

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

telefón: + 421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1800285, SNM/18/004/MR, zo dňa 01.02.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 12/2018

Vo veci: Stanovanie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, parc. č. 5352/1 a 5352/2 v k.ú. Vinohrady, za účelom predaja nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 21 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Úlohou znalca je stanovanie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave, parc. č. 5352/1 a 5352/2 v k.ú. Vinohrady.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou č. OTS1800285, SNM/18/004/MR, zo dňa 01.02.2018.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu ku dňu konania miestnej obhliadky 03.02.2018.

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

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.02.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Dodané zadávateľom:

- Objedávka č. OTS1800285, SNM/18/004/MR, zo dňa 01.02.2018 - originál
- Situácia hodnotených parciel - fotokópia
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 04.09.2017 - fotokópia

Obstarané znalcom:

- LV č. 6747, k.ú. Vinohrady, zo dňa 03.02.2018 - z katastrálneho portálu
- Výpis parcely č. 5352/1 z evidencie KN, z 03.02.2018 - z katastrálneho portálu
- Výpis parcely č. 5352/2 z evidencie KN, z 03.02.2018 - z katastrálneho portálu
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 03.02.2018 - z katastrálneho portálu
- Situácia okolia podľa mapy ÚGKK SR - internet
- Údaje o ponukových cenách pozemkov v danej lokalite - internet
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky, 03.02.2018 - originál

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, Príloha č. 3.

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, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR, upravujúca organizáciu a riadenie znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Oceňovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majdúch, MIPress 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nevyskytujú sa.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom predaja nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený.

Vo výpočtoch je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre ostatné metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nie sú dostupné použiteľné podklady pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z Katastra nehnuteľností, LV nezaložený, katastrálne územie Vinohrady:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc č. 5352/1, výmera 367 m², záhrady

Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

- parc č. 5352/2, výmera 104 m², zastavané plochy a nádvoria

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Parcely registra "C" vznikli z pôvodnej parcely registra "E" č. 5352, zapísanej na LV č. 6747:

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

- parc č. 5352, výmera 474 m², záhrady

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Iné údaje:

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 03.02.2018. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a bola vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené v evidencii katastra sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok - parc č. 5352/1, výmera 367 m², záhrady
- parc č. 5352/2, výmera 104 m², zastavané plochy a nádvoría

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

Ostatné parcely uvedené na spoločnom LV č. 6747 v k.ú. Vinohrady nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

Pozemok v k.ú. Vinohrady

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5352/1	záhrada	367,00	1/1	367,00
5352/2	zastavané plochy a nádvoría	104,00	1/1	104,00
Spolu výmera				471,00

Metóda polohovej diferenciacie

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok tvoria dve parcely registra "C" - parc. č. 5352/1 a /2, spolu s výmerou 471 m², vytvorené z parcely registra "E" č. 5352 v k.ú. Vinohrady, s pôvodnou s výmerou 474 m². Pozemok je umiestnený v mierne svahovitom upravenom teréne a je prístupný z príľahlej Limbovej ulice, cez svah v násype pri ceste. Pozemok sa nachádza v Bratislave - v hlavnom, najľudnatejšom a rozlohou najväčšom meste Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Hodnotený pozemok leží v zastavanom území mesta na Kramároch. Kramáre sú miestna časť v Bratislave v mestskej časti Nové Mesto v okrese Bratislava III. Nachádzajú sa približne medzi komunikáciami Cesta na Kamzík, Pražská a Nemocnicou na Klenovej ulici. Za najdôležitejšiu komunikáciu možno považovať Limbovú a Stromovú ulicu, kde sa nachádza väčšina významných inštitúcií. Najvýznamnejším zariadením na Kramároch je Fakultná nemocnica s poliklinikou akademika Ladislava Dérera (hovorovo aj Nemocnica Kramáre) a Detská fakultná nemocnica. Na Limbovej ulici má sídlo Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky, Slovenská zdravotnícka univerzita a na Stromovej Ministerstvo školstva Slovenskej republiky. Dopravu na Kramároch zabezpečujú predovšetkým trolejbusy, ktoré prechádzajú cez Stromovú a Limbovú ulicu. Táto mestská časť Bratislavy má veľmi dobrú občiansku vybavenosť. Dopravnú dostupnosť umožňuje rýchle napojenie na diaľničný obchvat mesta a mestská hromadná doprava. Pozemok sa nachádza medzi ulicami Limbová a Ďumbierska. Podľa predloženej územnoplánovacej informácie, funkčné využitie územia je určené ako málopodlažná zástavba obytného územia. Územie je stavebne stabilizované. Inak lukratívnu polohu pozemku negatívne ovplyvňuje blízkosť hlavnej cestnej komunikácie a hlavnej železničnej trate. Obe tieto komunikačné tepny sú veľmi frekventované. Na tomto území je možné napojenie na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn).

Koeficient zvyšujúcich faktorov je stanovený v hodnote 2,0 z dôvodu trvale zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite hlavného mesta. Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem v hodnote 0,65 vzhľadom na výrazne rušivé vplyvy blízkych komunikácií (cesta, železnica), s negatívnym vplyvom na životné prostredie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

V súčasnosti pozemok nie je využívaný, nie je zastavaný a je zarastený neupraveným náletovým porastom. Podľa informácie zadávateľa posudku, budúci vlastník chce pozemok využívať ako záhradu pri svojom rodinnom dome (ÚPI v prílohe).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, pozemok nie je predmetom záložného práva.

Pohľad na hodnotený pozemok z Limbovej ulice



V susedstve leží dom žiadateľa o odkúpenie pozemku



*V blízkosti pozemku sa križuje železnica s hlavnou cestou
(obe komunikácie majú viacnásobné trolejové vedenie)*



Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,30 * 2,0 * 0,65$	2,0280
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,0280$	134,64 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 471,00 \text{ m}^2 * 134,64 \text{ €/m}^2$	63 415,44 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 5352/1	49 412,88
parcels č. 5352/2	14 002,56
Spolu	63 415,44

III. ZÁVER

1. ÚLOHA ZNALCA

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom predaja nehnuteľnosti. Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku v Bratislave, parc. č. 5352/1 a 5352/2 v k.ú. Vinohrady.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok v k.ú. Vinohrady - parc. č. 5352/1 (367 m ²)	49 412,88
Pozemok v k.ú. Vinohrady - parc. č. 5352/2 (104 m ²)	14 002,56
Spolu pozemky (výmera = 471,00 m², jednotková hodnota = 134,64 €/m²)	63 415,44
Spolu VŠH	63 415,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	63 400,00

Slovom: Šesťdesiattritisícštyristo Eur

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 09.02.2018

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet listov
1. Objednávka č. OTS1800285, SNM/18/004/MR, z 01.02.2018	1
2. LV č. 6747 - čistočný, k.ú. Vinohrady, zo dňa 03.02.2018	1
3. Výpis parcely č. 5352/1 z evidencie KN, z 03.02.2018	1
4. Výpis parcely č. 5352/2 z evidencie KN, z 03.02.2018	1
5. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 03.02.2018	1
6. Situácia okolia podľa mapy ÚGKK SR	1
7. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 04.09.2017	4
Spolu počet listov príloh je	10



Objednávka číslo OTS1800285

SNM/18/004/MR

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: FINDEX, s.r.o. Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: 2018	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov reg. "C" KN v Bratislave v k.ú. Vinohrady, parc. č. 5352/1 - záhrady vo výmere 367 m2 a parc. č. 5352/2 - zast. pl. Vo výmere 104 m2, ktoré nie sú evidované na LV a sú identické s pozemkom registra "E" KN parc. č. 5352, LV č. 6747 .

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č. 1
814 99 Bratislava
-14-

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Szabo Tomáš dňa 01.02.2018
V Bratislave dňa: 17.01.2018

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 03.02.2018

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 11:35:18

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6747

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
5352	474	Záhrady	0		1

Legenda:

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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. výst.1733/62/330 zo dňa 12.2.1963, 14/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2012/ROEP Vinohrady zo dňa 6.09.2012
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 5.2.1969, 27/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 13.5.1980, 20/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 8228/1959 zo dňa 16.5.1959, 1/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 5292/60-330 zo dňa 28.11.1960, 2/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č. 14623 B1 Návrh Obv.NV Bratislava - Vinohrady zo dňa 2.4.1962 čd. 782/1962
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. Výst. 2939/61/330 zo dňa 16.11.1961, 12/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 6264/60/330 zo dňa 16.1.1961, 9/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č.14277 B1 §11 vládn. nar.č.90/50 a § 29,31 zák. č.279/49 Zb. čd. 1708/1959
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 20.7.1978 a 11.4.1980, 30/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č. 10360 B1 zo dňa 2.6.1937 čd. 7466/1937
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacia dohoda č. 7800/1959 zo dňa 13.5.1960, 3/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 1665/61/326 zo dňa 11.10.1961, 10/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacia dohoda zo dňa 25.5.1960, 6/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlast. rozhodnutie č. výst. 8196/59/330 zo dňa 5.9.1960, 4/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacia dohoda zo dňa 14.1.1961, 11/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č.8418/59 zo dňa 23.3.1961 a kúpna zmluva , 19/ROEP
Titul nadobudnutia	§ 14 zákona NR SR č. 180/1995 Z.z.- neknihovaná parcela
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. 7809/1959 zo dňa 24.5.1960, 5/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 1795/65 zo dňa 31.8.1965, 17/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 3187/64/330 zo dňa 25.11.1964, 15/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-2/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 18.4.2011
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva z roku 1991, 24/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpnopredajná zmluva zo dňa 16.7.1968, 34/ROEP
Titul nadobudnutia	HZ č.357/70-332 zo dňa 1.1.1971, 26/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. 1170/70-72 zo dňa 22.2.1971, PVZ 65/88
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. 1170/70-72 zo dňa 22.2.1971, 71/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. Výst. 3040/60 zo dňa 7.9.1960, 8/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-14/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 5.12.2011
Titul nadobudnutia	PKV č. 3500 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, čd. 760/48

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bratislava III**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**

Dátum vyhotovenia **03.02.2018**

Katastrálne územie: **Vinohrady**

Čas vyhotovenia: **11:31:27**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spôsob využ. p.</i>	<i>Umiest. pozemku</i>	<i>Právny vzťah</i>	<i>List mapy</i>	<i>Druh ch.n.</i>
5352/ 1	367	Záhrady	4	1		10922	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Bratislava III**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**

Dátum vyhotovenia **03.02.2018**

Katastrálne územie: **Vinohrady**

Čas vyhotovenia: **11:33:32**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spôsob využ. p.</i>	<i>Umiest. pozemku</i>	<i>Právny vzťah</i>	<i>List mapy</i>	<i>Druh ch.n.</i>
5352/ 2	104	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		10922	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

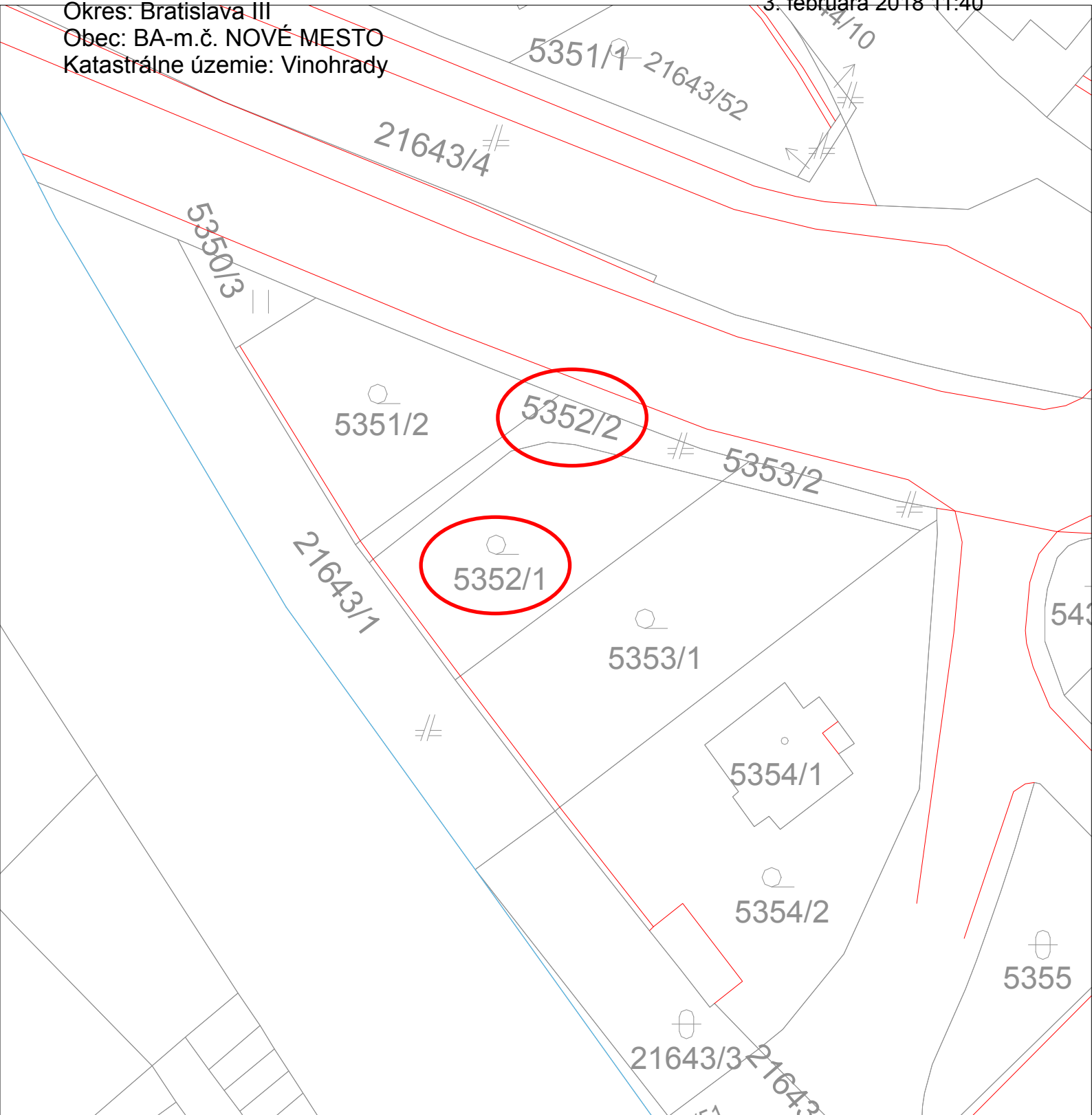
List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

Informatívna kópia z mapy

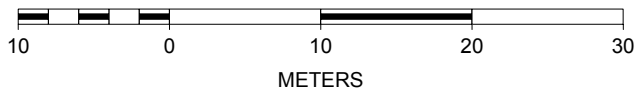
Vytvorené cez katastrálny portál

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

3. februára 2018 11:40

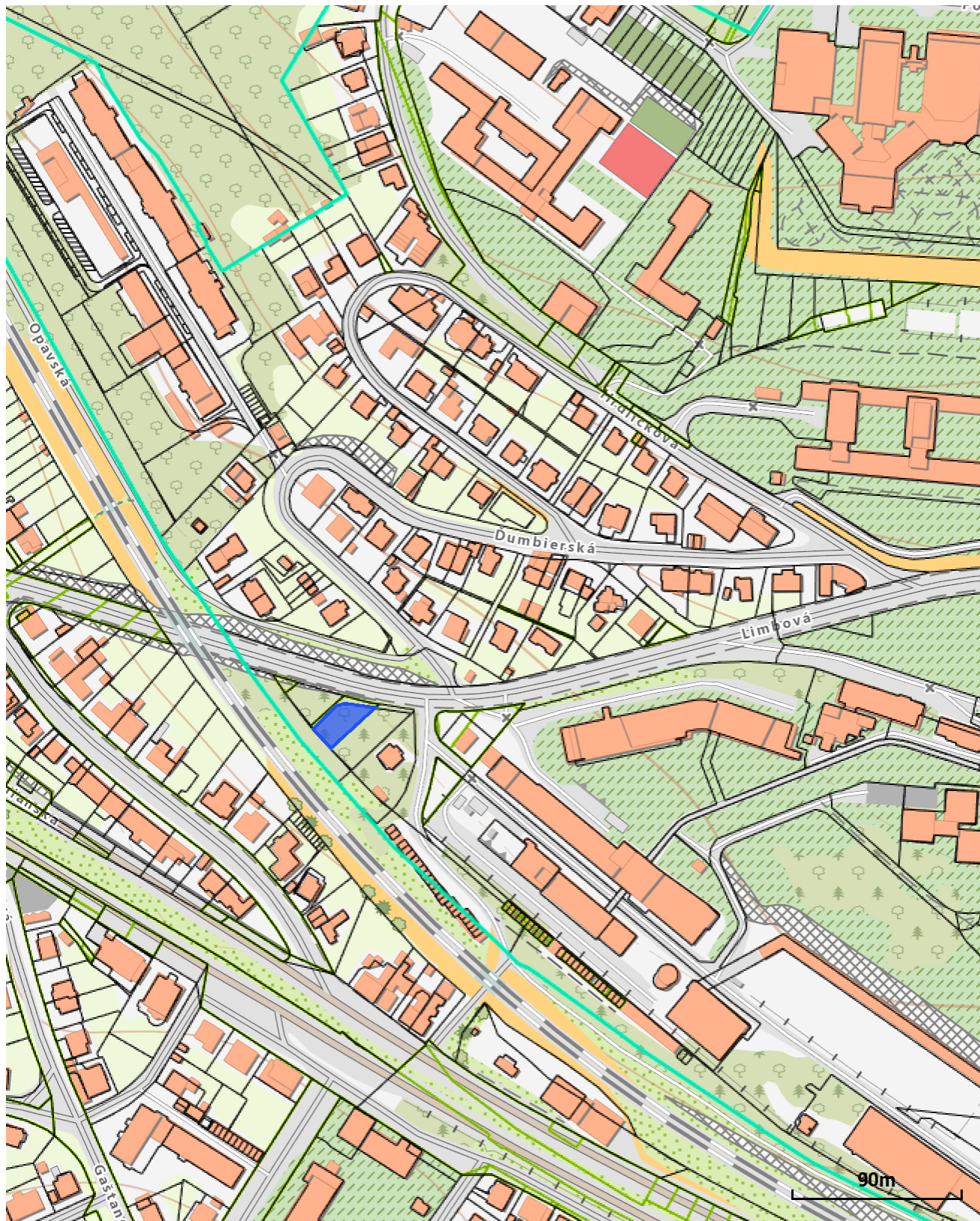


SCALE 1 : 500



Export

Bratislavský kraj > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto > k.ú. Vinohrady





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania

oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Sekcia správy nehnuteľností

Mgr. Rožňovcová/248

TU

379 769/2017

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 35526/17-13086 Ing. arch. Tomašáková/413 4.9.2017

Vec: **Územnoplánovacia informácia k súbornej žiadosti o stanoviská odborných útvarov magistrátu k predaju pozemkov**

žiadateľ:	Sekcia správy nehnuteľností pre Karola Bartoša
žiadosť č.j. zo dňa	MAGS OMV 32278/2017 zo dňa 17.1.2017
pozemok parc. číslo:	pozemok registra „C“ parc.č. 5352/1 o výmere 367 m ² pozemok registra „C“ parc.č. 5352/2 o výmere 104 m ² - identifikovaný podľa Vašich podkladov a nami dostupných údajov
katastrálne územie:	Vinohrady
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Limbová ulica, Ďumbierska ulica
zámer žiadateľa:	Žiadateľ je vlastníkom susedných pozemkov parc. 5353/1,2. Žiadateľ mal záujmové pozemky od r. 1990 najprv od Čsl. štátu v správe ObNV Bratislava III a neskôr od Slovenského pozemkového fondu, ktorý bol od roku 1994 správcom pozemku. Záujmové pozemky chce žiadateľ naďalej užívať ako záhrady.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky parc. č. 5352/1,2 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie, kód funkcie 102**, t.j. 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

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 49 02/59 35 64 46 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH pre 102

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 umyvárnou automobilov a plničkou plynu

- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu

- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03 a zmeny a doplnky 05 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 OUIČ 35526/17-13086 zo dňa 4.9.2017 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

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-


Ing. Ľudmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ - archív



hlavné mesto

Miffekova

Bartoš-žiadateľ

hlavné mesto

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900266.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 12/2018.

Podpis štatutárneho orgánu

Podpis osoby zodpovednej za výkon znaleckej činnosti