

Znalec: Ing. Miroslava Juritková, Za panskou záhradou 5513/46, Pezinok 90203
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností
tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1601960 SNM/16/044/JT objednávka z dňa 18.8.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 54/2016

Vo veci: Objednávka OTS1601960 SNM/16/044/JT, z dňa 18.8.2016 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku reg. "E" KN parc. č. 19227/4 vo výmere 358 m², k.ú. Vinohrady za účelom predaja pozemku. Pozemok je evidovaný na LV č. 6747 vo vlastníctve hlavného mesta.

Počet listov (z toho príloh): 30 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu - pozemku reg. "E" KN parc. č. 19227/4 vo výmere 358 m², k.ú. Vinohrady, Obec BA - Nové mesto, Okres Bratislava III, za účelom predaja pozemku. Pozemok je evidovaný na LV č. 6747 vo vlastníctve hlavného mesta. Predaj sa bude realizovať ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 18.8.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 26.8.2016

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.8.2016

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka číslo OTS1601960 SNM/16/044/JT
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy pod číslom MAGS ORM 53192/15-340245 z dňa 8.12.2015 pre pozemok parc. registra "E" č. 19227/4 vo výmere 358 m², k.ú. Vinohrady, Obec BA - Nové mesto, Okres Bratislava III,
- Grafická identifikácia parciel na parcely registra E-KN č. 18446,18449,18450,19227/4 zhotovená Okresným úradom Bratislava - katastrálny odbor dňa 26.2.2015
- Grafické vyznačenie pozemku p.č. 19227/4 k.ú. Vinohrady, zdroj Map data, Open street map
- Grafické vyznačenie pozemku p.č. 19227/4 k.ú. Vinohrady, vyznačenie vlastníctva Hlavného mesta

6.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6747, k.ú. Vinohrady, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.8.2016
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady,, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 27.8.2016
- Miestne šetrenie
- Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007
- Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z a vyhl.č. 254/2010 Z.z.

8. 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
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška 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).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 107/2016 Z.z. 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

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nie sú

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. Primárne je použitá na stanovenie VŠH metóda polohovej diferenciácie. Na stanovenie VŠH je použitá aj metóda porovnávacia, nakoľko v danej lokalite je možné získať podklady o ponukových cenách porovnateľných nehnuteľností. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2016 vo výške 2,313.

a1) Definície základných pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby),
- metódou polohovej diferenciácie.

Porovnávacia metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n VŠH_{MJi} [€/m^2]$$

kde

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHM_{Ji} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠHM_J - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHM_{Ji} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

M - výmera pozemku v m².

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left(\frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/m^2]$$

kde

VŠCM_{Ji} - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektivizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot f_{Vi} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠCM_{Ji} - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Podľa časti E.1, prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. je na zohľadnenie (objektivizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{Ei} + f_{Pi} + f_{Fi} \quad [\%]$$

kde f_j sú čiastkové faktory:

- f_{Ei} ekonomický faktor [%],
- f_{Pi} polohový faktor [%],
- f_{Fi} fyzický faktor [%].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = f_{Ei} \cdot f_{Pi} \cdot f_{Fi} \quad [-]$$

kde

f_{Ei} - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{Pi} - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{Fi} - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

- Ekonomické faktory

- Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,
- pri ponukách realitných kancelárií je možné uvažovať s redukciou ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

- Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.. Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

- Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitosť pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu metódou polohovej diferenciácie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$VŠHPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

na základe čiastočného výpisu z LV č. 6747. k.ú Vinohrady, Okres Bratislava III

Okres: **Bratislava III**

Obec: **BA – m.č. Nové Mesto**

Katastrálne územie: **Vinohrady**

PARCELA registra „E“ evidované na mape určeného operátu

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	umiestn. poz.	list mapy
19227/4	358	orná pôda	2	984

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 – Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 6747**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

por.č.	priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č.	spoluvl. podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR,	

Titul nadobudnutia: Detailné informácie viď príloha č. 2 ZP, LV č. 7278

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 28.8.2016 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Prístup na pozemok bol umožnený majiteľom susedného pozemku Mgr. Ferákom.

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 28.8.2016

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Nakoľko predmetom ohodnotenia je len pozemok p.č. 19227/4 k.ú. Vinohrady, nebola porovnávaná technická dokumentácia. (Premetom ohodnotenia nie je stavba nachádzajúca sa na hodnotenom pozemku).

e) Údaje katastra nehnuteľností. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Pri porovnaní súladu popisných a geodetických údajov katastra so skutočným stavom bolo zistené nasledovné:

Parcela p.č.19227/4 je evidovaná na mape určeného operátu reg. "E" vo výmere 358 m². Využitie pozemku v skutočnosti nie je v súlade so zápisom na LV, jedná sa o pozemok využívaný ako záhrada (zápis na LV č. 6747 s druhom pozemku orná pôda). Umiestnenie pozemku - v zmysle LV je pozemok situovaný mimo ZUO, čo taktiež nezodpovedá skutočnosti, nakoľko sa jedná o obytnú zónu Podhorský pás, ktorá je situovaná na k.ú. Vinohrady.

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

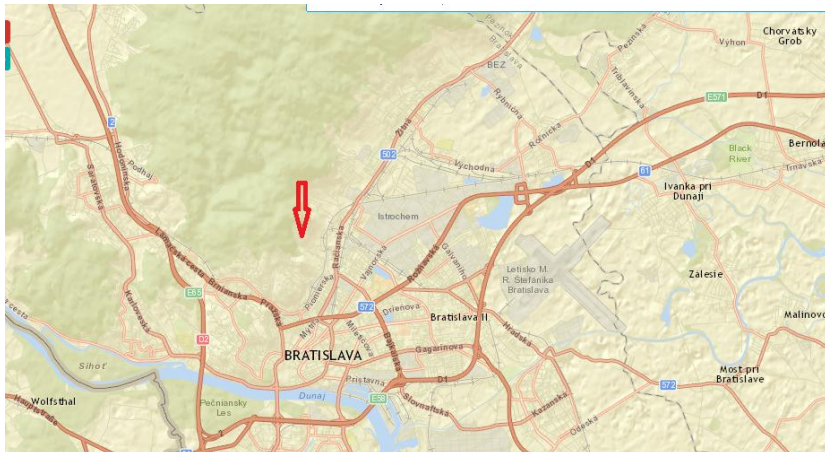
Pozemok reg "E" p.č. 19227/4, k.ú. Vinohrady.

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

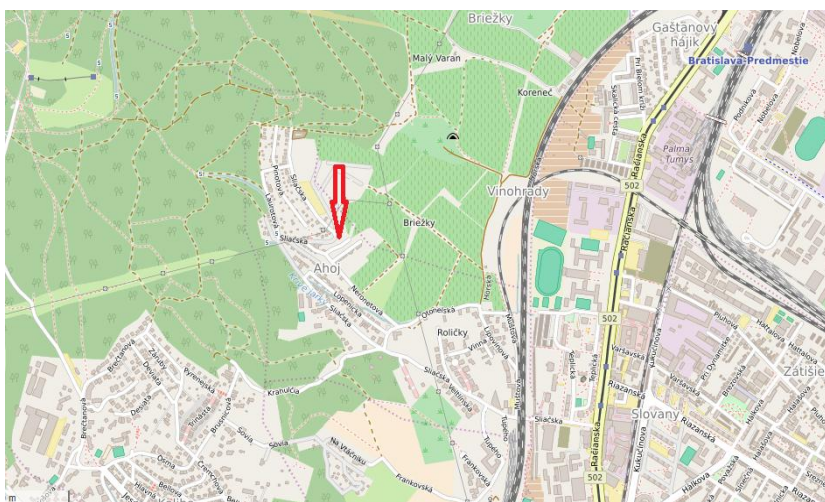
Premetom ohodnotenia nie je stavba nachádzajúca sa na hodnotenom pozemku a oplotenie pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Analýza umiest. pozemku p.č.
19227/4 k.ú. Vinohrady,
zdroj: Mapka.gku. sk
a OpenStreetMap.org



Predmetom ohodnotenia je pozemok, ktorý sa nachádza na ul. Sliáčska k.ú. Vinohrady. Sliáčska ulica sa začína ako kolmá prípojka Račianskej ulice oproti podniku Kraft Foods Slovakia, a. s. (bývalé Figaro). Na začiatku prechádza okolo sídliska pod Briežkami (vpravo) s hromadnou bytovou zástavbou, školskými zariadeniami a okolo administratívnych budov (vľavo). Potom podchádza viadukt železničnej trate z Bratislavy hlavnej stanice k Železničnej zastávke Bratislava-Vinohrady a ŽS Bratislava-Nové Mesto. Za traťou má napravo miestnu časť Briežky s vinohradmi, záhradami s chatkami, chatami a rodinnými domami a naľavo zo strany lokality Vtáčnik ojedinelé rodinné domy a záhrady s chatkami a chatami. V oblasti Ahoja sú na Sliáčskej ulici v oboch strán rodinné domy, chaty a ojedinelé nezastavané záhrady. Na konci hornej osídlenej časti Ahoja Sliáčska ulica prechádza popri Oblasťnej správe diaľkových káblov (vľavo) a nad ňou cez záhradkársku oblasť s chatkami a chatami (vpravo). V tejto oblasti je pri nej aj les bratislavského lesoparku. Po Sliáčskej ulici prechádza jedna autobusová linka mestskej hromadnej dopravy – č. 151. Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava a Územného plánu zóny Koliba-Briežky sa ráta v oblasti so zastavaním parciel na území vinohradov a záhrad v oblasti ulíc Sliáčska, Krahulčia a Lopenícka

málopodlažnou bytovou zástavbou. Sliáčska ulica patrí do katastrálneho územia Vinohrady. Vinohrady sú miestna časť a katastrálne územie v Bratislave v mestskej časti Nové Mesto v okrese Bratislava III. Na severovýchode ju ohraničuje mestská časť Rača, na juhovýchode Račianska ulica.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v lokalite bývalej chatovej oblasti. Táto oblasť je už z časti zastavaná rodinnými domami, z časti chatkami a severne od pozemku v smere ulice Sliačska sa nachádza novobudované územie kde developersky subjekt ponúka stavebné pozemky na výstavbu rodinných domov. (tieto sú dlhodobo nezastavané).

Ohodnocovaný pozemok (jeho južná hranica od susednej p.č. 18450/2) začína v ľavotočivej zákrute ulice Sliačska a pokračuje v teréne smerom do (v čase obhliadky neobhospodorovaného) územia bývalej chatovej oblasti . Pozemok je oplotený. Prístup k pozemku, cez osadenú bránku na protihlhom konci pozemku od Sliačskej ulice, je po nespevnenej ploche asi vo vzdialenosti cca 30 metrov. Pozemok (jeho väčšia časť) je umiestnený vo svahu. Na pozemku čiastočne leží stavba chatky (táto nie je predmetom ohodnotenia). Prístup k pozemku je z verejnej komunikácie ul. Sliačska vo vzd. cca 30m. od vstupnej bránky (strmý svah nepovoľuje zriadenie vjazdu na pozemok na hranici s komunikáciou medzi p.č. 19227/4 a 18450/2). Na pozemku sa nachádza prípojka na el. energiu, ostatné inžinierske siete (kanalizácia a vodovodná prípojka) sú vedené v telese komunikácie ul. Sliačska. Nad časťou pozemku je vedené el. vedenie VN, do pozemku teda zasahuje aj jeho ochranné pásmo. (nesúladi s grafickou identifikáciou parciel, kde je vedenie VN zakreslené mimo ohodnocovaného pozemku).

Od centra mesta Bratislava je nehnuteľnosť vzdialená približne 5 km. Dopravné spojenie je možné mestskou autobusovou dopravou, resp. osobnou automobilovou dopravou, pričom čas jazdy do centra mesta Bratislava je približne do 10 minút. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti nie je občianska vybavenosť, táto sa nachádza vo vzdialenosti približne 1,4 km na ul. Račianska (ZŠ, MŠ, nákupné možnosti a pod.).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v čase ohodnotenia nevyužívaný. Pôvodný účel využitia pozemku bol záhrada s ovocnými stromami. Spôsob využitia pozemku nie je v súlade so zápisom na LV č. 6747 (orná pôda).

V zmysle vydanéj územnoplánovacej informácie číslo MAGS ORM 53192/15-340245 z dňa 8.12.2015, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie ktorého je súčasťou pozemok reg „E“ p.č. 19227/24 v k.ú. Vinohrady funkčné využitie územia: malo podlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie, regulačný kod A.

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

Ohodnocovaný je pozemok p.č. 19227/4 k.ú. Vinohrady, jedná sa o pozemok EKN evidovaný v mape určeného operátu (nie katastra nehnuteľností), táto nemá v teréne presne definované hranice a jej výmera je nezáväzná, z tohto dôvodu ohodnotenie pozemku vykonávam na jednotku m².

Nad časťou pozemku je vedené el. vedenie VN a jeho ochranné pásmo zasahuje do časti pozemku, táto skutočnosť nie je zmienená na LV.

Na pozemku leží stavba záhradnej chatky, táto je vo vlastníctve súkromnej osoby a nie je predmetom ohodnotenia.

Vjazd a vstup na pozemok z dôvodu strmého svahu je možný len z protihľej časti pozemku, ktorá je vo vzdialenosti cca 30 metrov od ul. Sliačska, prístup je nespevnený a neupravovaný.

V čase ohodnotenia na LV č. 6747 nie sú evidované závary viaznuce na ohodnocovanej nehnuteľnosti a nie sú známe iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela registra "E" evidovaná v mape určeného operátu POPIS

Predmetom ohodnotenia je parcela registra "E" p.č. 19227/4 k.ú. Vinohrady. Pozemok je situovaný v strmom svahovitom teréne, bol využívaný v minulosti ako záhrada, momentálne je neudržiavaný. Prístup na pozemok je vo vzdialenosti asi cca 30 m. od ulice Sliačska, po nespevnenom povrchu. Na hranici pozemku je el. prípojka ostatné inžinierske siete sú vedené v telese komunikácie Sliačska. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené, po vytýčení presných hraníc pozemku je pravdepodobný zásah ochranného pásma vedenia VN na severnú časť pozemku. Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010., táto je následne upravovaná pomocou koeficientov.

Pozemok sa nachádza v oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov, jedná sa o novobudovanú zónu Podhorský pás nachádzajúcu sa nad Račianskou ulicou v k.ú. Vinohrady. V bezprostrednom okolí sa nachádzajú rodinné domy a zatiaľ nezastavané pozemky určené na individuálnu výstavbu. Pozemok sa nachádza na území mesta Bratislava, obytná poloha. Stredná vybavenosť pozemku technickou infraštruktúrou (na hranici pozemku el. prípojka s možnosťou napojenia na ostatné inž. siete). V danej lokalite sa jedná o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, toto nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote. Pozemok je malej výmery, vo svahu a nad časť pozemku zasahuje ochranné pásmo z tohto dôvodu je použitý redukujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
19227/4 k.ú. Vinohrady	orná pôda	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
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	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,05

koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitost' terénu	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,05 * 1,50 * 0,90$	2,3814
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3814$	158,10 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 158,10 \text{ €/m}^2$	158,10 €

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Počet MJ pozemku: 358,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Sliačska ul.

Na predaj pozemok na ul. Sliačska, situovaný severne od ohodnocovaného pozemku, v nezastavanej oblasti, p.č. 4339. Plánovaná výstavba IS.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: www.topreality.sk ID 5136227
 Dátum k dokladu: 29. 8. 2016
 Počet MJ pozemkov: 550,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 109 450,00 €
 Cena pozemku na MJ: 199,00 €/m²

Sliačska ul.

Na predaj pozemok na ul. Sliačska, situovaný západne od ohodnocovaného pozemku, na začiatku pravotočivej zákruty ul. Sliačska, v zastavanej oblasti prevažne pôvodnými chatami a novými rodinnými domami. Na pozemku sa nachádza chata.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: www.reality.sk RE0001045-15-000010
 Dátum k dokladu: 29. 8. 2016
 Počet MJ pozemkov: 864,00 m²
 Cena pozemku podľa dokladu: 198 000,00 €
 Cena pozemku na MJ: 229,17 €/m²

Sliačska ul.

Na predaj pozemok ul. Sliačska Koliba Vtáčnik. Bez IS, komunikácia nespевnená.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: www.topreality.sk
 Dátum k dokladu: 29. 8. 2016
 Počet MJ pozemkov: 708,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 148 680,00 €
 Cena pozemku na MJ: 210,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Sliačska ul.	Sliačska ul.	Sliačska ul.
Cena porovnateľného majetku [€]	109 450,00 (ponuková cena)	198 000,00 (ponuková cena)	148 680,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	199,00	229,17	210,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 5,00 % ponuka RK	- 5,00 % ponuka RK	- 5,00 % ponuka RK
Fyzické faktory - možnosť zástavby (výmera poz., druh pozemku,...)	- 10,00 %	- 5,00 %	- 10,00 %
Fyzické faktory - prístup k pozemku - nespevnená plocha	± 0,00 % plánovaná výstavba	- 5,00 % Sliačska ul.	± 0,00 % plánovaná výstavba
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	± 0,00 % moment. bez možnosti napojenia na IS	- 5,00 % horšie	± 0,00 % moment. bez možnosti napojenia na IS
Fyzické faktory - ohodnocovaný pozemok je zastavaný chatkou na odstránenie	- 10,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 10,00 % horšie
Spolu:	- 25,00 %	- 20,00 %	- 25,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	149,25	183,34	157,50
Priemerná porovnateľná hodnota			163,36 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku	VŠH _{POZ}	163,36 €/m²

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€/m ²]
Metóda polohovej diferenciácie	158,10 €/m²
Porovnávacia metóda	163,36 €/m²

Ako vhodná na stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**.

VŠH pozemkov = 158,10 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "E" parcela p.č. 19227/4 o výmere 358 m², zapísaného na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 6747, zapísané pre okres Bratislava III, obec BA – m.č. Nové Mesto, kat. územie Vinohrady, pre účel prevodu vlastníckeho práva.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 26.8.2016, ktorú by mala 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.

Nakoľko ohodnocovaná parcela je evidovaná na mape určeného operátu register "E", **VŠH pozemku bola stanovená na mernú jednotku meter štvorcový.**

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou:

163,36 €/m²

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

158,10 €/m²

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá **metóda polohovej diferenciácie**

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

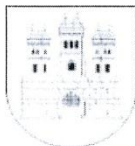
Názov	Všeobecná hodnota [€/m ²]
Pozemky	
Parcela registra "E" evidovaná v mape určeného operátu - parc. č. 19227/4 k.ú. Vinohrady (1 m ²)	158,10
Spolu VŠH	158,10
Zaokrúhlená VŠH spolu	160,00 €/m²

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **160,00 €/m²**

Slovom: **Jedenstošestdesiat Eur**

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého úkonu OTS1601960 SNM/16/044/JT objednávka z dňa 18.8.2016
2. List vlastníctva č. 6747,k.ú. Vinohrady, z dňa 27.7.2016, informatívny výpis z kataster portálu, poz.p. č. 19227/4, vlastník Hlavné mesto SR Bratislava
3. Grafická identifikácia parciel na parcely registra "E" č. 18446,18449,18450,19227/4 k.ú. Vinohrady
4. Kópia z katastrálnej mapy , informatívna kópia vytvorená z katasterportálu, obec BA - Nové Mesto, k.ú. Vinohrady
5. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS ORM 53912/15-340245 z dňa 8.12.2015 vydaná magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, strana 1-3.
6. Gragická identifikácia vlastníkov okolitých parciel (dodaná ako podklad k spracovaniu ZP)
7. Mapový podklady Mymap (dodaná ako príloha k spracovaniu ZP)
8. Prílohy k porovnávacej metóde – ponuky z realitného portálu [www. topreality.sk](http://www.topreality.sk) (poz. č.1) www.reality.sk (pozemok č.2 a 3)
9. Fotodokumentácia



Objednávka číslo OTS1601960

SNM/16/044/JT

PRÍLOHA č. 1

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "E" parc. č. 19227/4, vo výmere 358 m², k.ú. Vinohrady za účelom predaja pozemku. Pozemok je evidovaný na LV č. 6747 vo vlastníctve hlavného mesta.

Znalecký posudok žiadame vyhotoviť v elektronickej podobe a v 3 písomných vyhotoveniach, na faktúre žiadame uviesť evidenčné číslo znalca.

Predaj sa bude realizovať ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Cena za ZP je cca 130,00 Eur (znalec nie je plátcu DPH).

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Cena celkom s DPH	
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	130,00	0,00	130,00 Eur
Spolu:				130,00	Eur

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
 Telefón č.: (02)593 562 48
 Mobil č.:
 Schválil: Bialko Miroslav dňa 19.08.2016
 V Bratislave dňa: 18.08.2016

Hlavné mesto SR Bratislava
 Primaciálne nám. č. 1
 814 99 Bratislava
 -12-

zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

príloha a prijímaná 19.8.2016
 Ing. Miroslava Juritková

PRÍLOHA č. 2

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

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 27.08.2016

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 20:53:11

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
19227/ 4	358	Orná pôda		2		984

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 6747

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1

IČO :

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA katastrálny odbor	Okres: Bratislava III	Obec: Bratislava	Katastrálne územie: Vinohrady
	Číslo zákazky: K1-4024/15	Mapový list: PK 9-8/42	Mierka: 1:1000
GRAFICKÁ IDENTIFIKÁCIA PARCEL			
na parcely registra E-KN č. 18446, 18449, 18450, 19227/4			
Vyhotovil	Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/95 Zb.  pečiatka a podpis		
Meno:			
Dňa: 26.02.2015			

PRÍLOHA č. 4

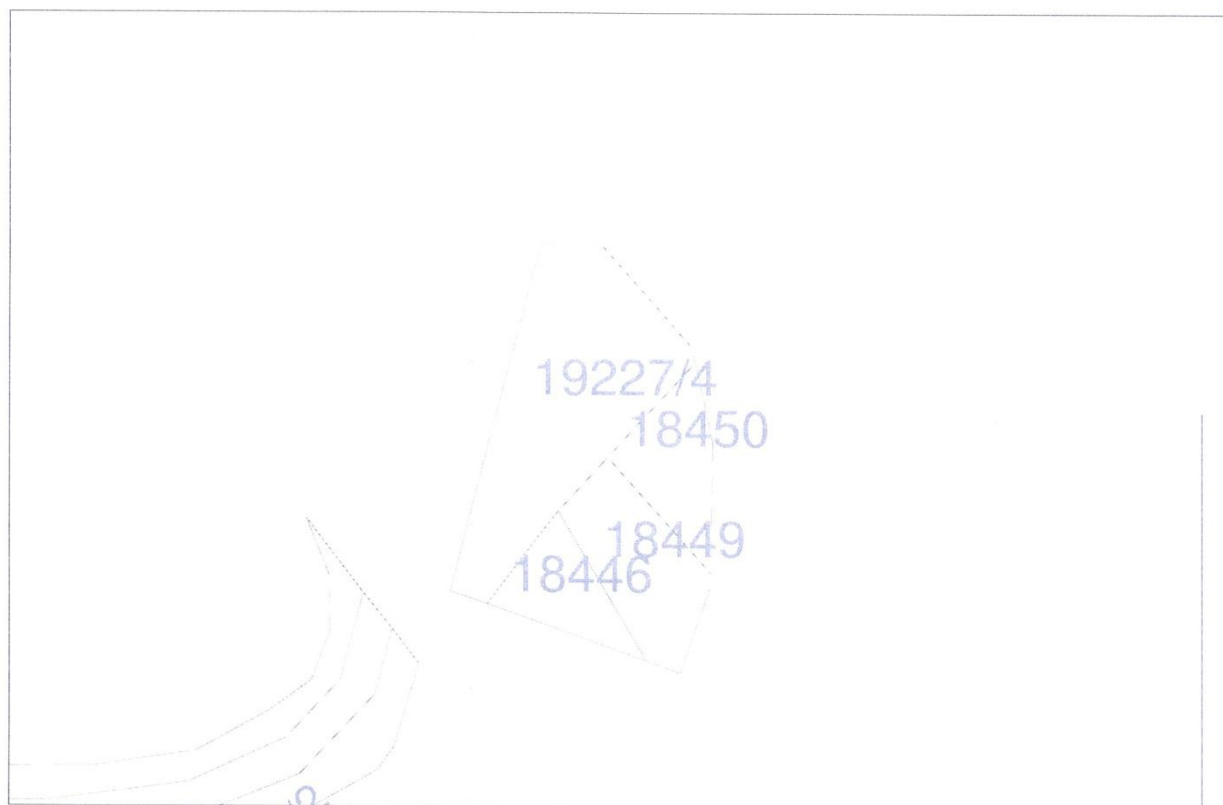
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

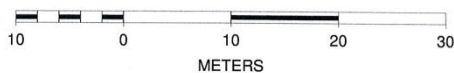
Vytvorené cez katastrálny portál

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

27. augusta 2016 20:57



SCALE 1 : 544





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

PRÍLOHA č. 1

Sekcia správy nehnuteľností

JUDr. Tkáčová /351

TU

- 1096/2016

MAGORM 1996/2016

Váš list číslo/zo dňa
18.09.2015

Naše číslo
MAGS ORM 53192/15-340245

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /508

Bratislava
08.12.2015

Vec:

Územnoplánovacia informácia

Žiadateľ:	OMV (za žiadateľa: Martin Ferák)
Žiadosť zo dňa:	25.09.2015
pozemok parc. číslo:	parcela registra „E“ č. 19227/4 vo výmere 358 m ² - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Vinohrady
blížšia lokalizácia pozemku v území:	Sliačska ul.
zámer žiadateľa:	predaj pozemku

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok - parcela registra „E“ č. 19227/4 vo výmere 358 m², funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie, regulačný kód A.**

Funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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 požiaru 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

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

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

Spôsoby 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

Nepripustné:

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód A.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestská časť: Nové Mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 - 1000 m ²	0,22	0,40

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlín teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Predmetná parcela je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný kód S: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Podhorský pás**, ktorého obstarávateľom je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto. Nakoľko po schválení zmien a doplnkov 02 Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov v predmetnej lokalite územný plán zóny nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je potrebné zo strany Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto uviesť územný plán zóny do súladu s nadradenou dokumentáciou v tejto lokalite, ako aj v ďalších lokalitách.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

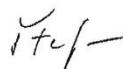
http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS ORM 53192/15-340245 zo dňa 08.12.2015 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom



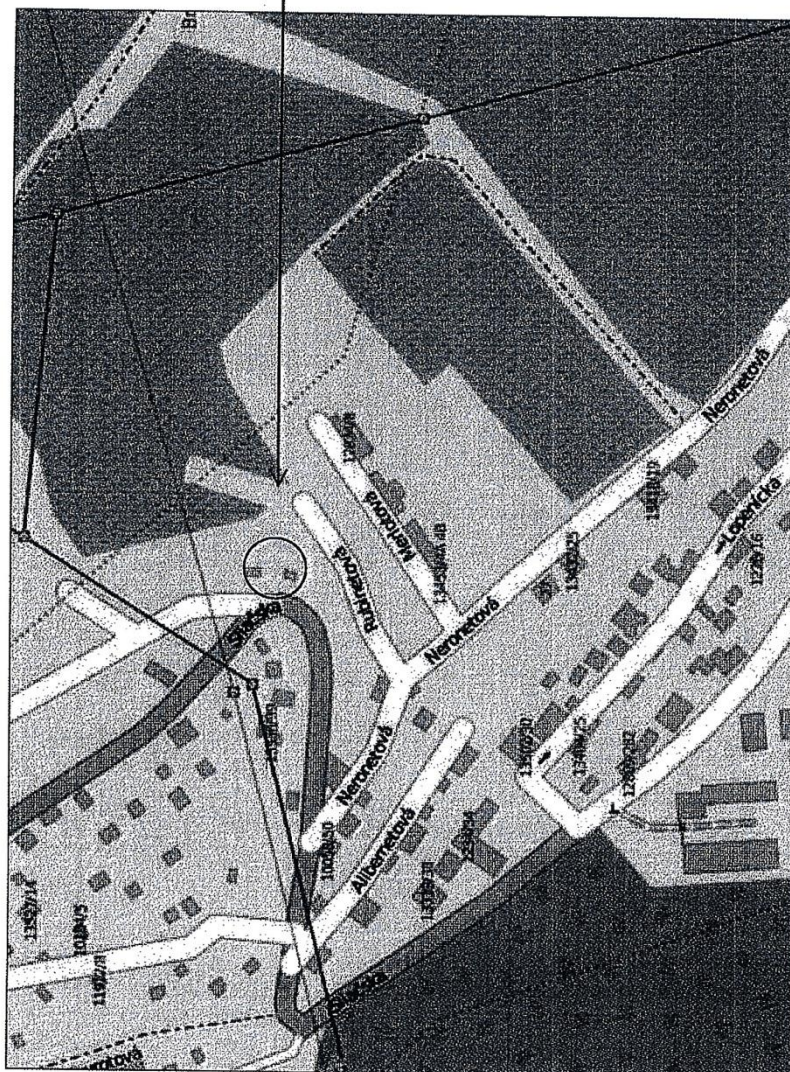
Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmernenia investičnej činnosti
Primaciálne námestie č.1
814 00 Bratislava
-1-

Co: MG OUIC - archív

PRÍLOHA č. 7

My Map



Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA

PRÍLOHA C 8/1

**RIEŠIME BÝVANIE**
Svätoplukova 30, BratislavaRealitný maklér:
Veronika Varholová
0917846687**JEDINEČNÁ PONUKA, BEZKONKURENČNÁ CENA!****Cena**
109 450,00 EUR**Vlastnosti****Kategória:** Pozemok pre rodinné domy / Predám
Lokalita: Sliachska, Nové Mesto (okres Bratislava III)
Plocha: pozemok **550 m²**
Url: <http://www.topreality.sk//id5136227>**Popis nehnuteľnosti**

SKVELÁ ŠANCA na vynikajúcu investičnú príležitosť. Predaj pozemku s exkluzívnou polohou priamo pod lesom a len pár minút od centra. Vďaka svahovitému charakteru ponúka novému majiteľovi neskutočný výhľad a možnosť jedinečného bývania s dôrazom na súkromie. - bohatá zeleň so zázemím aj pre milovníkov turistiky - perspektívny stavebný pozemok v pokojnej lokalite luxusnej rezidenčnej štvrti - svahovitý terén s panoramatickým výhľadom na Bratislavu - výmera pozemku 550 m² s ideálnou orientáciou J-V-Z - parc. č. 4339, druh pozemku: vinice - vyňatie z pôdneho fondu - v riešení zmena ÚPI na výstavbu 2 NP rodinných domov - plánovaná realizácia výstavby inžinierskych sietí - osobné vlastníctvo, list vlastníctva bez tiarch - orientačné GPS súradnice: 48°10'52.6"N 17°06'53.0"E

Reality.sk - Stavebný pozemok Nové Mesto 864m2

Page 1 z 2

PRÍLOHA č. 8/2,



Nehnuteľnosť RE0001045-15-000010

RE0001045-15-000010

Aktualizovaný 27.8.2016 1. publikácia 27.8.2016

**Stavebný pozemok Nové Mesto 864m2**

Druh / Typ Pozemok pre rodinné domy / Predaj
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Nové Mesto
 [Reality okres Bratislava III]
 Ulica Sliacska
 Cena vrátane provízie 198 000 €
 Výmera pozemku celkom 864,00 m²

Popis nehnuteľnosti

Stavebný pozemok na celoročneobývaný rekreačný dom so zastavanou plochou do 80m2. Po rozdelení pozemku možnosť postaviť aj dvojdom spolu o zastavanej ploche 160m2, prípadne dva samostatné domy so zastavanou plochou do 80m2. Elektrina, vodovod, kanalizácia pred pozemkom. Bez plynu. Šírka pozemku vpredu 15m a vzadu 22,5m. Dĺžka pozemku 44m. Lokalita ulica Sliacska, Ahoj, Briežky. Asfaltová prístupová cesta. Kontakt: Junger 0915 87 09 47 www.apreal.sk, junger68@gmail.com

Charakteristiky

Výmera pozemku celkom	864,00 m2
Forma vlastníctva	osobné
Typ pozemku	prevažne rovinatý
Vymedzenie v teréne	oplotenie
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	v dosahu
Kanalizačná prípojka	v dosahu
Plynová prípojka	v dosahu
Vodovodná prípojka	v dosahu

Realitná kancelária**AP REAL, s.r.o. » Počet inzerátov: 60****Erich Junger**

Mobil +421 915 870 947
Email junger68@gmail.com
Iné kontaktné údaje TEL: 0915 87 09 47

Adresa Sabinovská 8
 82103 Bratislava - Ružinov
 Slovenská republika
Telefón: +421 905 402 742

Fax

Adresa webovej stránky: www.apreal.sk
Email info@apreal.sk

Iné kontaktné údaje
Hovoríme



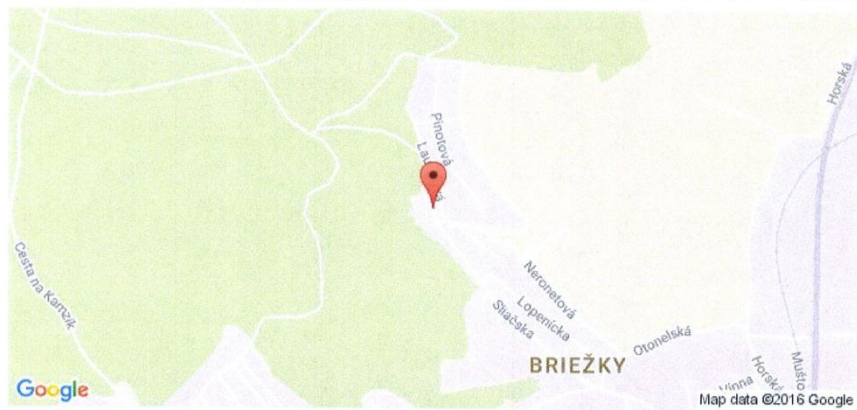
Reality.sk - Stavebný pozemok Nové Mesto 864m2

Page 2 z 2

Obrázok



Mapa



Reality.sk
27.8.2016 22:34

TRILDA 8/3

**Castor Real Estate s.r.o.**
Komárnická 28, BratislavaRealitný maklér:
Mário Valentovič
0948339519**Predaj stavebný pozemok, Bratislava Koliba Vtáčnik, 708 m2, 210 €/m2****Cena**
148 680,00 EUR**Vlastnosti****Kategória:** Pozemok pre rodinné domy / Predám
Lokalita: Sliačska, Nové Mesto (okres Bratislava III)
Plocha: zastavaná 708 m², pozemok 708 m²
Identifikačné číslo: VtáčnikII
Url: <http://www.topreality.sk//id5186006>**Popis nehnuteľnosti**

Ponúkame Vám na predaj stavebný pozemok o celkovej výmere 708 m² v lokalite Koliba Vtáčnik, Bratislava Nové mesto k.ú. Vinohrady pre výstavbu rodinného domu. Pozemok o celkovej výmere 708 m² sa nachádza v exkluzívnej tichej lokalite Bratislava Nové Mesto, časti Koliba-Vtáčnik v k.ú. Vinohrady v oblasti vinohradov nad ulicami Sliačska, Vtáčnik, Tupého a novovzniknutej ulice Frankovská, s nádherným výhľadom na panorámu Bratislavy. Pozemok mierne kónického tvaru s prístupovými cestami z oboch strán, mierne svahovitý so vzrastlou zeleňou, ideálny na umiestnenie moderného a nadštandardného rodinného bývania nad Bratislavou, ktorú máte ako na dlani. Povaha pozemku je rovinatá s miernym svahom. Prístup na pozemok je riešený formou existujúcej spevnenej prístupovej cesty z konca ul. Sliačska, Tupého, Vtáčnik. Pre pozemky v okolí je plánovaná realizácia kompletnej obslužnej komunikácie, inžinierskych sietí a terénymi úpravami. V momentálnej dobe sú projekty v procese vydania územného rozhodnutia, s plánovanou realizáciou stavby komunikácie a sietí v r. 2017. Nehnuteľnosť sa predáva v celosti spolu s príslušenstvom a je majetkovo-právne vysporiadaná. Povolená podlažnosť: 2 nadzemné podlažia + podkrovia, zastrešený valbovou strechou Index zastavanej plochy: 0, 30 Index zelenej plochy: 0,60 Umiestnenie stavby: predná stavebná čiara 5 m od prístupovej komunikácie, a min 3 m pre doplnkové stavby Orientácia pozemku: severo-západ, juho-východ Realizácia stavby komunikácie a inžinierskych sietí prebehne v r. 2017 formou združenej investície majiteľov okolitých pozemkov Lokalita Koliba Vtáčnik, Nové mesto na úpätí Malých karpát a vinohradov nad Bratislavou s kľudom a pokojom, dostatkom zelene, lesa Malých Karpát a rýchlou dostupnosťou do mesta, jeho centra a okolia, kompletná občianska vybavenosť v blízkom okolí, moderné rodinné bývanie v blízkosti, nové komunikácie a občianska vybavenosť. Tiché prostredie a okolie vinohradov a nádherný výhľad na juho-západnú panorámu mesta Bratislava. Cena nehnuteľnosti: 210 €/m² v celosti 148.680 € V prípade záujmu o obhliadku a ďalšie informácie a kontakt na tel. č. Mário Valentovič real estate consultant + 421 948 339 519 , valentovic@castorgroup.sk

Pozemok reg. "E" p.č. 19227/4 k.ú. Vinohrady, ul. Sliachska, Bratislava



prístup k pozemku od ul. Sliachska



približná hranica pozemku s parcelami č. 18450/2 a 18446



pohľad na pozemok od bránky smerom na chatku a späť smerom k bránke



hranica pozemku s p.č. 18450/2



prístup k pozemku ul. Sliačska

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 54/2016.