto obec Bratislava - m. č. Nové M. 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. 13343/1 (543 m ²)	80 945,
Všeobecná hodnota celkom	80 945,
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	80 900,0

Slovom: Osemdesiatisícdeväťsto Eur



Milan Haviar

Ing. arch. Milan Haviar

V Bratislave dňa 15.12.2019

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: 546/2019, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, zo dňa 25.11.2019 1x A4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 238/2019, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 30.11.2019, 1x A4
3. Geometrický plán číslo plánu 82/2018 na oddelenie pozemku parc. č. 13343/4, zo dňa 22.06.2018, úradne overený, 2x A4
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, 1x A4
5. Územnoplánovacia informácia, 43606/11634/2019/ZP/PIFTA, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, dňa 21.11.2019, 3x A4
6. Ponuky realitných kancelárií, 2x A4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1x A4

Prílohy spolu: 11 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. 546/2019

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. 13343/1, orná pôda, o výmere 543 m2, ktorý vznikol na základe GP č. 82/2018, v k.ú. NovéMesto, evidovaného na LV č. 2382.		EUR
k číslu spisu: 10404/2019 /ul.Pezinská/		
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 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:

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
 Miestny úrad Bratislava
 Junácka 1, 832 91 Bratislava

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. Milan Ingarch</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

Vytvorené cez katastrálny portál

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

Dátum vyhotovenia 30.11.2019
Čas vyhotovenia: 13:12:43

ČIASOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2382

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.
13343/ 1	554	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 :

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 ZVERENI MAJETKU HL.MESTA DO SPRAVY
Titul nadobudnutia PROTOKOL C.63 ZO DNA 30.9.1991 O ZVERENI MAJETKU HL. MESTA SR DO SPRAVY MESTSKEJ CASTI B-NOVE MESTO

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis, PPaSM 312/04 zo dňa 16.8.2004, Pk.vl.14005, GP III/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

Informatívny výpis

1/6

Údaje platné k: 28.11.2019 18:00

VÝRAZ VÝMER															
Doterajší stav				Zmeny					Nový stav						
Číslo		Výmera		Druh	Diel	k		od		Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)	
PK vložky	parcely	ha	m ²	parcely		m ²	parcely	m ²	ha		m ²	ha			m ²
LV	PK	KN	ha	m ²		číslo	m ²	číslo	m ²		ha	m ²			
						Stav právny je totožný s registrom C KN									
2382		13343/1	554	or. pôda						13343/1	543	or. pôda 1		Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava	
										13343/4	11	or. pôda 1		Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junáčka 1, Bratislava	
Spolu:			554								554				

Poznámka: "Tento geometrický plán môže byť v zmysle § 67 ods. 1 katastrálneho zákona ako podklad použitý len pri splnení podmienok uvedených v § 24 zák. 180/95 Z.z. v platnom znení."

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov: 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

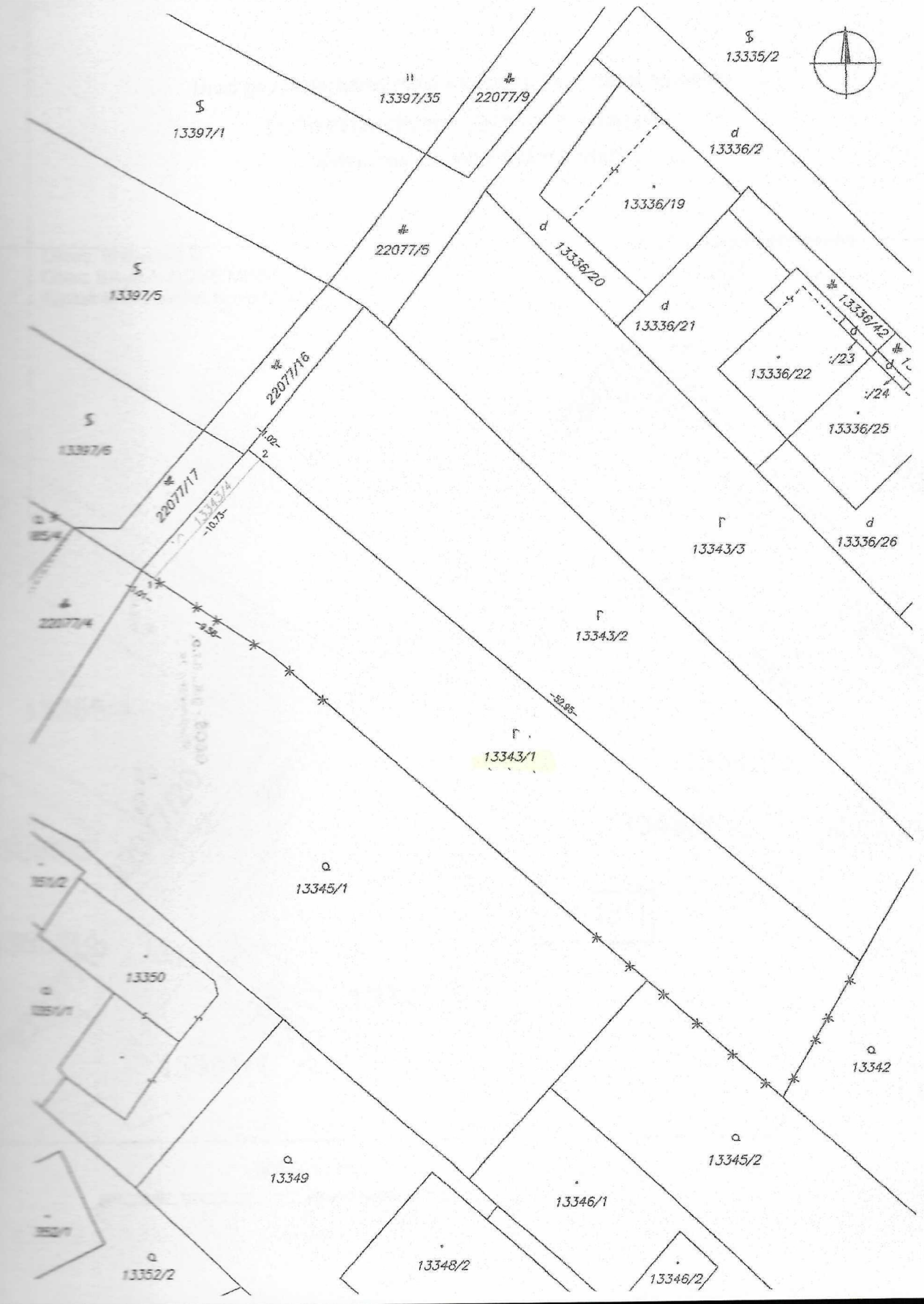
Spoplatnené v zmysle zákona č. 140/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel GEOŠ – g.k., s.r.o. Radlinského 28 811 07 BRATISLAVA IČO: 359 43 246 IČ DPH: SK 202 202 64 68 tel: 0905 182 574, www.geosgk.sk		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec Bratislava - m.č. Nové Mesto
Kat. územie Nové Mesto		Číslo plánu 82/2018	Mapový list č. Pezinok 8-8/12	
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemku p. č. 13343/4.				
Vytvoril		Autorizačne overil:		Úradne overil
Dňa: 22. 06. 2018	Meno: Ing. Peter Šuran	Dňa: 22. 06. 2018	Meno: Ing. Marián Šuran	Meno: Ing. Marián Šuran
Nové hranice boli v prírode označené OXOITMI		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 2 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6059		Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		
Peciatka a podpis		Peciatka a podpis		Peciatka a podpis

t.č. 6.50-1997

t.č. 6.76-1997

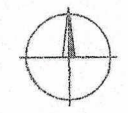


S
13397/1

H
13397/35

22077/9

S
13335/2



S
13397/5

22077/5

d
13336/2

13336/19

S
13397/6

22077/6

d
13336/20

d
13336/21

22077/4

22077/7

13343/4
-10.75

13336/22
13336/23
13336/24
13336/25

r
13343/3

d
13336/26

r
13343/2

r
13343/1

a
13345/1



a
13342

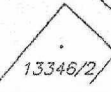
a
13349

a
13345/2



13346/1

13348/2



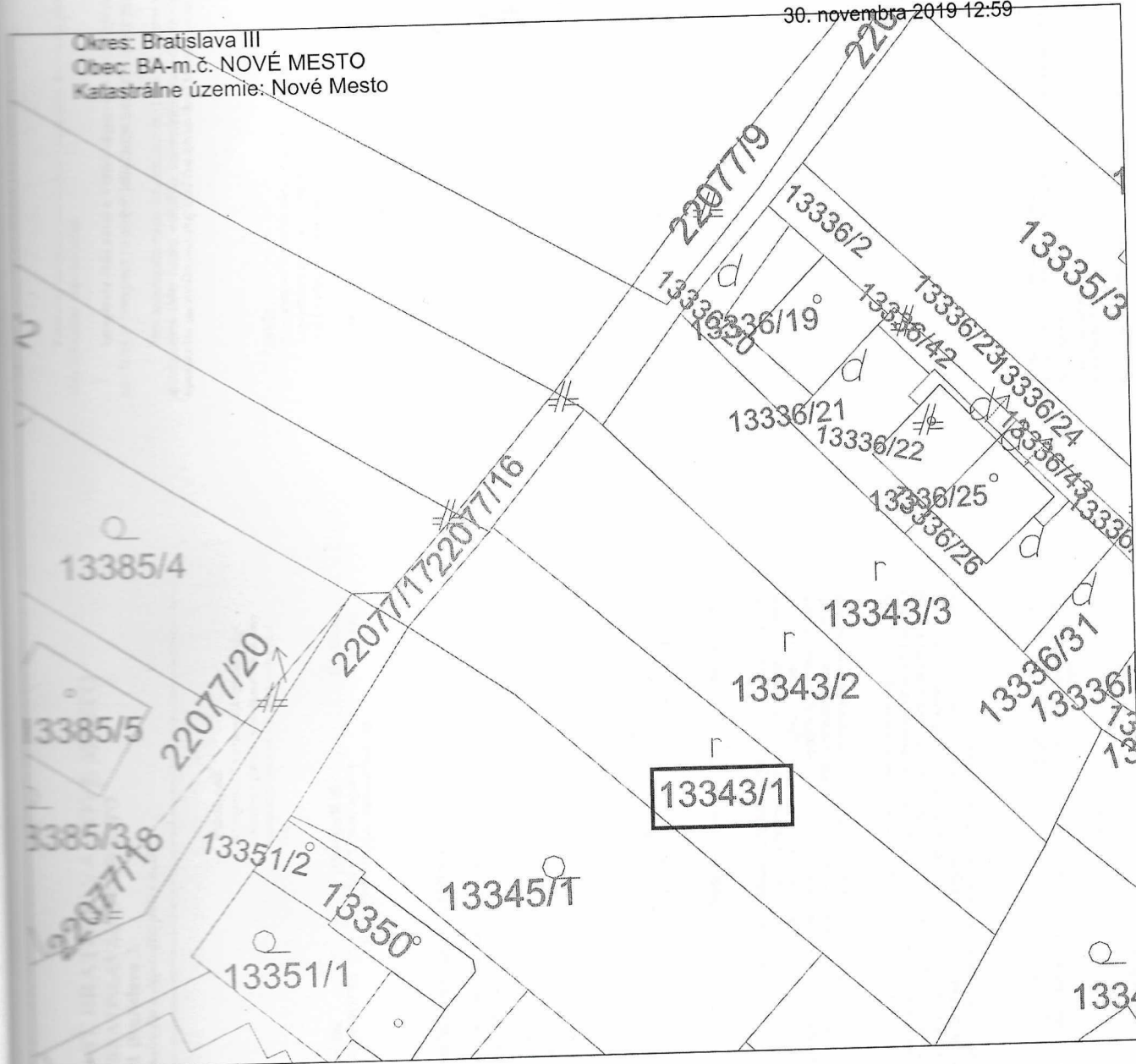
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

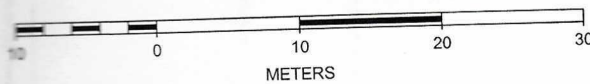
Vytvorené cez katastrálny portál

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
 21.11.2019

Naša značka
 43606/11634/2019/ZP/PIFTA

Vybavuje/☎/✉/
 Pífková Tatiana Ing.arch.
 02/49253373/tatiana.pifkova@banm.sk

Bratislava
 21.11.2019

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Ziadateľ: Moravcová Tomčíková Marianna Mgr., Oddelenie právne, podnikateľské, správy
 pozemkov a evidencie súpisných čísiel, TU
 Žiadosť zo dňa: 21.11.2019
 Parcela č.: 13343/1, C-KN, 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. 13343/1, 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.

Predmetný pozemok je dotknutý komunikáciou **funkčnej triedy D1** Pezinská a ochranným pásmom dopravnej vybavenosti.

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 zastavanie 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, prináležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného 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 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.

☎/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	

up_upi_DEN20190043606

Strana 1 z 2

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: <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.

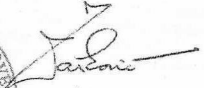
Prílohy

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

Na vedomie

Magistrát 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 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	

up_upi_DEN20190043606

Strana 2 z 2

§ 8 Priestorové usporiadanie

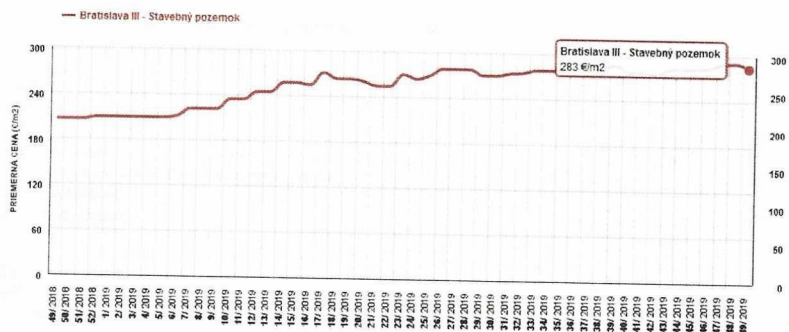
- (1) Územie, riešené územným plánom zóny Podhorský pás, je charakterizované zmiešaným funkčným využitím, ktorému zodpovedá aj priestorové usporiadanie zóny. V riešenom území sa nachádzajú rozľahlé plochy poľnohospodárskej (vínhradnickej) výroby, ďalej plochy pre individuálnu rekreáciu (chatové osady) 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 novonavrhaných objektov na ploche pozemku.
- (3) Prekročenie uvedených čiar a hraníc je možné:
- a) **podružnej stavebnej čiar**, iba v prípadoch, keď súčasťou uličnej čiar 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:
- a) maximálny počet nadzemných podlaží,
 - b) maximálny koeficient zastavanej plochy,
 - c) 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 m² 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:
- a) rozloha pozemku: 400 m² a viac – zastavaná plocha: 80 m²
 - b) rozloha pozemku: 300 m² – 400 m² – zastavaná plocha: 60 m²
 - c) rozloha pozemku: do 300 m² – zastavaná plocha: 40 m²
 - d) rozloha pozemku do 200 m² – zastavaná plocha: koeficient 0,15
- (10) Regulatívy pre oplotenie pozemkov:
- a) 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,
 - b) 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:
- a) umiestňovanie reklamných a propagačných zariadení v zóne nie je prípustné.
 - b) v zóne je možné umiestňovať zariadenia, slúžiace pre informáciu a orientáciu obyvateľov a návštevníkov zóny.

PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

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



Zobraziť inzeráty: Stavebný pozemok Bratislava III

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

<https://www.topreality.sk/vyhľadavanie>

Video

Pozemky - bývanie, Ahoj Briežky, predaj, Nové Mesto

Nové Mesto (Bratislava III)

800 m²

395 000 €

493,75 €/m²

- 5.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- Zenith Reality s.r.o.



STAVEBNÝ pozemok, BA 3 - NOVÉ MESTO, Sliachska ulica, 800 m²

Sliachska, Nové Mesto (Bratislava III)

800 m²

366 000 €

457,50 €/m²

- 4.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- LeonReal

Štatistika prístupov

x



Stavebný pozemok (na RD), BA III - Nové Mesto, Ahoj - Briežky; 2.168 m²; 0918 640 557

Merlotová, Nové Mesto (Bratislava III)

PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

2168 m²
437 936 €
202,00 €/m²

- 4.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- LeonReal

Štatistika prístupov

x



Stavebný pozemok (na RD), BA III - Nové Mesto - Vinohrady - Veľký Varan, 5.156 m²

Horné Židiny, Nové Mesto (Bratislava III)

5156 m²

1 134 320 €

220,00 €/m²

- 4.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- LeonReal

Štatistika prístupov

x



poz. 900 m², Vinohrady – Veľký Varan, Nové Mesto, Ba III., 160.-€/m² (144 000.-€) - www.BLREALITY.COM
Vinohrady - Veľký Varan, Nové Mesto (Bratislava III)

900 m²

144 000 €

160,00 €/m²

- 4.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- BL Reality, s.r.o.

Štatistika prístupov

x

Predám veľký pozemok v lokalite Bratislava (ID: 101565)



Nové Mesto (Bratislava III)

3654 m²

913 789 €

250,08 €/m²

- 4.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- jaRealitka, s.r.o.

PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ

Štatistika prístupov

x

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

Na Koziarke, Nové Mesto (Bratislava III)

1000 m²

300 000 €

300,00 €/m²

- 4.12.2019
- Pozemok pre rodinné domy Nové Mesto
- MADISON

Štatistika prístupov

x



Exkluzívne na predaj pozemok, 572 m², v lokalite Veľký Varan – Horné Židiny, Bratislava – Nové Mesto

Veľký Varan - Horné Židiny, Rača (Bratislava III)

572 m²

85 800 €

150,00 €/m²

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

Stavebný pozemok na predaj v lokalite BA Vínohrady, 686 m²

RE/MAX

Slovakia

Horská, Nové Mesto (Bratislava III)

686 m²

155 900 €

227,26 €/m²

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

Štatistika prístupov

x



Pozemok v Bratislave 1010 m²

Horné Židiny, Nové Mesto (Bratislava III)

1010 m²

252 500 €

250,00 €/m²

- 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 v smere SV hranice pozemku, iba časť pohľadu tvorí predmetný pozemok



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



Pohľad v smere od JZ na oplotenie pozemku pri ulici



Pohľad na zariadenie UPC, pri oplotení od strany ulice

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 28/2019.

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



Ing. arch. Milan Haviar



UŠNÁLEČKA DOLOŽKA



M. Haviar

