Znalec: Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 160/2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 166/2016

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na parc. KN č. 6750/2 v Bratislave evidovanom na LV č. 3686- čiastočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 21 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 23.05.2016.

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA
MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka 1, 832 91 Bratislava
26. 05. 2016
Číslo záznamu: 19 900
Číslo spisu:
Prílohy: 3+
Vybavuje:

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na parc. KN č. 6750/2 v Bratislave evidovanom na LV č. 3686-čiastočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:
21.04.2015 - písomná objednávka.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
16.05.2016.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
23.05.2016.

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 21.04.2015...
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., vydaná zo dňa 11.04.2016...

5.2 Získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3686-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 23.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 23.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 16.05.2016.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
- Zamýšľaný prevod nehnuteľností..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... (nebola mi predložená nájomná zmluva). Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :
- podľa listu vlastníctva č. 3686-čiastočný, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"

...

Parc. č. 6750/2	o výmere	73 m^2	Ostatné plochy	37	1

...

Legenda:
Kód využívania pozemku
37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR
IČO
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:
Viď LV v prílohe ZP...

C. Ťarchy:
Viď LV v prílohe ZP...

Iné údaje:
Viď LV v prílohe ZP...

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.05.2016...

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, a z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 3686-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Pozemok na parc. č. 6750/2 evidovaný na LV č. 3686-čiastočný, k.ú. Vinohrady.

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

- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 3686, k.ú. Vinohrady...
- Iné nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:
Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 6750/2 v zmysle LV č. 3686-čiastočný v spoluvlastníckom podiele 1/1. Hodnotené pozemky ako celok sú mierne svahovité. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:
Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: občianska vybavenosť lokálneho významu (**číslo funkcie 202**) t.j. územia slúžiace pre občiansku vybavenosť do 3 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia...
Jedná sa ale o **stabilizované územie** charakteru rodinnej a občianskej zástavby, kde sa malopodlažne bytové domy nepripúšťajú... Premiešané formy bývania v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží sa preferujú v rozvojových územiach...
Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:
Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním pozemkov.

➢ VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV ($VŠH_{POZ}$) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciácie:
Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí[1], pozemky v zriadených záhradkových osadách[2] a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu[3]

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ} \quad [EUR],$$

kde
M – výmera pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m^2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \,.\, k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH_{MJ} EUR/m^2
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica	26,56

[1] Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)v znení neskorších predpisov.
[2] Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.
[3] § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

	a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \ [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		**k_S**
1.	záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyv. s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia		**k_V**
1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		**k_D**
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_P
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh možnej zástavby, sadové úpravy).	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 3686, k.ú. Vinohrady...:

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 6750/2 v zmysle LV č. 3686-čiastočný v spoluvlastníckom podiele 1/1. Hodnotené pozemky ako celok sú mierne svahovité. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami...
Na predmetných pozemkoch je z časti postavená stavba rodinného domu so zázemím.
Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: občianska vybavenosť lokálneho významu (**číslo funkcie 202**) t.j. územia slúžiace pre občiansku vybavenosť do 3 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia...
Jedná sa ale o **stabilizované územie** charakteru rodinnej a občianskej zástavby, kde sa malopodlažne bytové domy nepripúšťajú... Premiešané formy bývania v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží sa preferujú v rozvojových územiach...
Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

ZDOVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,60
6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov
Zdôvodnenie: Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. Posúdenie lokality je aplikácia stavebného územia obce. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv hlavného mesta SR Bratislava. Použitý je koeficient v hornej úrovni z možného intervalu, aj vzhľadom na exkluzivitu a dostupnosť k centru mesta.

Koeficient intenzity využitia: 0,90
*1. **veľmi malé využitie,** 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí.*
Zdôvodnenie: Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00
4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta.
Zdôvodnenie: Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra mesta.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
3. obytná a rekreačná poloha (občianska vybavenosť)
Zdôvodnenie: Posúdenie polohy je vo vzťahu k ÚPI - jedná sa teda o polohu s možnosťou výstavby IBV a občianskej vybavenosti... a preto tá by mala byť optimálnou hodnotou pre danú polohu.

Koeficient druhu pozemku: 1,40
4. veľmi dobrá vybavenosť...
Zdôvodnenie: Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – čiže za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetky IS...

Koeficient povyšujúcich faktorov: 2,00
2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)
5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote.
Zdôvodnenie: Jedná sa pozemky so záujmom o kúpu resp. o pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,90
12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)
Zdôvodnenie: Jedná sa pozemky s malou výmerou pre daný účel využitia...

➢ ***Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.***

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
6750/2	ostatná plocha	73,00	73,00	1/1	73,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 0,90	4,3546
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 Eur/m² * 4,3546	289,10 Eur/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 73,00 m² * 289,10 Eur/m²	21 104,30 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➢ ***Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.***

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená touto metódou objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku v spoluvlastníckom podiele 1/1:

Názov	Všeobecná hodnota[4] [Eur]
Pozemky	
Pozemok evidovaný na LV č. 3686, k.ú. Vinohrady na parc. č. 6750/2 (73 m^2)	21 104,30
Spolu VŠH	**21 104,30**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**21 100,00**

Slovom: Dvadsaťjedentisícsto Eur

V Bratislave dňa 23.5.2016

Ing. Peter VINKLER ZNALEC odbor: Stavebníctvo, Pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. Peter Vinkler

[4] Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 21.04.2015...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3686-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 23.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 23.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., vydaná zo dňa 11.04.2016...
- Fotodokumentácia.

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

Dodávateľ:
Vinkler Peter Ing.
Čerešňová 3
900 25 Chorvátsky Grob

IČO: 6901039156
DIČ:

Objednávka č. 160/2016

Predmet objednávky	Spolu bez DPH EUR	Spolu s DPH EUR
Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg.„C" KN: -parc.č. 6750/2 ost.plochy o výmere 73m2, LV č.3686 -parc.č. 18256/55 ost.plochy o výmere 53m2, ktorý vznikol odčlenením z pozemku parc.č. 18256/34, evidovaný GP č.5/2016 zo dňa 25.01.2016 - parc.č.18256/53 ost.plochy o výmere 31m2, LV č. 6655		
SPOLU	150.00	180.00

Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 3
Dodacia lehota	ihneď
Splatnosť	14 dni od doručenia faktúry

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky: Biharyová Jana Mgr.
Telefónne číslo: 0249253201
E- mail: pravne.biharyova@banm.sk

Dátum vystavenia: **21.04.2016**

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

Pečiatka a podpis objednávateľa:

Mgr. Rudolf KUSÝ
starosta MČ BA-NM

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: **Vinohrady**

Dátum vyhotovenia **23.05.2016**
Čas vyhotovenia: **09:51:30**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3686

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.*
6750/ 2	73	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamenim a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	**Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR**	**1 / 1**
IČO :		

Titul nadobudnutia	**Kúpa V-1329/94**
Titul nadobudnutia	**Dar V-3088/2004 zo dňa 22.3.2005**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-2611/2005 zo dňa 10.11.2005**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva podľa V-4030/05 zo dňa 28.11.2005**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-11678/06 zo dňa 7.11.2006**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-11679/06 zo dňa 7.11.2006**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-11676/06 zo dňa 7.11.2006**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-4615/05 zo dňa 9.11.2006**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-4611/05 zo dňa 31.3.2006**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-11681/06 zo dňa 7.11.2007**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-4613/05 zo dňa 9.11.2006**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva V-25102/2009 zo dňa 27.01.2010**
Titul nadobudnutia	**rozhodnutie X-295/10-SPI**
Titul nadobudnutia	**Darovacia zmluva, podľa V-22518/10 zo dňa 9.9.2010**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva, podľa V-33258/10 zo dňa 5.1.2011**
Titul nadobudnutia	**Darovacia zmluva, podľa V-196/11 zo dňa 9.2.2011**
Titul nadobudnutia	**Zápis stavby - Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.: Star-1237/2012 zo dňa 23.8.2012, potvrdenie UKaSP-2160/2012-EDA zo dňa 17.8.2012, Z-13096/12**
Titul nadobudnutia	**Potvrdenie Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č.j. PPaSM-180/2013/8-potvrd. zo dňa 26.02.2013 podľa Z-3537/13**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva, podľa V-15537/13 zo dňa 08.11.2013**
Titul nadobudnutia	**Kúpna zmluva, podľa V-16254/13 zo dňa 22.11.2013**

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc.č.5750/1 strpieť umiestnenie a užívanie chodníka pre peších a príjazdovú komunikáciu do podzemných garáží umiestnených na pozemku parc.č.5750/67, v prospech vlastníka pozemku parc.č.5750/67, na základe geometrického plánu č.18/2007 zo dňa 2.4.2007, podľa V-21993/07 zo dňa 3.8.2007. (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nová p.č. 5750/87, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)

1 Právo z vecného bremena - právo prechodu pešo cez pozemky parc.č. 5750/67,81 a cez schodisko, kt. je súčasťou stavby na pozemku parc.č. 5750/81 v prospech vlastníka pozemku parc.č. 5750/1 podľa V-19530/09 zo dňa 16.9.2009 (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nová p.č. 5750/87, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)

1 Vecné bremeno - právo prechodu pešo cez pozemok parc.č. 5750/1 v prospech každého vlastníka alebo spoluvlastníka pozemku parc.č. 5750/67,81 a v prospech každého vlastníka bytu v stavbe na pozemku parc.č. 5750/81 podľa V-19530/09 zo dňa 16.9.2009 (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nová p.č. 5750/87, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)

1 V zmysle § 10 a § 36 zákona 656/2004 Z.z. sa zriaďuje vecné bremeno zodpovedajúce právu vstupu na pozemok registra 'C' KN parc.č. 18349/5 v rozsahu vyznačenom v GP č. 696/2011z dôvodu vybudovania elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s.IČO: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava. Z-19558/11.

Iné údaje:

1 Protokol o oprave chyby, X-194/10
1 Protokol o opave chyby, X-1334/10
1 Zápis geometrického plánu č. 52/2012 na zameranie budovy p.č. 6749/2 na vydanie kolaudačného rozhodnutia, úradne overený pod č. 2595/12 dňa 20.12.2012, Z-3537/13
1 GP č. 52/2012 (úrad.over. pod č. 1419/2012)
1 Žiadosť o zápis GP 28/2014 overený dňa 20.3.2014 pod č. 567/2014, Z-7116/14
1 GP na zameranie skutočného stavu stavieb p.č. 5984/5 a 5984/6 a oddelenie p.č. 5984/9, úradne overený dňa 25.11.2014 pod č.2607/2014, Z-14416/15
1 Žiadosť o zápis prístavby MŠ Jeséniova
Rozhodnutie č.: OS-186/2015/MOK o povolení užívania stavby, právoplatné dňa 05.02.2015
Potvrdenie o ponechaní pôvodného súpis. čísla zn. PPČESČaSP-796/2015/P-30 zo dňa 29.06.2015, Z-14416/15
1 Zápis GP 16/2013 (č. over. 763/2013), Z-21097/15
1 Oznámenie o pridelení súpisného čísla PPČESČaSP-1133/2015/P-50 zo dňa 26.10.2015, Z-21097/15

Poznámka:
Bez zápisu.

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

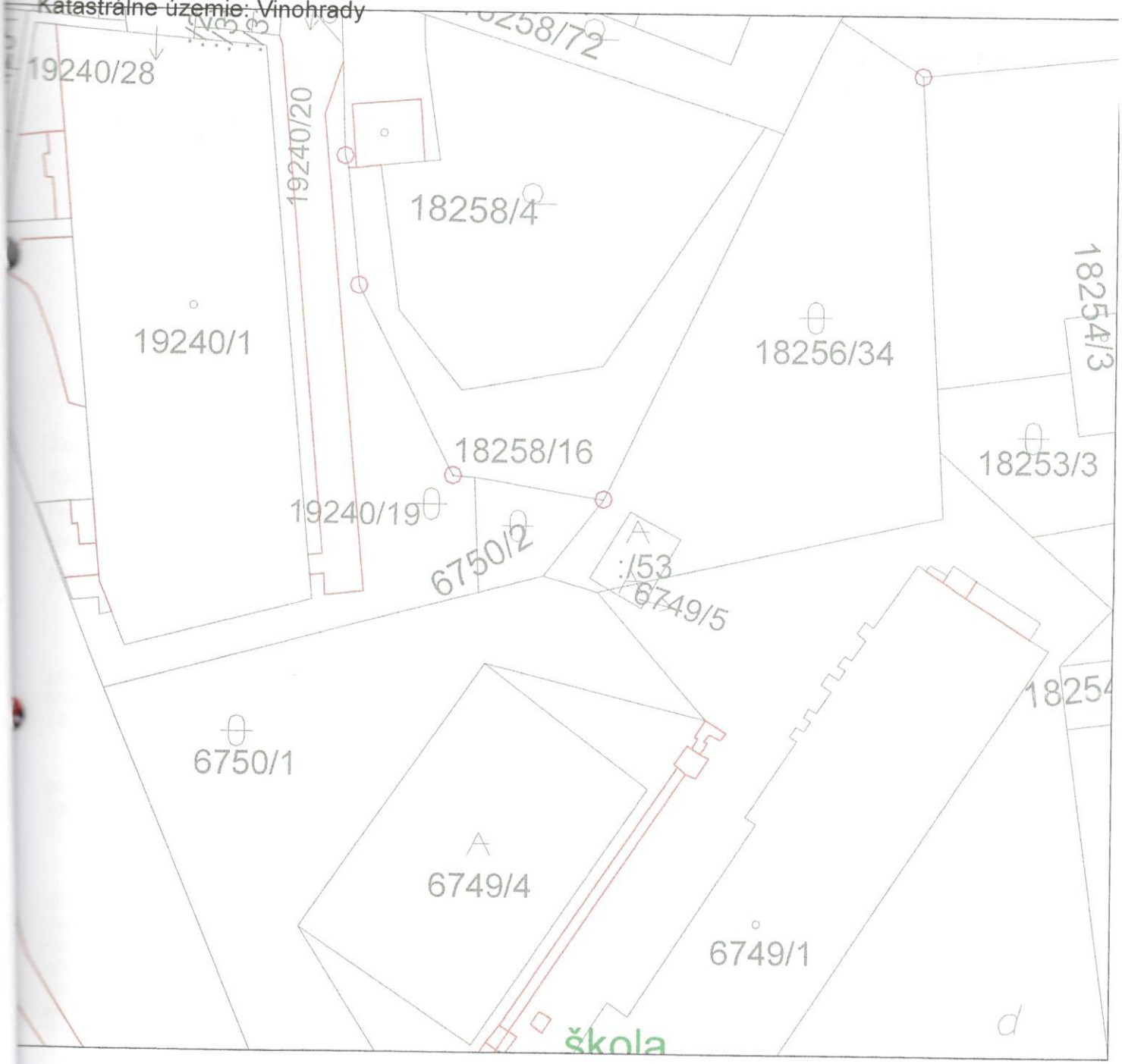
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

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

23. mája 2016 10:01



SCALE 1 : 500

10 0 10 20 30

METERS

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 čísel a správy pozemkov
Junácka 1
832 91 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/☎/@	Bratislava
11604/954/2016/PR/BIHJ / 01.04.2016	12287/3652/2016/ZP/KADZ	Ing. arch. Zuzana Kadášová / 0249253378 / up@banm.sk	11.04.2016

Vec
Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

Žiadateľ:	Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel a správy pozemkov, Junácka 1, 832 91 Bratislava
Žiadosť zo dňa:	01.04.2016
Parcela č.:	**6750/2, 18256/34, 18256/53,** reg. "C" KN, k. ú. Vinohrady
Lokalizácia v území:	ulica Jeséniova
Urbanistický obvod:	034
Zámer:	majetkovoprávne usporiadanie pozemkov

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, je pozemok parc. č. **6750/2,** reg. "C" KN, k. ú. Vinohrady, súčasťou **stabilizovaného územia** určeného pre **občiansku vybavenosť lokálneho významu** (kód funkcie **202**). Charakteristiku funkčného využitia plôch a schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, sú pozemky parc. č. **18256/34, 18256/53,** reg. "C" KN, k. ú. Vinohrady, súčasťou **stabilizovaného územia** určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie **102**). Charakteristiku funkčného využitia plôch a schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

Podľa uvedeného územného plánu, **stabilizované územie** je také územie mesta, v ktorom územný plán, ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá istú mieru stavebných zásahov (dostavba, prístavba, nadstavba, prestavba, novostavba), pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri navrhovaní novej výstavby akceptovať, preto nie sú stanovené jednotné regulatívy intenzity využitia celého stabilizovaného územia. Ak 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

Ďalej si Vás dovoľujeme upozorniť, že predmetné pozemky sa nachádzajú v rozsahu riešenia **Územného plánu zóny Koliba - Kamenné sady** a v predmetnom území sa pripravujú **Zmeny a doplnky 2** uvedeného územného plánu.

V zmysle pripravovaných Zmien a doplnkov 2 Územného plánu zóny Koliba - Kamenné sady, je pozemok parc. č. **6750/2,** reg. "C" KN, k. ú. Vinohrady, súčasťou územia určeného ako **plochy zariadení občianskej vybavenosti** s maximálnou výškou zástavby **3 nadzemné podlažia** (vrátane podkrovia, resp. ustúpeného podlažia), s koeficientom zastavanej plochy **0,5.**

V zmysle pripravovaných Zmien a doplnkov 2 Územného plánu zóny Koliba - Kamenné sady, sú pozemky parc. č. **18256/34, 18256/53,** reg. "C" KN, k. ú. Vinohrady, súčasťou územia určeného ako **plochy s funkciou bývania v rodinných domoch** s maximálnou výškou zástavby **3 nadzemné podlažia** (vrátane podkrovia, resp. ustúpeného podlažia), s koeficientom zastavanej plochy **0,3.**

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, prípadne súvisiace zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná. Toto vyjadrenie nenahrádza stanovisko mestskej časti Bratislava - Nové Mesto k investičnému zámeru.

S pozdravom

Prílohy
1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy
1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 102)
1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 202)

Na vedomie
Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. UIČ
MČ BNM, odd. ÚK a SP

Mgr. Rudolf Kusý

Starosta mestskej časti
Bratislava – Nové Mesto

☎/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
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12.00 13 – 17.00
Streda 8 - 12.00 13 – 17.00
Piatok 8 - 12.00

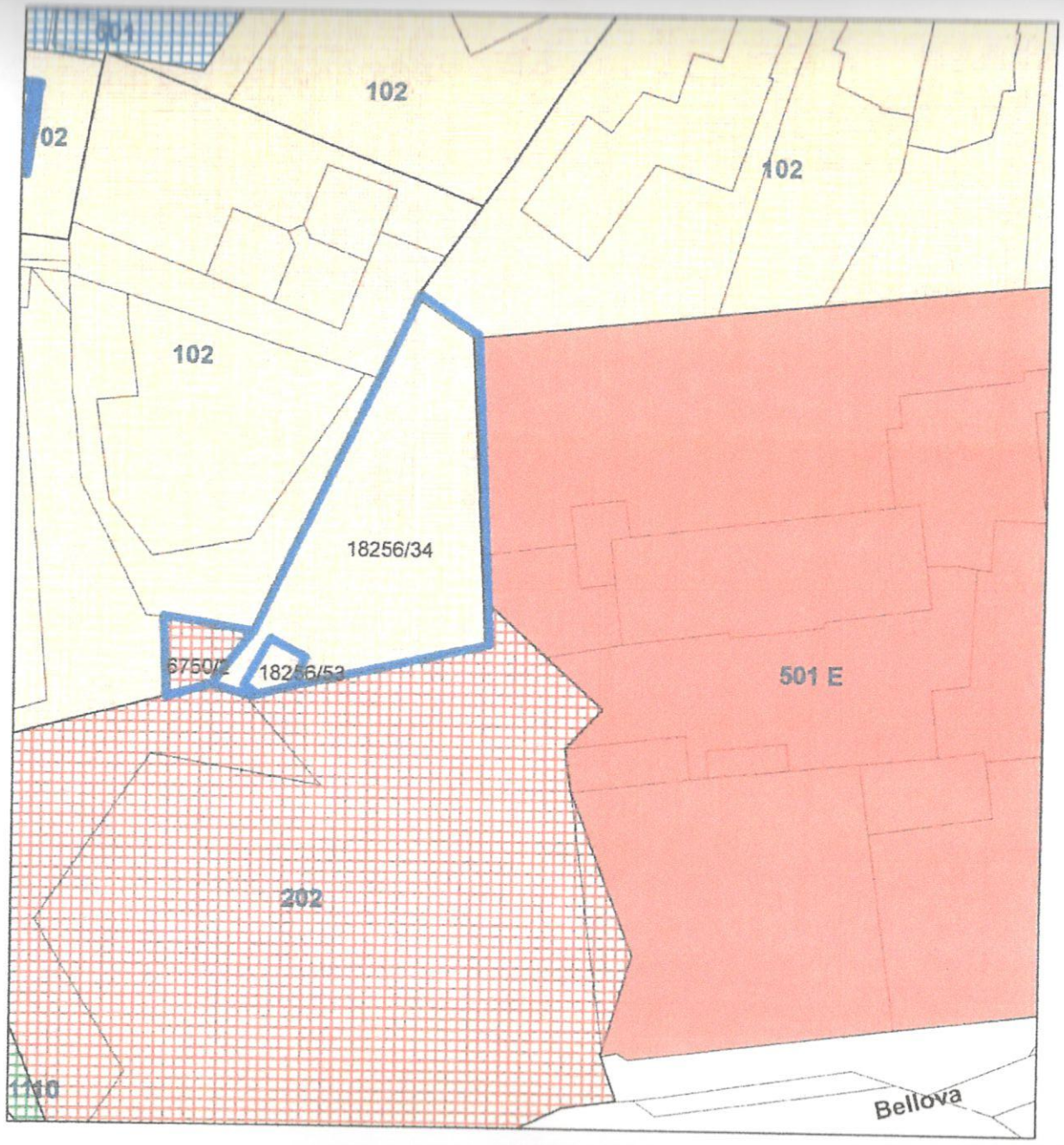


Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Legenda regulačného výkresu

Žiadosť o územnoplanovaciu informáciu - pozemky

Funkčné využitie územia

- obytné územie stabilizované (102)
- územia občianskej vybavenosti stabilizované (202)
- zmiešané územia rozvojové (501)
- územia technickej vybavenosti stabilizované (601)
- územia mestskej zelene stabilizované (1110)

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	**málopodlažná zástavba obytného územia**	

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPOSOBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- 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 :

- 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

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- 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

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI	202
201	*občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*
202	***občianska vybavenosť lokálneho významu***

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia školstva
- zariadenia kultúry
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti,
- zariadenia cirkví
- zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie
- zeleň líniovú a plošnú
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhe územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

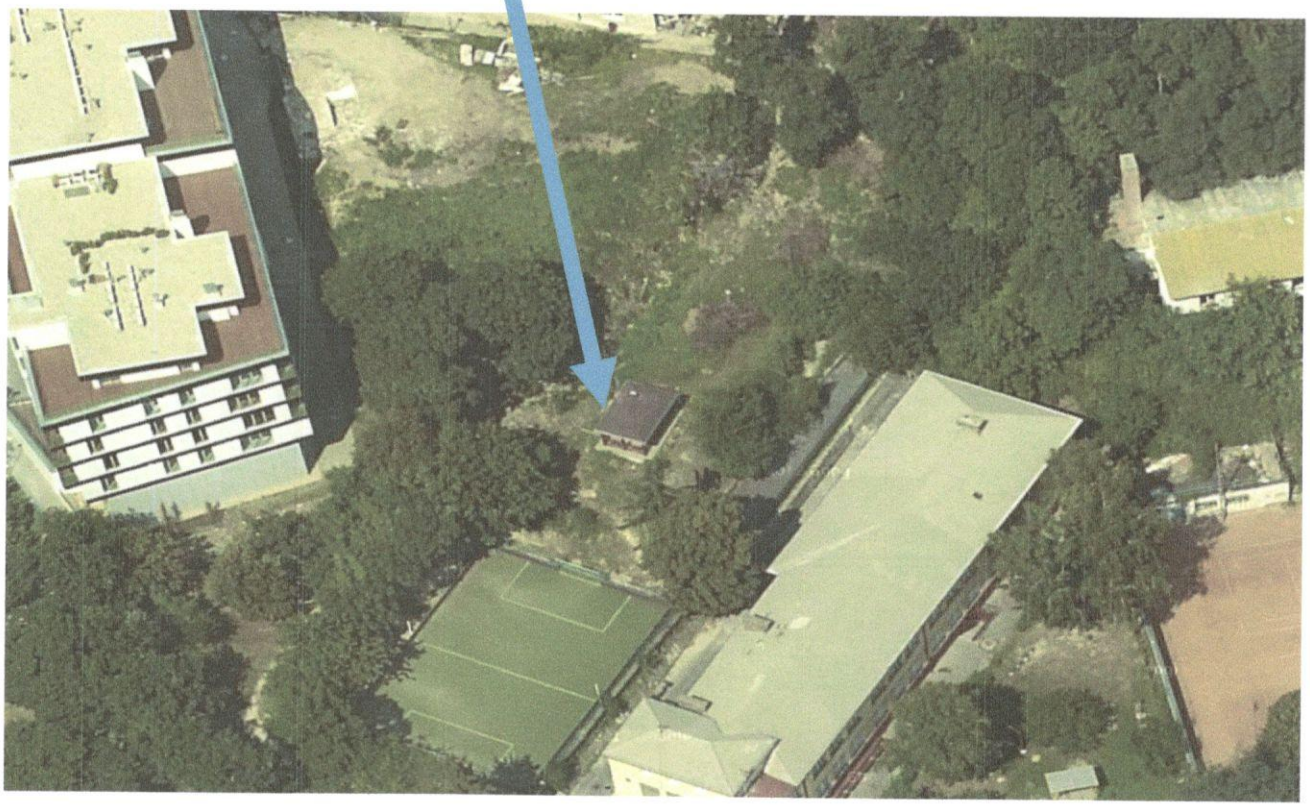
- bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

neprípustné

V území nie je prístupné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- bývanie v rodinných domoch
- bytové domy nad 4 nadzemné podlažia
- autokempingy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

pozemok na parc. KN č. 18256/55 v Bratislave evidovaný v overenom GP č. 5/2016, pozemok na parc. KN č. 18256/53 evidovaný na LV č. 6655 a pozemok na parc. KN č. 6750/2 evidovaný na LV č. 3686, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava – Nové Mesto...



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 166/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 166/2016.

Ing. Peter VINKLER
ZNALEC
Pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností
odbor: Stavebníctvo
Ing. Peter VINKLER
ZNALEC
Pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností
odbor: Stavebníctvo