

Znalec: **Ing. Agáta Straková, V záhradách 32, 811 03 Bratislava**
Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a ohodnocovanie nehnuteľností
zapísaný v zozname znalcov MS SR v Bratislave pod evid. čísl.: 913230
tel.:0904128084, 02/54415082,e - mail: agata.strakova@gmail.com

Zadávatel': Kamil Zeman, Panská 12, 811 01 Bratislava

Číslo objednávky: 122/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 122/2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- pozemku registra C KN parc.č. 12724/24 zapísaný na LV č. 2382
- pozemky registra C KN parc.č. 12724/39, 12724/40, 12724/41 bez zápisu na LV

v okrese Bratislava III, obci BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, na Varšavskej ulici

za účelom prevodu vlastníctva na iné osoby

Počet listov (z toho príloh):

34 (95)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x

v archíve znalca do 07/2032

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- pozemku registra C KN parc.č. 12724/24 zapísaný na LV č. 2382
- pozemky registra C KN parc.č. 12724/39, 12724/40, 12724/41 bez zápisu na LV v okrese Bratislava III, obci BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Noví Mesto, na Varšavskej ulici

2. Účel vypracovania posudku: prevod vlastníctva pozemkov na iné osoby

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.07.2022 - dátum obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 01.08.2022

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka posudku č.122/2022 zo dňa 27.07.2022
- Geometrický plán č. 87/2014 vypracoval Ing. Marián Šuran, overil 8.9.2014 Ing. Marián Druska
- Územnoplánovacia informácia lokality vydala Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, Junácka č.1, 832 91, Bratislava 3, Oddelenie životného prostredia a územného plánovania pod č. 27994/8164/2022/ZP/SMIP zo dňa 25.07.2022

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva č. 2382 na parc. č.12724/24 vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.08.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva č. 3777 na parc. č.12724/24 vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.08.2022
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.12724/24, /39, /40, /41 vytvorená cez katastrálny portál dňa 01.08.2022
- Obhliadka pozemkov
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov
- 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

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

dosiahnúť 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 neprímeranou 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 pozemky 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:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pozemky v lokalite sa predávajú podľa pretrvávajúceho záujmu realitného trhu. Záujmové pozemky boli odčlenené novým geometrickým plánom č. 87/2014 od pôvodnej parcely č. 12724/2 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava. Ide o malé plochy, ktoré z pohľadu plochy a tvaru, ako aj situovania nie sú atraktívne a nepredpokladám veľký záujem o ich predaj.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Nakoľko nemám podklady o skutočne realizovaných predajoch, porovnávaciu metódu nepoužijem, tvary pozemkov, ich poloha je špecifická a ťažko porovnateľná s podobnými pozemkami.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Na pozemky parc.č. 12724/39, 12724/40, 12724/41 nie sú založené listy vlastníctva.

Na pozemok parc.č. 13724/24 je založený LV č. 2382 o ploche 20 m², na ktorej je stavba zapísaná na LV č. 3777.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto
Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto

Dátum vyhotovenia : 1.8.2022
Čas vyhotovenia : 11:38:36
Údaje platné k : 29.7.2022 18:00:00

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA c. 3777 CAST A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo Na pozemku parcelné číslo Druh stavby Popis stavby Druh chránenej nehnuteľnosti

Umiestnenie stavby

12628 12724/24 7 garáž 1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12724/24 pod stavbou s.c. 12628 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.

Iné údaje:

Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

CAST B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové

číslo

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov/Miesto trvalého pobytu / Sídlo/Dátum narodenia, rodné číslo / ICO / Iný identifikačný údaj Spoluvlastnícky podiel

1 Zeman Kamil r. Zeman, Panská 12, Bratislava, PSC 811 01, SR, Dátum narodenia: 20.05.1970 1/1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-30457/15 zo dňa 25.11.2015

Poznámka : na parcelu je zápis na liste vlastníctva č.2382

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.07.2022 za účasti pána Kamila Zemana, ktorý prejavil záujem o kúpu ohodnocovaných pozemkov. Predmetom obhliadky bolo zistenie skutkového stavu pozemkov, porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom, vyhotovenie fotodokumentácie z obhliadky.

Obhliadkou boli zistené nasledovné skutočnosti:

- na pozemku parc.č.12724/2 je spevnená betónová plocha slúžiaca ako manipulačný priestor medzi dvoma radmi radových garáží
- na pozemku parc.č. 12274/40 je spevnená plocha medzi dvoma radmi garáží a slúži ako manipulačná plocha
- na pozemku parc.č. 12274/41 je spevnená plocha medzi dvoma radmi garáží a slúži ako manipulačná plocha
- na pozemku parc.č. 12274/39 je nespevnená plocha za radmi garáží od cesty, trojuholníkového tvaru

Pozemky boli pri obhliadke porovnané so zameraním a overené skutkové využitie pozemkov.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola potrebná, pozemky sú zakreslené v geometrickom pláne GP č. 87/2014, vypracoval Ing. Marián Šuran, dňa 25.08.2014, za účelom oddelenia pozemkov p.č. 12724/39,12724/40, 12724/41, úradne overil Ing. Marián Druska dňa 8.09.2014 pod č. 1908/2014.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Parcely č. 12724/39, 12724/40, 12724/41 nie sú zapísané na liste vlastníctva, parc.č. 12724/24 je zapísaná na liste vlastníctva 2382 ako parcele zastavaná nebytovou stavbou - garáže vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- parc.č. 12724/24, 12724/39, 12724/40, 12724/41 - parc.reg. C KN
v okrese Bratislava III, obci BA-m.č.Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, Varšavská ulica

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

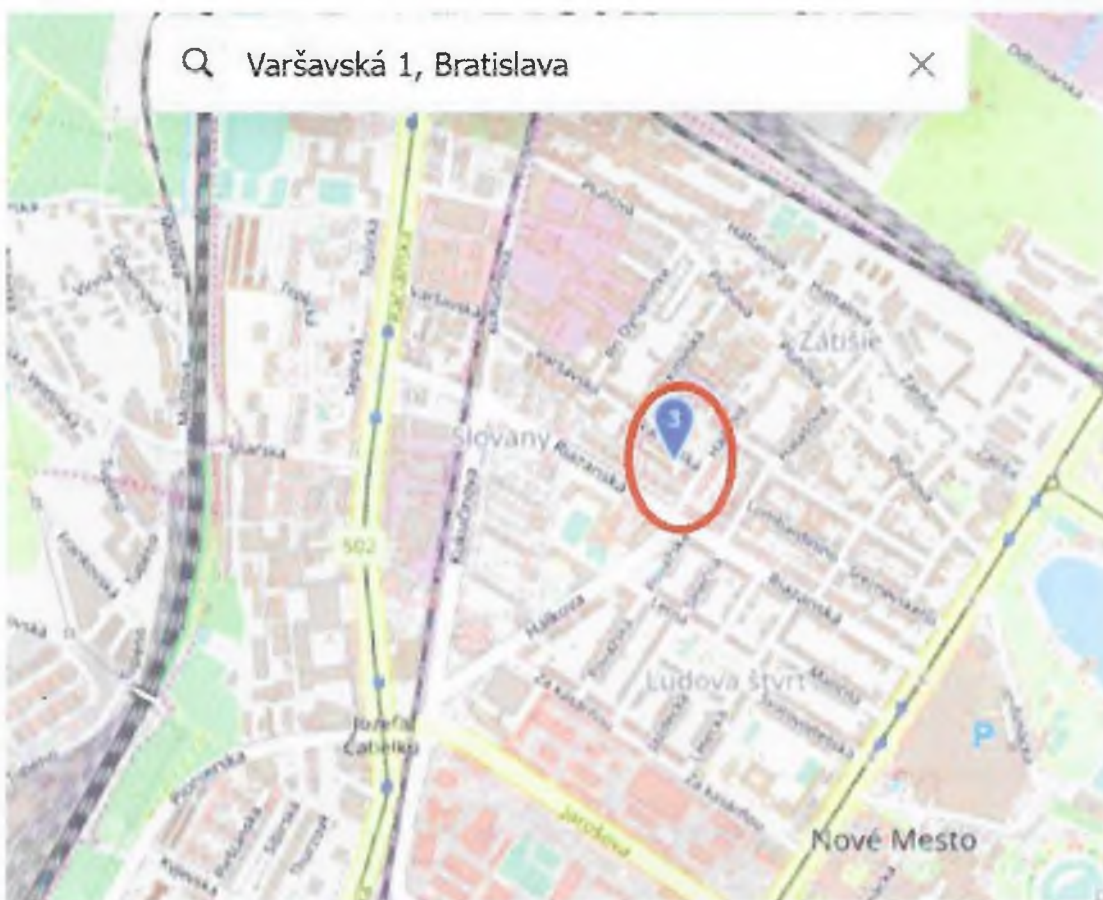
Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

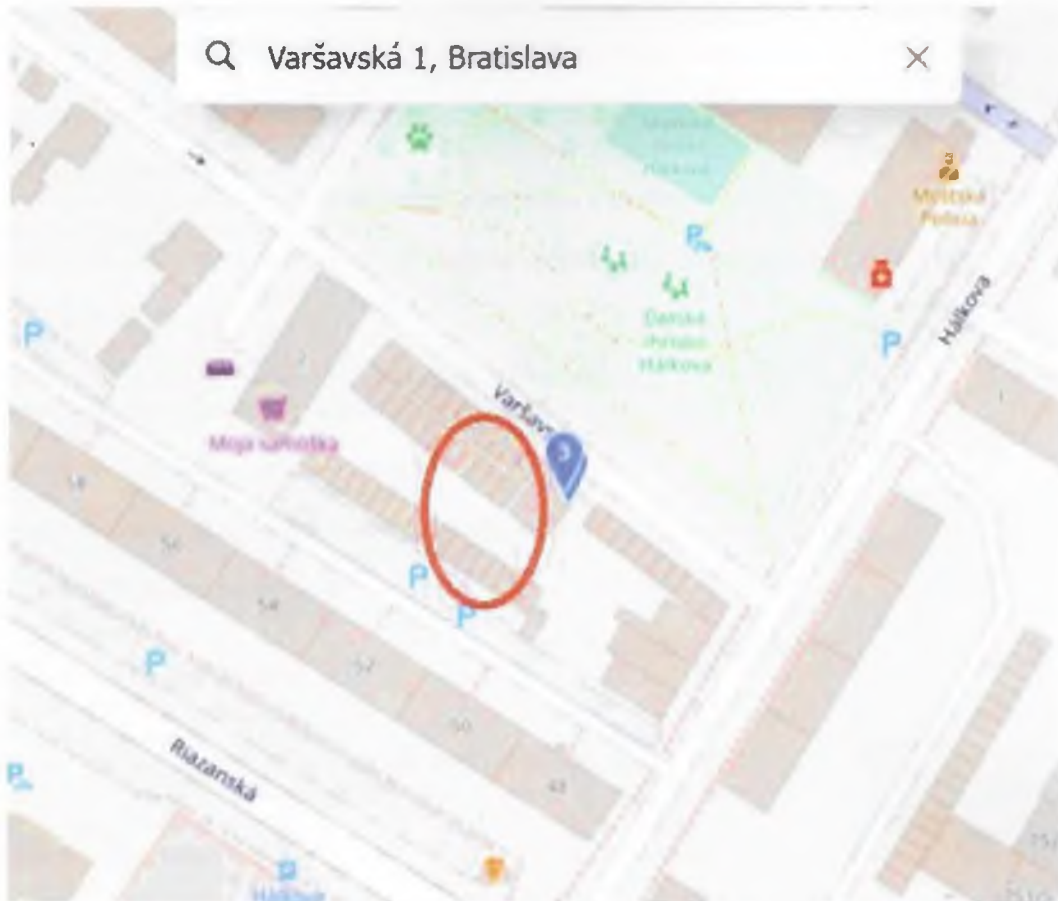
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v okrese Bratislava III, obci BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Ružinov. Pozemky sú situované medzi ulicami Vajnorská a Račianska, v miestnej lokalite Slovany a Zátiešie, v mestskej časti Nové Mesto. Prístup ku nim je po spevnenej sídliskovej komunikácii súbežne s Riazanskou ulicou.

Poloha pozemkov je v atraktívnej lokalite, ide o stabilizované územie, kde výstavba je v súčasnosti ukončená. Občianska vybavenosť je dobrá, čo však neovplyvňuje cenu pozemkov. Lokalita je zastavaná rodinnými domami aj bytovými stavbami. Záujmové pozemky sú v súčasnosti využívané ako manipulačné plochy medzi radovými garážami.



Poloha pozemkov – širšie vzťahy



Poloha ohodnocovaných pozemkov so širším okolím

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemkov v súčasnosti je pre účely manipulačných plôch pred radovými garážami, ktoré sú umiestnení na okolitých pozemkoch vo vlastníctve Hlavného Mesta SR. Záujmové parcely boli od týchto pozemkov odčlenené so zámerom odkúpenia týchto parciel a vysporiadania ich vlastníctva v prospech fyzickej osoby, ktorá vlastní parcely v tesnom susedstve parciel vo vlastníctve Hlavného mesta SR. Uvedeným prevodom by boli vysporiadané ohodnocované parcely a vznikol by ucelený a uzavretý areál vo vlastníctve majiteľa susedných pozemkov. Tvar, plocha a využitie nie sú lukratívne pre žiadne iné účely než sú využívané v súčasnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy. Vysporiadaním drobných parciel nie sú ohrozené vlastnícke vzťahy súčasného vlastníka pozemkov - Hlavného mesta SR ani susediacich parciel, parcelu pod existujúcou garážou by nadobudol vlastník garáže.

2.1 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie vychádza zo stanovenia jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku prenásobenej výmerou pozemku v podielovom spoluvlastníctve. Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku a koeficientu polohovej diferenciacie. V zmysle Prílohy č. 3 k vyhláske č. 293/2004 Z. z. je východisková hodnota pre Bratislavu 66,39 Eur/m². Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný násobením koeficientov všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného spojenia s obcou, obchodnej alebo priemyselnej polohy, druhu, vybavenia pozemku a povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Všeobecná hodnota pozemkov určená metódou polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení Vyhlášky č. 213/2017 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ}$$

kde: M je výmera pozemku v m²,
VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².
Jednotková všeobecná hodnota pozemku
Jednotková všeobecná hodnota pozemku 1. skupiny určená metódou polohovej diferenciacie je

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot K_{PD}$$

kde: V H_{MJ} je jednotková východisková hodnota pozemku,
K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_P \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R$$

kde	celkové rozpätie koeficientov
K _S - koeficient všeobecnej situácie	(0, 70 - 2, 00)
K _V - koeficient intenzity využitia	(0,50 - 2, 0)
K _D - koeficient dopravných vzťahov	(0, 80 - 1, 20)
K _P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy	(0, 80 - 2, 00)
K _I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0, 80 - 1, 50)
K _Z - koeficient povyšujúcich faktorov	(1, 0 - 3, 00)
K _R - koeficient redukujúcich faktorov	(0, 20 - 0, 99)

Pozemky sú ohodnotené podľa vyhlášky MS SR č.213/2017.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C KN parc.č. 12724/24, 12724/39, 12724/40, 12724/41.
Uvedené parcely sa nachádzajú v okrese Bratislava III, obci BA - m.č. Nové mesto, k.ú.Nové Mesto.

Na odčlenenie uvedených parciel bol vypracovaný geometrický plán č.87/2014, vypracoval Ing. Marián Šuran, dňa 25.08.2014, úradne overil Ing.Marián Druska dňa 8.09.2014, pod č. 1908/2014. Pôvodná parcela 12724/2 zastavaná plocha o výmere 1106 patrí Hlavnému Mestu SR, Primaciálne námestie č. 1, Bratislava. Pozemky podľa uvedeného GP neboli v katastrí nehnuteľností zakreslené a k parcelám č. 12724/41, 12724/40 a 12724/39 nie sú zápisy na listoch vlastníctva.

Podľa územnoplánovacej informácie mestskej časti Bratislava - Nové Mesto vydanej 25.07.2022 sú podľa Územného plánu mesta Bratislavy v znení neskorších zmien a doplnkov pozemky s parc.č. 12724/2, 12724/24, 12724/35, C-KN, k.ú. Nové Mesto súčasťou stabilizovaného územia určeného ako málopodlažná zástavba obytného územia (kód 102).

Vyňaté z UPI:

Podľa uvedeného územného plánu stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ak prípadný nový návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatnenie požiadaviek a regulatívov funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Ďalej citujem UPI:

Dovoľujeme si Vás upozorniť, že pozemky s parc. č. 12724/2, 12724/24, 12724/35, C-KN, k. ú. Nové Mesto sú súčasťou územia, pre ktoré mestská časť Bratislava-Nové Mesto v súčasnosti obstaráva nový Územný plán zóny Zátisie - Hattalová.

Obhliadkou bolo zistené, že ohodnocované pozemky sú v súčasnosti súčasťou spevnených manipulačných plôch medzi radovými garážami v m.č. Nové Mesto a okrajovými parcelami susediacimi s vlastníkom susedných parcel.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemky - parc.č. 12724/24

POPIS

- Parc.č. 12724/24 - zastavaná plocha pod garážou s.č. 12628

Uvedená parcela sa nachádza pod stavbou garáže zapísanej na LV č. 3777 vo vlastníctve fyzickej osoby pána Kamila Zemana. Parcela pod garážou je zapísaná na LV č. 2382 vo výmere 20 m² a je vo vlastníctve Hlavného mesta SR.



Parc.č. 12724/24 - pod stavbou garáže s.č.12628

Východisková hodnota pozemku na mernú jednotku je 66,39 Eur/m² - pre lokalitu Bratislava. Prenásobením koeficientom polohovej diferenciacie podľa tabuľky získame všeobecnú hodnotu pozemkov polohovou diferenciaciou. Podrobný popis koeficientov pozri v tabuľke.

Pozemok sa nachádza v obytnej lokalite, v blízkosti bytových domov. zmena využitia v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá, nakoľko garáže sú vo vlastníctve súkromných osôb a vstup do nich je z parcely 12724/2 vo vlastníctve Hl. Mesta SR.

Popis koeficientov pozri v tabuľke.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
12724/24	zastavaná plocha a nádvorie	20,00	1/1	20,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/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 sa nachádza v lukratívnej časti Nové Mesto, medzi Vajnorskou a Račianskou ulicou, v zástavbe bytových domov a rodinných domov</i>	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu. - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Pozemok je v súčasnosti zastavaný garážou</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok je prístupný mestskou dopravou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Lokalita patrí do obľúbenej lokality Nového Mesta, parkovacie možnosti sú obmedzené na parkovanie pozdĺž chodníkov, príslušné prefabrikované garáže vo vlastníctve súkromných osôb odľahčujú parkovacie nároky lokality</i>	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>V lokalite je veľmi dobrá technická vybavenosť, pozemky nie sú napojené na žiadne inžinierske siete, stavba garáže napojená na elektrickú sieť</i>	0,90
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>Využitelnosť na iné účely nie je v súčasnosti žiadna, nakoľko parcela je zastavaná garážou</i>	1,01
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nie je žiadny</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 0,90 * 1,01 * 1,00$	1,7180
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,7180$	114,06 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 12724/24	$20,00 \text{ m}^2 * 114,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 281,20
Spolu		2 281,20

2.1.1.2 Pozemky - parc.č. 12724/41

POPIS

- Parc.č. 12724/41 - zastavaná plocha, pozemok, na ktorom je dvor

Uvedená parcela sa nachádza v úzkej preluche medzi radovými garážami, ktorá umožňuje údržbu medzi garážami a umožňuje prístup a odvodnenie garáží do dažďovej kanalizácie zo striech garáží. Plocha parcely je 2 m².



Parc.č. 12724/41 v preluche

Poznámka - nákresy sú orientačné, presné zameranie v GP

Východisková hodnota pozemku na mernú jednotku je 66,39 Eur/m² - pre lokalitu Bratislava. Prenásobením koeficientom polohovej diferenciacie podľa tabuľky získame všeobecnú hodnotu pozemkov polohovou diferenciaciou. Podrobný popis koeficientov pozri v tabuľke.

Pozemok sa nachádza v obytnej lokalite, v blízkosti bytových domov, zmena využitia v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá, nakoľko garáže sú vo vlastníctve súkromných osôb a vstup do nich je z parcely 12724/2 vo vlastníctve HI. Mesta SR, pozemok odčlenený z parc.č. 12724/35 vo vlastníctve HI.Mesta SR.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
12724/41	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66.39 Eur/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 sa nachádza v lukratívnej časti Nové Mesto, medzi Vajnorskou a Račianskou ulicou, v zástavbe bytových domov a rodinných domov</i>	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Pozemok sa nachádza medzi dvoma radmi radových garáží</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok je prístupný mestskou dopravou</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Lokalita patrí do ohľúbenej lokality Nového Mesta, parkovacie možnosti sú obmedzené na parkovanie pozdĺž chodníkov, príslušné prefabrikované garáže vo vlastníctve súkromných osôb odľahčujú parkovacie nároky lokality</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>V lokalite je veľmi dobrá technická vybavenosť, pozemky nie sú napojené na žiadne inžinierske siete, len stavby garáží</i>	0,90
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Využitelnosť na iné účely nie je v súčasnosti žiadna, nakoľko parcela je medzi dvoma garážami</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Pozemok bez možného využitia na iné účely, malá plocha a obmedzujúci priestor medzi garážami</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 0,90 * 1,00 * 0,70$	1,1340
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,1340$	75,29 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 12724/41	$2,00 \text{ m}^2 * 75,29 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	150,58
Spolu		150,58

2.1.1.3 Pozemky - parc.č. 12724/40

POPIS

Parcela č. 12724/40 - zastavaná plocha, pozemok, na ktorom je dvor

Uvedená parcela sa nachádza na spevnenej ploche medzi radovými garážami, ktorá umožňuje prístup do týchto garáží. Parcela má úzky pretiahly tvar o ploche 14 m² a je situovaná medzi dvoma protiľahlými garážami vo vlastníctve fyzickej osoby.



Parc.č. 12724/40 - 1.časť



Parc.č. 12724/40 - 2.časť

Poznámka - nákresy sú orientačné, presné zameranie v GP

Východisková hodnota pozemku na mernú jednotku je 66,39 Eur/m² - pre lokalitu Bratislava. Prenásobením koeficientom polohovej diferenciácie podľa tabuľky získame všeobecnú hodnotu pozemkov polohovou diferenciáciou. Podrobný popis koeficientov pozri v tabuľke.

Pozemok sa nachádza v obytnej lokalite, v blízkosti bytových domov, zmena využitia v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá, nakoľko garáže sú vo vlastníctve súkromných osôb a vstup do nich je z parcely 12724/2 vo vlastníctve Hl. Mesta SR.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
12724/40	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/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 sa nachádza v lukratívnej časti Nové Mesto, medzi Vajnorskou a Račianskou ulicou, v zástavbe bytových domov a rodinných domov</i>	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Pozemok je v súčasnosti využívaný ako spevnená plocha pre účely manipulácie a prístupu ku radovým garážam</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok je prístupný mestskou dopravou</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Lokalita patrí do obľúbenej lokality Nového mesta, parkovacie možnosti sú obmedzené na parkovanie pozdĺž chodníkov, príslušné prefabrikované garáže vo vlastníctve súkromných osôb odľahčujú parkovacie nároky lokality</i>	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>V lokalite je veľmi dobrá technická vybavenosť, pozemky nie sú napojené na žiadne inžinierske siete, len stavby garáží</i>	0,80
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Využitelnosť na iné účely nie je v súčasnosti žiadna iná</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Parcela nie je využiteľná ako samostatný pozemok na zastavanie, nakoľko má úzky pretiahly tvar</i>	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 0,80 * 1,00 * 0,80$	1,1290
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,1290$	74,95 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 12724/40	$14,00 \text{ m}^2 * 74,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 049,30
Spolu		1 049,30

2.1.1.4 Pozemky - parc.č. 12724/39

POPIS

Parcela č. 12724/39 - zastavaná plocha, pozemok, na ktorom je dvor

Parcela č. 12724/39 sa nachádza za radovými garážami od strany bytových domov. Plocha parcely je 2 m² a v súčasnosti je to nespevnená plocha s oplotením, ktoré nemá v súčasnosti žiadny účel. Po presnom zameraní je možná korekcia polohy plota v teréne.



Parcela č. 12724/39 - nepravideľný tvar, plocha 2 m² od betónovej plochy



Parcela č. 12724/39 z druhej strany plota

Poznámka - nákresy sú orientačné, presné zameranie v GP

Východisková hodnota pozemku na mernú jednotku je 66,39 Eur/m² - pre lokalitu Bratislava. Prenásobením koeficientom polohovej diferenciacie podľa tabuľky získame všeobecnú hodnotu pozemkov polohovou diferenciaciou. Podrobný popis koeficientov pozri v tabuľke.

Pozemok sa nachádza v obytnej lokalite, v blízkosti bytových domov, zmena využitia v blízkej budúcnosti sa nepredpokladá, nakoľko garáže sú vo vlastníctve súkromných osôb a vstup do nich je z parcely 12724/2 vo vlastníctve HI. Mesta SR.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
12724/39	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/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	1,40
	<i>Pozemok sa nachádza v lukratívnej časti Nové Mesto, medzi Vajnorskou a Račianskou ulicou, v zástavbe bytových domov a rodinných domov</i>	
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu. - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
	<i>Pozemok je v súčasnosti využívaný ako nespevnená plocha za radovými garážami od strany sídliska</i>	

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	<i>Pozemok je prístupný mestskou dopravou</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
	<i>Lokalita patrí do obľúbenej lokality Nového mesta, parkovacie možnosti sú obmedzené na parkovanie pozdĺž chodníkov, príslušné prefabrikované garáže vo vlastníctve súkromných osôb odľahčujú parkovacie nároky lokality</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
	<i>V lokalite je veľmi dobrá technická vybavenosť, pozemky nie sú napojené na žiadne inžinierske siete, len stavby garáží</i>	
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Využitelnosť na iné účely nie je v súčasnosti žiadna</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60
	<i>Parcela má trojuholníkový tvar bez možnosti využitia ako samostatný pozemok na zastavanie.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 0,80 * 1,00 * 0,60$	0,8467
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 0,8467$	56,21 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 12724/39	$2,00 \text{ m}^2 * 56,21 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	112,42
Spolu		112,42

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov reg.C KN parc.č.12724/24, 12724/39, 12724/40, 12724/41 v okrese Bratislava III, obci BA - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

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

Vypočítaná všeobecná hodnota pozemkov zohľadňuje ich polohu, tvar, možné využitie, obmedzujúce podmienky na prípadnú výstavbu. V lokalite sa pozemky ponúkajú za vyššie ceny, ide však o ucelené plochy určené na výstavbu bytových domov, administratívnych budov, priemyselných areálov na komerčné využitie, ohodnocované pozemky sú s nimi neporovnateľné. Súčasné využitie pozemkov znižuje ich cenu v porovnaní s podobnými pozemkami určenými na výstavbu.

Vypočítanú všeobecnú hodnotu pozemkov považujem za primeranú.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Pozemky	
Pozemky - parc.č. 12724/24 - parc. č. 12724/24 (20 m ²)	2 281,20
Pozemky - parc.č. 12724/41 - parc. č. 12724/41 (2 m ²)	150,58
Pozemky - parc.č. 12724/40 - parc. č. 12724/40 (14 m ²)	1 049,30
Pozemky - parc.č. 12724/39 - parc. č. 12724/39 (2 m ²)	112,42
Spolu pozemky (38,00 m ²)	3 593,50
Všeobecná hodnota celkom	3 593,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 590,00
Všeobecná hodnota slovom: Tritisícpäťstodevätidesiat Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných parcelách neviaznu žiadne ťarchy ani obmedzenia, ktoré by bránili prevodu vlastníckych práv na iné osoby.

V Bratislave, dňa 02.08.2022

Ing. Agáta Straková
znalec



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka posudku č.122/2022 zo dňa 27.4.2022
2. Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva č. 2382 na parc. č.12724/24 vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.08.2022 - časť
3. Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva č. 3777 na stavbu na parc. č.12724/24 vytvorený cez katastrálny portál dňa 1.08.2022 - časť
4. Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.12724/24. /39. /40. /41 vytvorená cez katastrálny portál dňa 01.08.2022
5. Geometrický plán č. 87/2014 na oddelenie pozemkov
6. Územnoplánovacia informácia lokality vydala Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, Junácka č.1, 832 91, Bratislava 3, Oddelenie životného prostredia a územného plánovania pod č. 27994/8164/2022/ZP/SMIP zo dňa 25.07.2022
7. Fotodokumentácia lokality

Objednávka znaleckého posudku č. 122/2022

Znalec: **Ing. Agáta Straková, V záhradách 32, 811 03 Bratislava**
Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a ohodnocovanie nehnuteľností
zapísaný v zozname znalcov MS SR v Bratislave pod evid. čísl.: 913230

Zadávateľ: J. KAMIL ZEMAN telefón: 0905 615 512

Adresa: ulica PANSKÁ 12 mesto BA-I PSČ 811 01

Účel posudku: STANOV. VŠEOB. HODN. - PRÁVN. O

Identifikácia predmetu posudku: POZEMKY
s.č. V A S A V S K Á na ulici V A S A V S K Á popisné číslo 1 v obci BA-III

Odovzdaná výkresová dokumentácia: —

List vlastníctva nie starší ako 3 mesiace: číslo 2382 zo dňa: 1.08.2022

List vlastníctva nie starší ako 3 mesiace: číslo 3777 zo dňa: 1.08.2022

Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: číslo parcely 12724/ zo dňa: 1.08.2022
2, 24, 39, 40, 41

Doklad o veku nehnuteľnosti: —

Osobitné požiadavky objednávateľa: NIE

Počet vyhotovení posudku: 3x + 1 rovnopis v archíve znalca do 08/2032

Dátum objednávky: 24.07.2022 Podpis zadávateľa posudku:

OSOBNE PRÍ ORAZ.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 1.8.2022
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 11:40:11
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 29.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2382

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 394

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11276/19	473	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11279/2	4560	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11279/5	2828	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11285/1	8114	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11285/3	263	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3279 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11285/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3680.							
Iné údaje: Bez zápisu							
11300/2	221	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 119 evidovanej na pozemku parcelné číslo 11300/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3749.							
Iné údaje: Bez zápisu							
11354	479	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	

2/1

12355/1	114	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12355/2	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10059 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12355/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1822.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12355/3	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10947 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12355/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3823.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12355/4	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10701 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12355/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3936.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12355/5	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 11962 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12355/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3424.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12355/6	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10270 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12355/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1467.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12355/7	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4733 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12355/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2421.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12496	2839	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	5
Iné údaje: Bez zápisu							
12706	268	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/2	1106	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/3	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4605 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3864.							

2/2

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10536 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/23 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3761.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/24	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 12628 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/24 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3777.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/26	20	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	5
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/27	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 14154 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/27 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1957.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/28	19	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 13850 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/28 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6699.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/29	19	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4607 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/29 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1012.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/30	19	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4606 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/30 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1833.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/31	20	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10760 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/31 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1835.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/32	19	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4603 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/32 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3258.							
Iné údaje: Bez zápisu							
12724/33	21	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4602 evidovanej na pozemku parcelné číslo 12724/33 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3938.							
Iné údaje: Bez zápisu							

- 22 -

Iné údaje: Bez zápisu					
2953	12738/9	1	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2953	12740/10	1	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
3211	11400/6	20			1
Iné údaje: Bez zápisu					
3219	11873/1	20	Materská škola, Pionierska 12 A		1
Iné údaje: Bez zápisu					
3502	15132/10 15132/11	19	TELOCVICNA		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15132/10 pod stavbou s.č. 3502 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5083. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15132/11 pod stavbou s.č. 3502 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5083.					
Iné údaje: Bez zápisu					
13961	17090/20	18	Trafostanica		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacía stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)
- 19 Budova pre šport a na rekreačné účely
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1
	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. Oznámenie o určení súp.čísła 39810/10831/2018/PR/VRAA z 22.11.2018, Z-23419/18	
	Iné údaje	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 1.8.2022
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 11:38:36
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 29.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3777

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
12628	12724/24	7	garáž		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12724/24 pod stavbou s.č. 12628 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Zeman Kamil r. Zeman, Panská 12, Bratislava, PSČ 811 01, SR, Dátum narodenia: 20.05.1970	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-30457/15 zo dňa 25.11.2015	
	Iné údaje	

- 24 -

	Bez zápisu.
	Poznámky
	Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

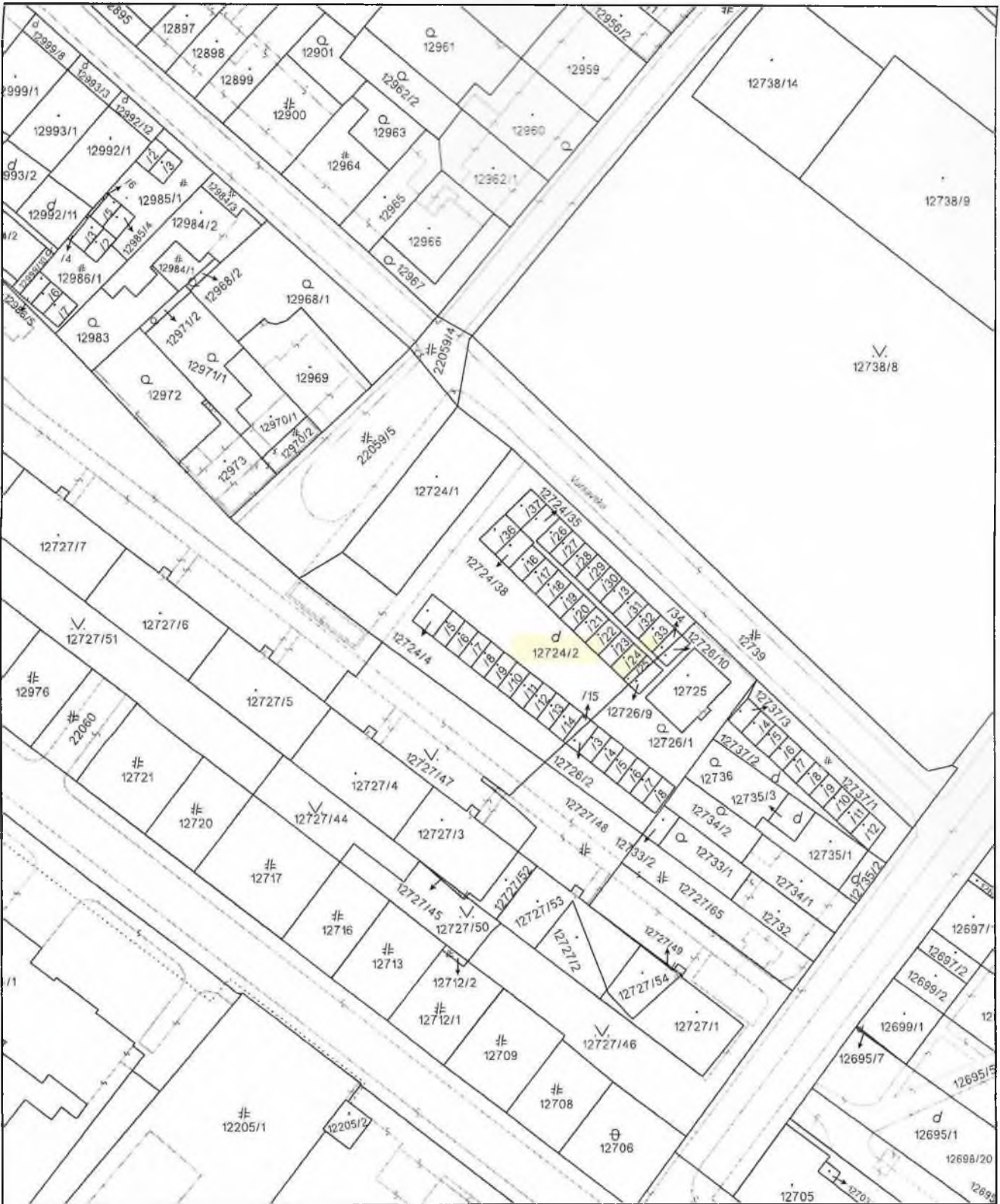
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 12724/2			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 1.8.2022 11:57:42	Bez autorizácie		
Údaje platné k 29.7.2022 18:00:00			

- 25 -

✓

Spoplatnené v zmysle zákona č. 232/99 Zz.

Geomietrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu vykazujú výmery sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

Vyhoviteľ GEOŠ – g.k., s.r.o. Radlinského 28 811 07 BRATISLAVA IČO 359 43 246 IČ DPH: SK2022026468 tel: 0905 182 574 www.geosgk.sk, geosgk@gmail.com	Kraj	Bratislavský	Okres	Bratislava III	Obec	Bratislava - m.č. Nové Mesto
	Kat. územie	Nové Mesto	Číslo planu	87/2014	Mapový list č.	Pezinok 8 - 8/34
GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na oddelenie pozemkov p. č. 12724/39, 12724/40, 12724/41.</i>						
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil		
Dňa 25. 08. 2014		Dňa 25. 08. 2014		Dňa 8. 9. 2014		
Meno Ing. Marián Šuran		Meno Ing. Marián Šuran		Meno Ing. Marián Druška		
Nové hranice boli v prírode označené roxormi		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5408						
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uholené vo všeobecnej dokumentácii						

579

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, (na opravenej osobe) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m ²		
LV	PK	KN												
2382		12724/2	1106	zast. pl.						12724/2	1090	zast. pl. 18	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava	
										12724/39	2	zast. pl. 18	Ing. Ronen Čatloš, Baltická 1359/4, Košice	
										12724/40	14	zast. pl. 18	detto	
2382		12724/35	57	zast. pl.						12724/35	55	zast. pl. 17 6	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava	
										12724/41	2	zast. pl. 18	Ing. Ronen Čatloš, Baltická 1359/4, Košice	
Spolu:			1163						1163					

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov: 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor

kód druhu stavby: 6 - Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova nu rádiové a televízne vysielanie a iné)



12738/8

Voršovská

12739

35

12724/26

12724/27

12724/28

12724/29

12724/30

12724/31

12724/32

12724/33

12724/34

12726/10

12724/18

12724/19

12724/20

12724/21

12724/22

12724/23

12724/24

12724/25

12726/9

-9.58-

12724/40

12725

12726/1

12737/3

12737/4

12737/2

12737/5

12737/6

12737/1

12737/7

12737/8

12737/9

12736

12734/2

24/13

12724/14

12724/15

12726/2

12726/3

12726/4

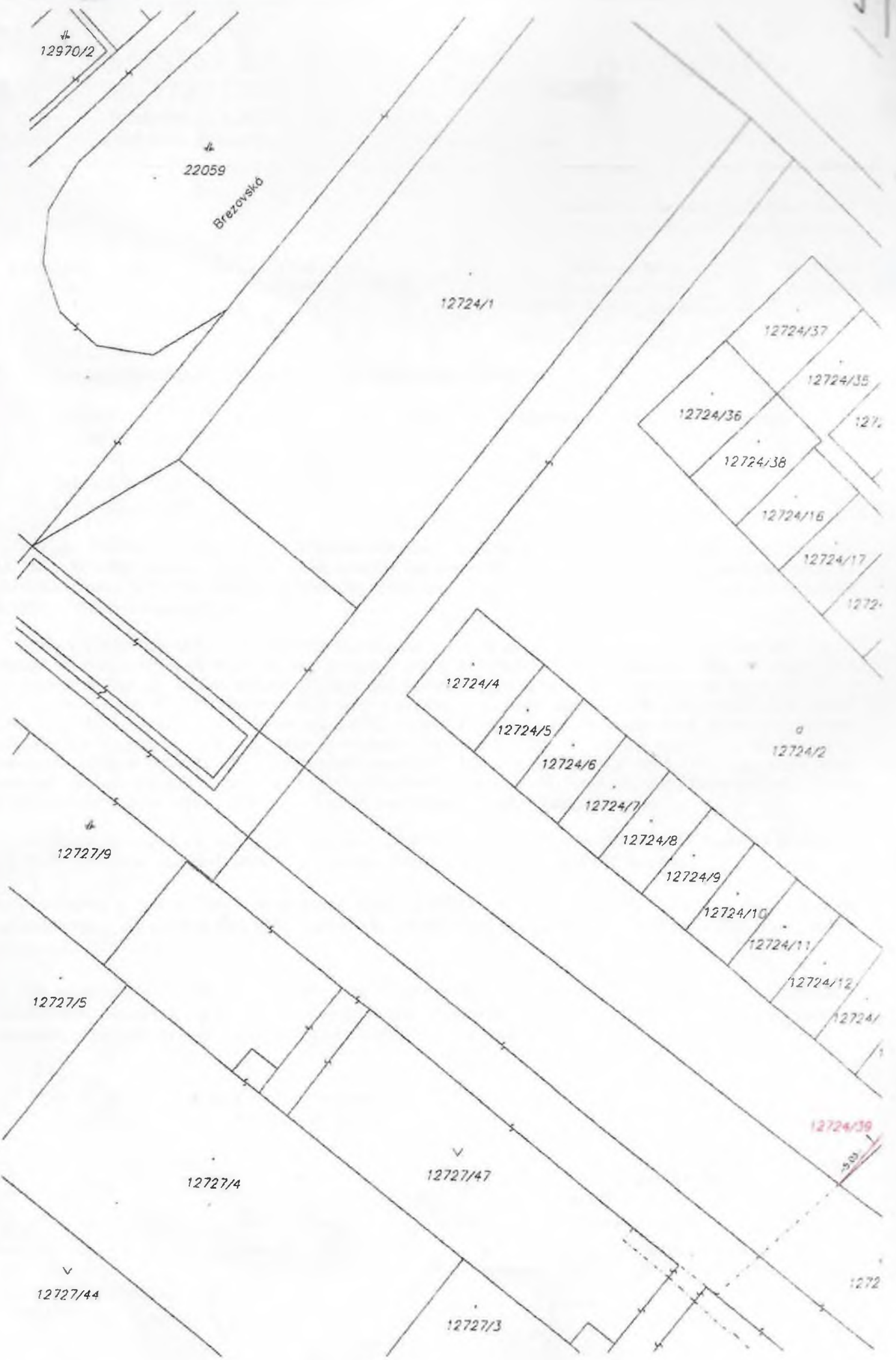
12726/5

12726/6

12726/7

12726/8

1271/48





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

Oddelenie právne, podnikateľských činností,
evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov

Váš list číslo/zo dňa
25.07.2022

Naša značka
27994/8164/2022/ZP/SMIP

Vybavuje/☎/✉@
Smiček Peter Mgr.
02/49253373/peter.smiccek@banm.sk

Bratislava
26.07.2022

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

Žiadateľ: Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov
Žiadosť zo dňa: 25.07.2022
Parcela č.: 12724/2, 12724/24, 12724/35, C-KN, k. ú. Nové Mesto
Lokalizácia v území: Varšavská ulica
Urbanistický obvod: 074

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky s parc. č. 12724/2, 12724/24, 12724/35, C-KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného** územia určeného ako **málopodlažná zástavba obytného územia** (kód 102). Príslušný regulatív funkčného využitia plôch ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Podľa uvedeného územného plánu **stabilizované** územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasne funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. **Ak prípadný nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.** Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatnenie požiadaviek a regulatívov funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy**, rok 2007 a jeho zmien a doplnkov, ktoré sú zverejnené na adrese: www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan.

Dovoľujeme si Vás upozorniť, že pozemky s parc. č. 12724/2, 12724/24, 12724/35, C-KN, k. ú. Nové Mesto sú súčasťou územia, pre ktoré mestská časť Bratislava-Nové Mesto v súčasnosti obstaráva nový **Územný plán zóny Zátíšie - Hattalová**.

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

Prílohy

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

Ing. Antón Gábor
vedúci oddelenia

☎/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: podatelna@banm.sk www.banm.sk			DIČ 2020887385	

Schema z Územného plánu mesta SR Bratislavy

LEGENDA

Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu - pozemky

Kataster

Parcely E-KN

Parcely C-KN

OP letísk a heliportov

Hlukové prekročenie - os

prekročenie hlukovej hladiny 5 - 10 dB

Hlukové prekročenie - pásmo

prekročenie hlukovej hladiny od 5 dB do 10 dB

Komunikačná sieť

obslužné komunikácie - FT C1 + C s MHD

Funkčné využitie územia

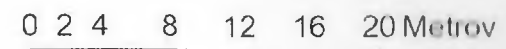
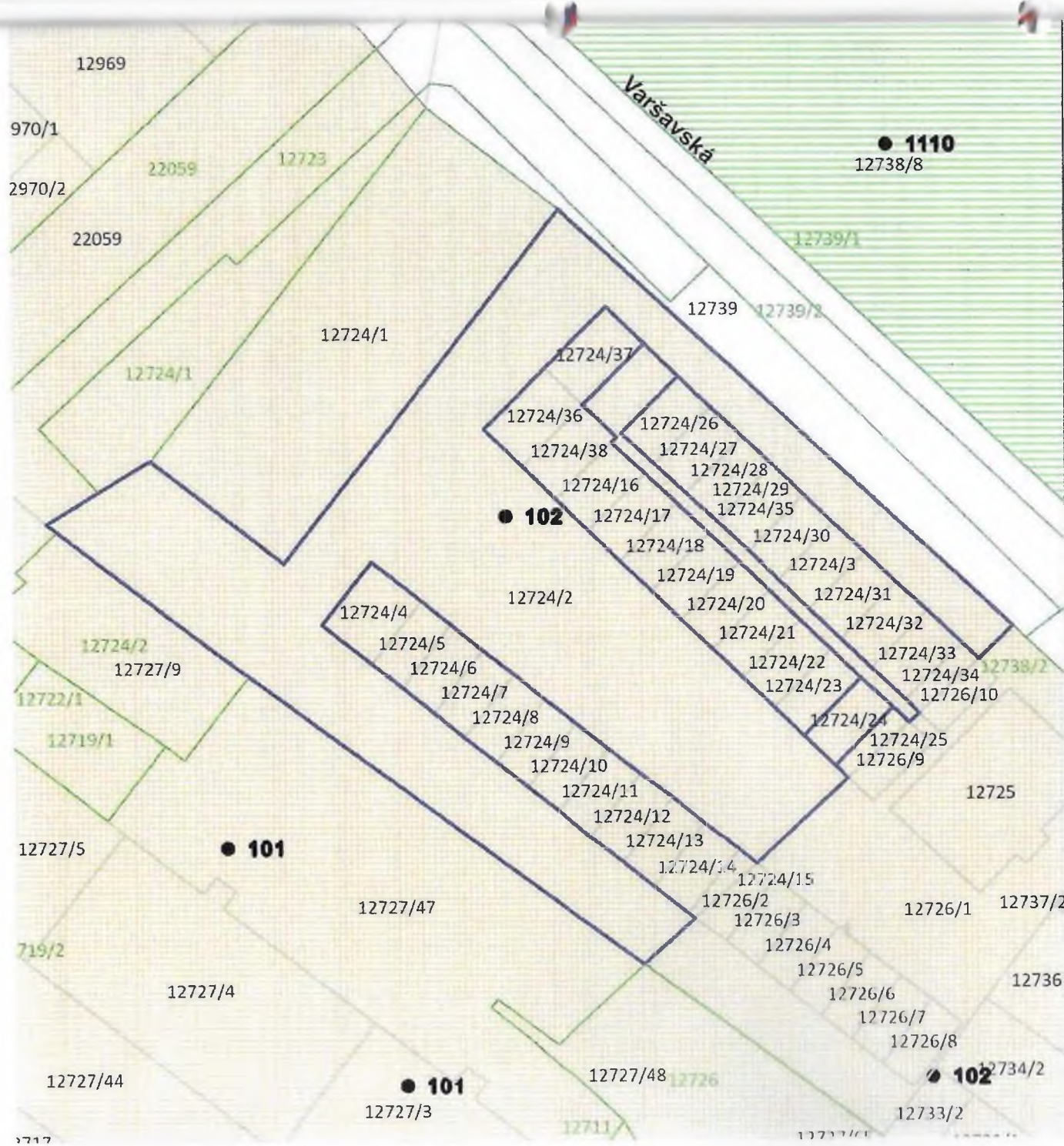
101,102 - obytné územie stabilizované

201, 202 - občianska vybavenosť stabilizovaná

501, 502 - zmiešané územie stabilizované

1110, 1120, 1130 - mestská zeleň stabilizovaná

9901 - plochy námestí a ostatné komunikačné plochy



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNEHO VYUŽITIA PLÔCH

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

Fotodokumentácia



Pozemok parcela č.12724/2 – zastavaná plocha vo vlastníctve Hl.mesta SR, z ktorého sa odčleňujú ohodnocované parcely, k.ú. Nové Mesto, BA III, m.č. Nové Mesto



Pohľad od parcely č.12724/40, manipulačná plocha medzi radovými garážami

