

Znalec:

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

Zadávatel' 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):

pisomná objednávka č. 91/2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 95/2013

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na parc. KN č. 19465/38 v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidovaný v identifikácii parciel..., na ktorý nie je LV založený, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet listov (z toho príloh): 27 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 15.04.2013.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na parc. KN č. 19465/38 v Bratislave, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., evidovaný v identifikácii parciel..., na ktorý nie je LV založený...

2. Dátum vyžiadania posudku:

11.03.2013 - písomná objednávka.

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

08.04.2013.

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

15.04.2013.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 91/2013 zo dňa 11.03.2013...
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parc. registra "C" č. 19465/38, k.ú. Vinohrady zo dňa 12.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6747-čiasť, k.ú. Vinohrady zo dňa 15.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady ..., vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Identifikácia parciel - stav podľa údajov registra "E" a "C"... s grafickou prílohou.
- UPI zo dňa 12.04.2013...

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 08.04.2013.
- 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 výrobného 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 Vyparína 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). Porovnávací 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. ..., k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 19465/38	o výmere	68 m ²	Ostatné plochy	37	1	9833
-------------------	----------	-------------------	----------------	----	---	------

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.

Kód mapového listu

9833 ...

Identifikácia parciel podľa stavu registra "E" a "C" ...:

Parcely registra "E"

Parc. č. 19477/1	o výmere	68 m ²	Vinice	LV č. 6747, k.ú. Vinohrady
------------------	----------	-------------------	--------	----------------------------

Parcely registra "C"

Parc. č. 19465/38	o výmere	68 m ²	Ostatné plochy	37	1	9833
-------------------	----------	-------------------	----------------	----	---	------

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO 00603481
spoluvlastnícky podiel: 1/1

- podľa listu vlastníctva č. 6747-čiastočný, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 19477/1	o výmere	68 m ²	Vinice	0	1
------------------	----------	-------------------	--------	---	---

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO 00603481
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohe ZP

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 08.04.2013

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická dokumentácia mi nebola poskytnutá a teda nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, identifikácie parciel, 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 v identifikácii parciel, LV č. 6747-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady.

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

- Pozemok na parc. č. 19465/38, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady.

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

- Nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Hl. meste SR Bratislava, na okraji obytného útvaru mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady. Pozemok tvorí parcela KN č. 19465/38 - ostatné plochy podľa stavu registra "C" katastra nehnuteľností resp. parc. č. 19477/1 - vinica podľa stavu registra "E" katastra nehnuteľností, v katastrálnom území Vinohrady. Pozemok ako celok je mierne svahovitý. Nachádza sa pri "Národnom onkologickom ústave". Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 68,00 m² a tvorí ju plocha nepravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na kompletnú dopravnú a technickú infraštruktúru. 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:

Predmetné pozemky ako celok sú mierne svahovité a momentálne sú nezastavané. 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 obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³

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.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

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 a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

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

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, obytne 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, obytne 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 obytne časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytne 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 nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytých 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 zvyšujúcich 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 zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávača,	
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 DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok na parc. č. 19465/38, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady.

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 19465/38 - ostatné plochy podľa stavu registra "C" katastra nehnuteľností resp. parc. č. 19477/1 - vinica podľa stavu registra "E" katastra nehnuteľností, v katastrálnom území Vinohrady, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.. Pozemok ako celok je mierne svahovitý. Nachádza sa pri "Národnom onkologickom ústave". Plocha pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 68,00 m² a tvorí ju plocha nepravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na kompletnú dopravnú a technickú infraštruktúru.

Jedná sa o územie (lokalitu) so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, ale redukujúcim faktorom je tvar, veľkosť a účel využitia predmetného pozemku.

➤ *Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.*

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
19465/38	ostatná plocha	68,00	68,00	1/1	68,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

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	1,45
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým 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	1,10

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,35
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	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,45 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,35 * 1,50 * 0,65$	2,0994
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,0994$	139,38 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 68,00 \text{ m}^2 * 139,38 \text{ Eur/m}^2$	9 477,84 Eur

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie.

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie 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:

Názov	Všeobecná hodnota ⁴ [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok na parc. č. 19465/38, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady (68,00 m ²)	9 477,84
Spolu VŠH	9 477,84
Zaokrúhlená VŠH spolu	9 500,00

Slovom: Deväťtisícpäťsto Eur

V Bratislave dňa 15.4.2013



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 č. 91/2013 zo dňa 11.03.2013...
- Výpis z katastra nehnuteľností, na parc. registra "C" č. 19465/38, k.ú. Vinohrady zo dňa 12.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6747-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 15.04.2013, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady ..., vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Identifikácia parciel - stav podľa údajov registra "E" a "C"... s grafickou prílohou
- Fotodokumentácia.

Odberateľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1

832 91 BRATISLAVA

IČO : 00603317 DIČ : 2020887385

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s., č.úctu 1800347007/5600

Adresa dodávateľa

Vinkler Peter Ing.

Čerešňová 3

900 25 Chorvátsky Grob

IČO : 6901039156 DIČ :

Objednávka č. 91/2013

Predmet objednávky		Spolu bez DPH	Spolu s DPH
		Eur	Eur
V zmysle zápisnice o VO č.163/2012 zo dňa 4.12.2012 si u Vás objednávame:			
Vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ parc.č. 19465/38, v k.ú. Vinohrady, ostatné plochy o výmere 68 m2.			
SPOLU		100.00	120.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 1		
Dodacia lehota	15 dní		
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry		

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : **Mgr.Martinka Andrej**

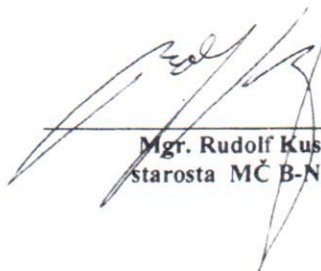
Tel.: 02/49253138

Email: pravne@banm.sk

11.3.2013

Dátum vystavenia:

Pečiatka a podpis objednávateľa :


Mgr. Rudolf Kusý
starosta MČ B-NM

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Vinohrady

Dátum vyhotovenia 15.04.2013

Čas vyhotovenia: 05:49:05

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6747

Spoločné nehnuteľnosti podľa zákona č. 181/1995 Z.z. pre Výpis z KN a Spoločné nehnuteľnosti podľa zákona č. 181/1995 Z.z. pre Výpis z LV.

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
19477/ 1	68	Vinice		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 (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č.1, Bratislava, PSČ 814 99, Slovenská republika

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 vlád. 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	Vyvlást. 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

Por. číslo *Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*

IČO :

Titul nadobudnutia	PKV č. 9155 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR čd. 760/48
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 107/66/330 zo dňa 22.3.1966, 18/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie Výst. 107/1966/330 zo dňa 31.10.1966
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacia dohoda zo dňa 24.8.1960, 7/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 19.12.1967, PVZ 206/67
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-31/10/ROEP/Vinohrady zo dňa 21.1.2011
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. Výst. 160/1967/330 zo dňa 18.9.1967, 22/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č. 1001
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva OVaÚP- Vlárská /77 zo dňa 3.3.1977, 28/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpnopredajná zmluva zo dňa 25.4.1975, 36/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 4.5.1973 Zn. OVaÚP-330-1530/73, 25/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. výst.729/1968/72, PVZ 1/75
Titul nadobudnutia	Kúpnopredajná zmluva zo dňa 6.9.1967 RI. 239/67, PVZ 111/67
Titul nadobudnutia	Kúpnopredajná zmluva zo dňa 2.7.1968, PVZ 314/68
Titul nadobudnutia	PKV č. 3326 Rozhodnutie o konfiškácii č. K.VII-611-1948 zo dňa 20.2.1948
Titul nadobudnutia	PKV č. 6011 B7 Výnos ministra vnútorného obchodu zo dňa 13.3.1958 čd. 1687/1958
Titul nadobudnutia	Dohoda o prevode správy národného majetku č. 347/1963/Hef, 13/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č. 1622 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR čd. 761/1948
Titul nadobudnutia	PKV č. 3872 B8 Vyvlastňovacia dohoda a darovacia zmluva zo dňa 13. a 16.4.1941 a prípis št. pozemkového úradu č.Ba131/8-44 čd. 2131/1944
Titul nadobudnutia	PKV č. 3045 Rozhodnutie o konfiškácii č. K.VII-483-1948 zo dňa 18.2.1948
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-7/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 15.11.2011
Titul nadobudnutia	PKV č.3277 B9 Rozhodnutie fin.odboru MsNV v Bratislave č.Fin.-600//1962 zo dňa 22.12.1962 čd. 282/1963
Titul nadobudnutia	Kúpnopredajná zmluva zo dňa 16.11.1974, 32/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č. 1978 B14 Rozhodnutie Fin.odboruMsNV v Bratislave zo dňa 20.2.1961 č. Fin.4289/1960 čd. 2799/1961
Titul nadobudnutia	PKV č. 14642 B1 UzneseníE Rady Obv.NV BA - Vinohrady zo dňa 21.6.1960 a 11.10.1960 č.148 a 65 čd. 1123/1962
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-29/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 29.3.2011
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. C-32/10/ROEP/Vinohrady zo dňa 3.02.2011
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-5/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 28.7.2011
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-22-8/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 27.7.2011
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-10/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 7.9.2011
Titul nadobudnutia	PKV č. 4295 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR čd. 760/48
Titul nadobudnutia	PKV č. 1593 B21 Konfiškačné rozhodnutie z 5.8.1946 a rozhodnutia o prídely z 8.7.1957 čd.3307/1958
Titul nadobudnutia	PKV č. 14623 B1 Návrh Obv.NV Bratislava - Vinohrady zo dňa 2.4.1962 čd. 782/19622
Titul nadobudnutia	PKV č. 8421 B6 Uznesenie rady Obv.NV.BAIII-Vinohrady zo dňa 21.6.1960 č.148 a zo dňa 11.10.1960 č.65 čd. 3043/1961
Titul nadobudnutia	PKV č. 2105 B9 Uznesenie NV v BA č. 95334-VIII-1946 zo dňa 14.8.1946 a vyhlášky MF č. 353/1952 čd. 1541/1960
Titul nadobudnutia	PKV č. 10522 B8 Uznesenie rady Obv.NV Bratislava III-Vinohrady zo dňa 21.6.1968 č.148 a zo dňa 11.10.1960 č.65 čd. 47/1962
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-4/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 27.7.2011
Titul nadobudnutia	PKV č. 14577 B1 Konfiškačné rozhodnutia zo dňa 21-28-8.1961 čd. 2131/61,2189-2206/61,2208-2218,2220-2228/61,2231-2239/61,2241/61,2243-2261/61,2263-2278/61
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-9/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 9.9.2011
Titul nadobudnutia	PKV č.1607 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR čd. 1275/48
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-3/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 27.7.2011
Titul nadobudnutia	PKV č. 2398 B3 Kúpnopredajná zmluva zo dňa 29.10.1924 čd.6535/1924
Titul nadobudnutia	PKV č. 14488 B1 rozhodnutie MNV v Bratislave zo dňa 16.8.1960 č.1265/1-1960-1449/58 čd. 92/1961
Titul nadobudnutia	HZ č.11/1965/práv. o prevode správy národného majetku, 16/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-6/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 27.7.2011
Titul nadobudnutia	Vyvlasňovacie rozhodnutie č. výst. 586/66-330 zo dňa 17.6.1966,PVZ 147/66
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č.1118/70-330-výst./vd, 33/ROEP
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č.1118/70-330-výst./vd, 52/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpnopredajná zmluva Fin. 1860/1970 zo dňa 12.8.1970, PVZ 258/70
Titul nadobudnutia	Vyvlasťňovacie rozhodnutie č. 752/66-330 zo dňa 4.7.1966, PVZ 164/66, 21/ROEP

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

IČO :

Titul nadobudnutia	Vyvlastnenie pre výstavbu č. Výst.636/1966-99 zo dňa 8.7.1966, PVZ 187/66
Titul nadobudnutia	Vyvlastňovacie rozhodnutie č. Výst.463/1967/99 , PVZ 79/67
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra č. C-26-15/2010/ROEP/Vinohrady zo dňa 12.12.2011
Titul nadobudnutia	PKV č. 2446 B20 §29 a31 zákona č. 279/1949 Zb. a uznesenia rady Obv.NV Bratislava-Vinohrady zo dňa 21.6.1960 č.148 v zmysle ust.vlády nar.č. 81/1958 Zb. a §11 vlád.nar.č.90/1950 Zb. č.d.2900/1960
Titul nadobudnutia	PKV č. 309 Konfiškované podľa nar.104/45 Sb.n.SNR v znení nar.64/46 Sb.n.SNR. č.d. 760/48
Titul nadobudnutia	PKV č. 1134 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR č.d. 760/1948
Titul nadobudnutia	PKV č.1485 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR
Titul nadobudnutia	PKV č. 1937 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR č.d. 1295/1946
Titul nadobudnutia	PKV č. 3650 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR č.d. 760/48
Titul nadobudnutia	PKV č. 560 Konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR č.D. 8179/1947
Titul nadobudnutia	Výmer a rozhodnutie o výkupe pôdy podľa zákona č. 46/1948 Sb. zo dňa 9.6.1950, 35/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV č. 4842 B1 č.d. 4478/1914
Titul nadobudnutia	Zákon č. 138/1991 Zb, § 15a ods.1
Titul nadobudnutia	PKV č. 7055 B5 č.d. 1517/1956
Titul nadobudnutia	PKV č. 7045 B4 č.d. 1518/1956

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

PKV 309 pre parcelu reg. E KN 19438; PKV 312 pre parcelu reg. E KN 19439; PKV 560 pre parcelu reg. E KN 19509; PKV 1001 pre parcelu reg. E KN 5939 5940; PKV 1134 pre parcelu reg. E KN 19454 19462/1 19462/2; PKV 1337 pre parcelu reg. E KN 6008/1 6008/2 6009; PKV 1370 pre parcelu reg. E KN 5440/2 5441; PKV 1457 pre parcelu reg. E KN 6261; PKV 1473 pre parcelu reg. E KN 17855/1 17855/2; PKV 1485 pre parcelu reg. E KN 19467/1; PKV 1567 pre parcelu reg. E KN 6001/3; PKV 1593 pre parcelu reg. E KN 17892 17893/1 17893/2; PKV 1607 pre parcelu reg. C KN 18996/36 reg. E KN 18991 18996; PKV 1622 pre parcelu reg. E KN 6098; PKV 1625 pre parcelu reg. E KN 5513; PKV 1937 pre parcelu reg. E KN 19479/1; PKV 1978 pre parcelu reg. E KN 6362 6363; PKV 2105 pre parcelu reg. E KN 18242/1; PKV 2342 pre parcelu reg. E KN 17856/1 17856/2; PKV 2390 pre parcelu reg. E KN 17854/1 17854/2; PKV 2398 pre parcelu reg. E KN 19051; PKV 2446 pre parcelu reg. E KN 19425; PKV 3045 pre parcelu reg. E KN 6257 6258/1 6258/2 6259/1 6259/2 6260; PKV 3230 pre parcelu reg. E KN 18995; PKV 3277 pre parcelu reg. E KN 6264; PKV 3326 pre parcelu reg. E KN 6085; PKV 3500 pre parcelu reg. E KN 5709 5710/1 5710/101; PKV 3519 pre parcelu reg. E KN 5707/1 5707/2 5707/3 5708/1; PKV 3650 pre parcelu reg. E KN 19500; PKV 3872 pre parcelu reg. E KN 6194/14; PKV 3895 pre parcelu reg. E KN 19400; PKV 3946 pre parcelu reg. E KN 17865; PKV 4072 pre parcelu reg. E KN 18772; PKV 4295 pre parcelu reg. E KN 17862/1 17862/2; PKV 4453 pre parcelu reg. E KN 19469; PKV 4842 pre parcelu reg. E KN 19714 19727; PKV 5048 pre parcelu reg. E KN 19416 19424/1 19424/2 19424/3; PKV 5210 pre parcelu reg. E KN 17859/1 17859/2; PKV 5211 pre parcelu reg. E KN 17857/1 17857/2; PKV 5818 pre parcelu reg. E KN 5442/301 5442/302; PKV 5925 pre parcelu reg. E KN 18986; PKV 5965 pre parcelu reg. E KN 5547; PKV 6010 pre parcelu reg. E KN 6088; PKV 6011 pre parcelu reg. E KN 6087; PKV 6063 pre parcelu reg. E KN 5928; PKV 6159 pre parcelu reg. E KN 19413; PKV 6216 pre parcelu reg. E KN 19452 19456; PKV 6553 pre parcelu reg. E KN 19443; PKV 6947 pre parcelu reg. E KN 5427; PKV 7045 pre parcelu reg. C KN 21693 21692; PKV 7055 pre parcelu reg. C KN 21690/1; PKV 7179 pre parcelu reg. E KN 19407/1 19407/2 19408; PKV 7240 pre parcelu reg. E KN 6325; PKV 7320 pre parcelu reg. E KN 5766; PKV 7353 pre parcelu reg. E KN 5699/1 5700; PKV 7623 pre parcelu reg. E KN 5653; PKV 7646 pre parcelu reg. E KN 19406/2 19406/201; PKV 8421 pre parcelu reg. E KN 18222/1; PKV 8725 pre parcelu reg. E KN 5550; PKV 8954 pre parcelu reg. E KN 6057/1 6057/2; PKV 9009 pre parcelu reg. E KN 5791; PKV 9155 pre parcelu reg. E KN 5750; PKV 9330 pre parcelu reg. E KN 5352; PKV 9356 pre parcelu reg. E KN 5358; PKV 9358 pre parcelu reg. E KN 5355; PKV 9359 pre parcelu reg. E KN 5364; PKV 9360 pre parcelu reg. E KN 5363; PKV 9412 pre parcelu reg. E KN 5790; PKV 9463 pre parcelu reg. E KN 6071; PKV 9487 pre parcelu reg. E KN 6068; PKV 9504 pre parcelu reg. E KN 6034; PKV 9528 pre parcelu reg. E KN 19538/3 19538/4 19538/5 19538/6 19538/101 19538/201; PKV 10360 pre parcelu reg. E KN 5438/1 19548/4; PKV 10487 pre parcelu reg. E KN 6046; PKV 10519 pre parcelu reg. E KN 5514; PKV 10522 pre parcelu reg. E KN 18249/1; PKV 10551 pre parcelu reg. E KN 19453; PKV 10604 pre parcelu reg. E KN 19412; PKV 10751 pre parcelu reg. E KN 5456; PKV 11413 pre parcelu reg. E KN 5489/7 5491/1 5491/4; PKV 11710 pre parcelu reg. E KN 17853/1 17853/2; PKV 11720 pre parcelu reg. E KN 5454/401 5454/402; PKV 11789 pre parcelu reg. E KN 19403/1 19403/2; PKV 11990 pre parcelu reg. E KN 19468/2; PKV 12013 pre parcelu reg. E KN 19411; PKV 12111 pre parcelu reg. E KN 18997; PKV 12976 pre parcelu reg. E KN 6743/5; PKV 13099 pre parcelu reg. E KN 5413/22; PKV 13106 pre parcelu reg. E KN 5413/10; PKV 13436 pre parcelu reg. E KN 5451/4 5451/401 5451/402; PKV 13490 pre parcelu reg. E KN 5450/3; PKV 13501 pre parcelu reg. E KN 5575; PKV 13854 pre parcelu reg. E KN 5859/8

5861/7 5861/701; PKV 14054 pre parcelu reg. E KN 6188/3; PKV 14277 pre parcelu reg. E KN 5413/23; PKV 14344 pre parcely reg. E KN 5452/4 5452/401; PKV 14347 pre parcely reg. E KN 5449 5451/1 5452/1 5452/2; PKV 14488 pre parcely reg. C KN 19240/32 19240/14 reg. E KN 19254/1 19254/2 19269/1; PKV 14577 pre parcely reg. C KN 18871 reg. E KN 18850 18851 18853/1 18853/2 18856 18861 18876/1; PKV 14623 pre parcely reg. C KN 18437/1 18119/4 18119/2 18119/1 18059 18051 18041 18035 18034/5 6090/8 reg. E KN 5369 5413/24 5435/1 5435/101 5435/102 5438/6 5439/1 5440/1 5453/1 5453/2 5487/14 5489/6 5717/1 5717/2 5816/1 5816/2 5817 5934/1 5934/2 5935 5941/1 6056 6065/2 6080/1 6080/2 6080/3 6092/1 6093/3 6502 6546 17800 17816 17852 18118 18119 18166/1 18166/2 18178 18216/16 18216/17 18342/1 18342/2 18660 18664 18769 19261 19327/7 19393 19394 19397 19399/1 19399/2 19401/1 19401/2 19402/1 19402/2 19404/1 19404/2 19405/1 19405/2 19409 19410/1 19410/2 19431 19432 19433 19434 19448 19449 19458 19476 19477/1 19477/2 19477/3; PKV 14642 pre parcelu reg. E KN 6549; PKV 14700 pre parcely reg. C KN 19723 reg. E KN 6647/2 6651/8 18345 19184/2 19184/201 19194/1 19210/1 19210/2 19211 19214 19225/1 19225/2 19226 19227/1 19227/2 19227/3 19227/4 19228 19229/1 19229/2 19230/1 19230/2 19235/2 19235/3 19236 19238 19239/1 19239/2 19240/2 19240/3 19241/1 19241/2 19242/1 19242/2 19243/1 19243/2 19243/3 19245/1 19245/2 19249 19250 19251 19253 19268 19540/1 19540/2 19542/2 19546/1 19546/2 19572 19573 19574 19580/1 19580/2 19580/3 19581/1 19581/2 19587 19589 19592 19593 19594/1 19594/2 19595 19607/1 19607/2 19607/3 19608 19609 19626/1 19626/2 19626/3 19627 19628 19629 19630 19634 19665/1 19665/2 19676 19677 19681/1 19681/2 19682 19685/1 19685/2 19685/3 19690 19691 19692 19693 19694 19695/1 19695/2 19704 19713 19715/1 19715/2 19715/101 19715/102 19716 19717 19718 19719/1 19719/2 19719/101 19719/102 19720 19721 19722/1 19722/2 19722/101 19741 19746

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.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 12.04.2013

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 10:55:07

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
19465/ 38	68	Ostatné plochy	37	1		9833	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

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

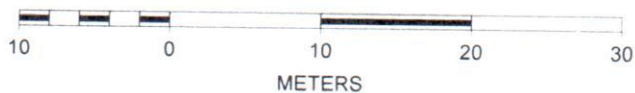
12. apríla 2013 10:45

19465/33
19465/38

19465/1

19465/3
19465

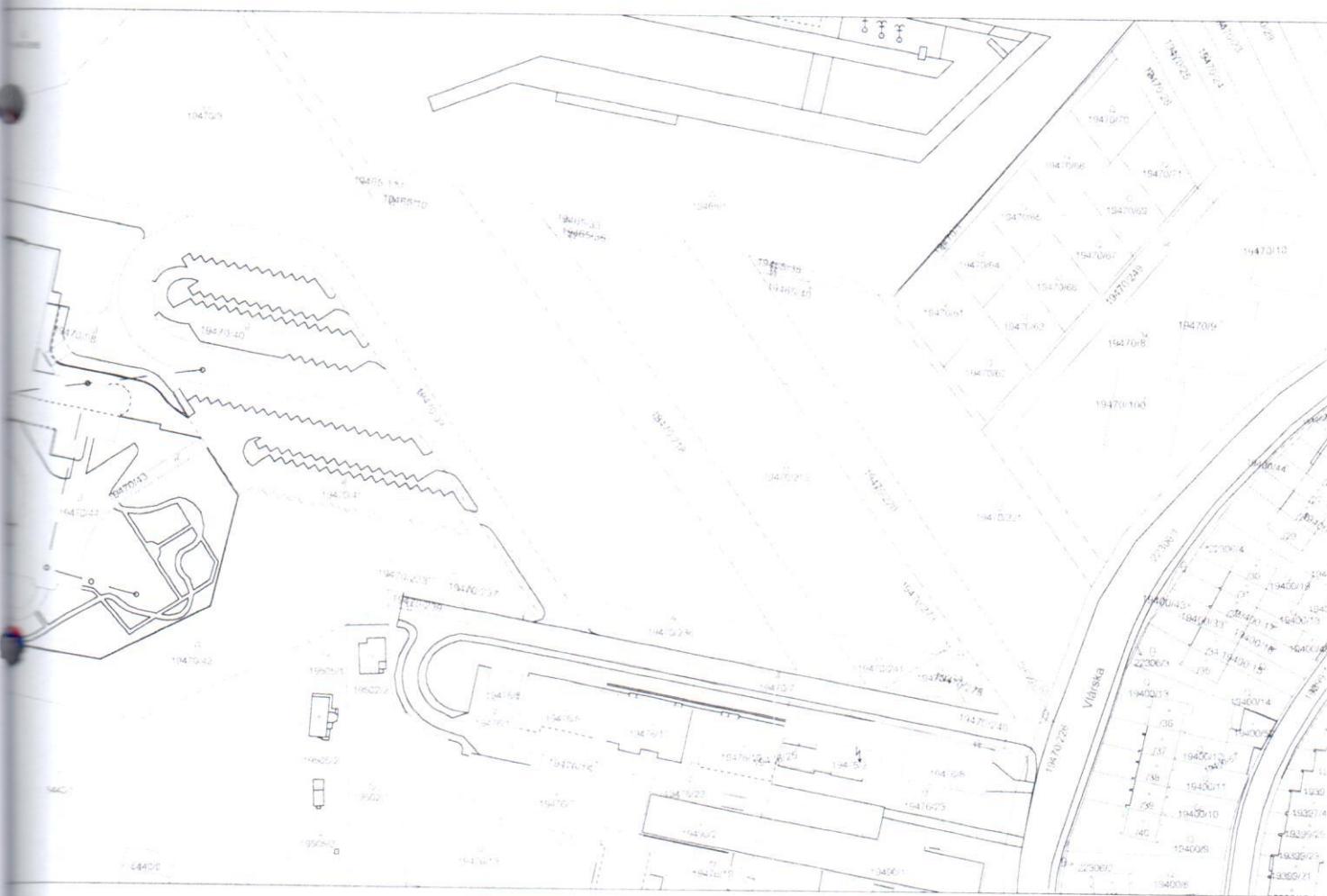
SCALE 1 : 500



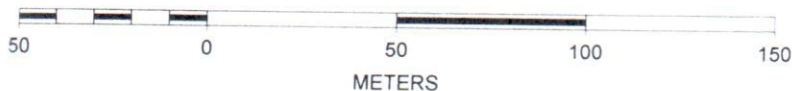
GKÚ Bratislava
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

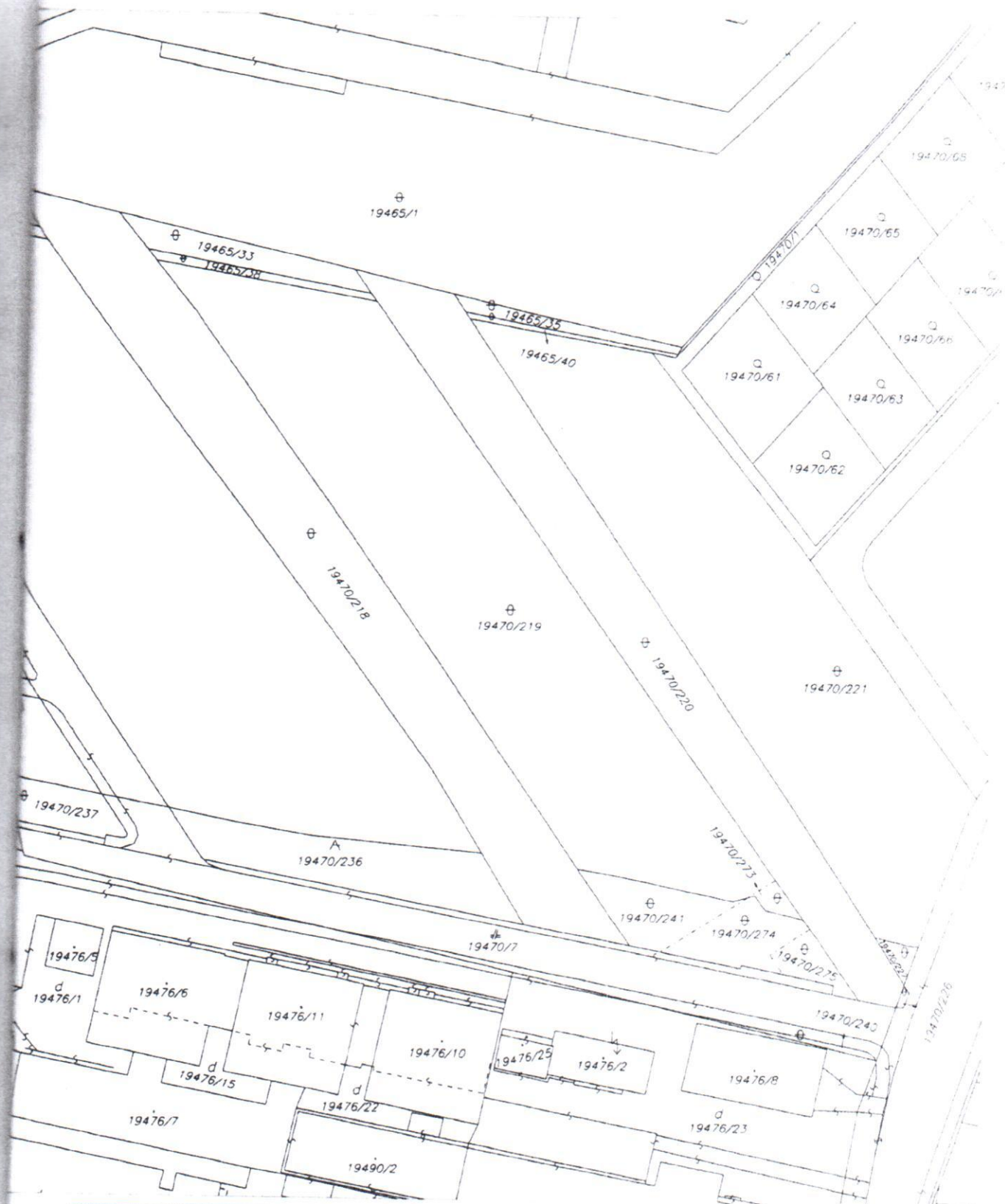
Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

12. apríla 2013 10:43



SCALE 1 : 2 000





Organizácia Katastrálny úrad Správa katastra	Okres Číslo zákazky <i>539/2012</i>	Obec BA-m.č. NOVÉ MESTO Mapový list č. PEZINOK 9-8/33	Kat. územie Vinohrady Mierka 1 : 1000 Kód 1
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: <i>19 465/38</i>			
Vyhotoval			
Dňa 22.11.2012	Meno <i>Palatinusová</i>		



Identifikácia parciel

"A" Stav podľa údajov registra E KN						"B" Stav podľa údajov registra KN			"C" Vlastník, nájomca, držiteľ, alebo iná oprávnená osoba		
Katastrálne územie	č. LV	Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera		Parcelné číslo	Druh pozemku (záväzný)	Výmera		Meno - názov Adresa - sídlo	Číslo LV
				ha	m ²			ha	m ²		C KN
Vinohrady	6747	19477/1	vinice		68	19465/38	ost. pl.		68	Hl. mesto SR BA, Primaciálne nám. I, Bratislava	
						terajšie k.ú. Vinohrady					

Poznámky: Mapový list C KN = Pezinok 9-8/33

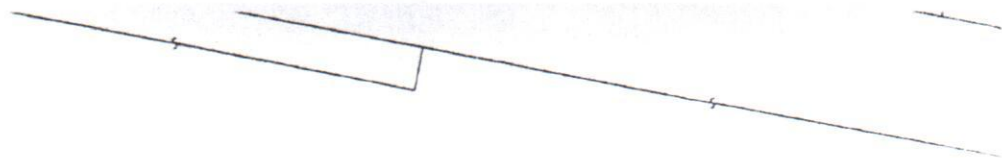
Vyhotovené dňa: 20. 11. 2012

Vyhotovil: Ing. Jana Hranicová

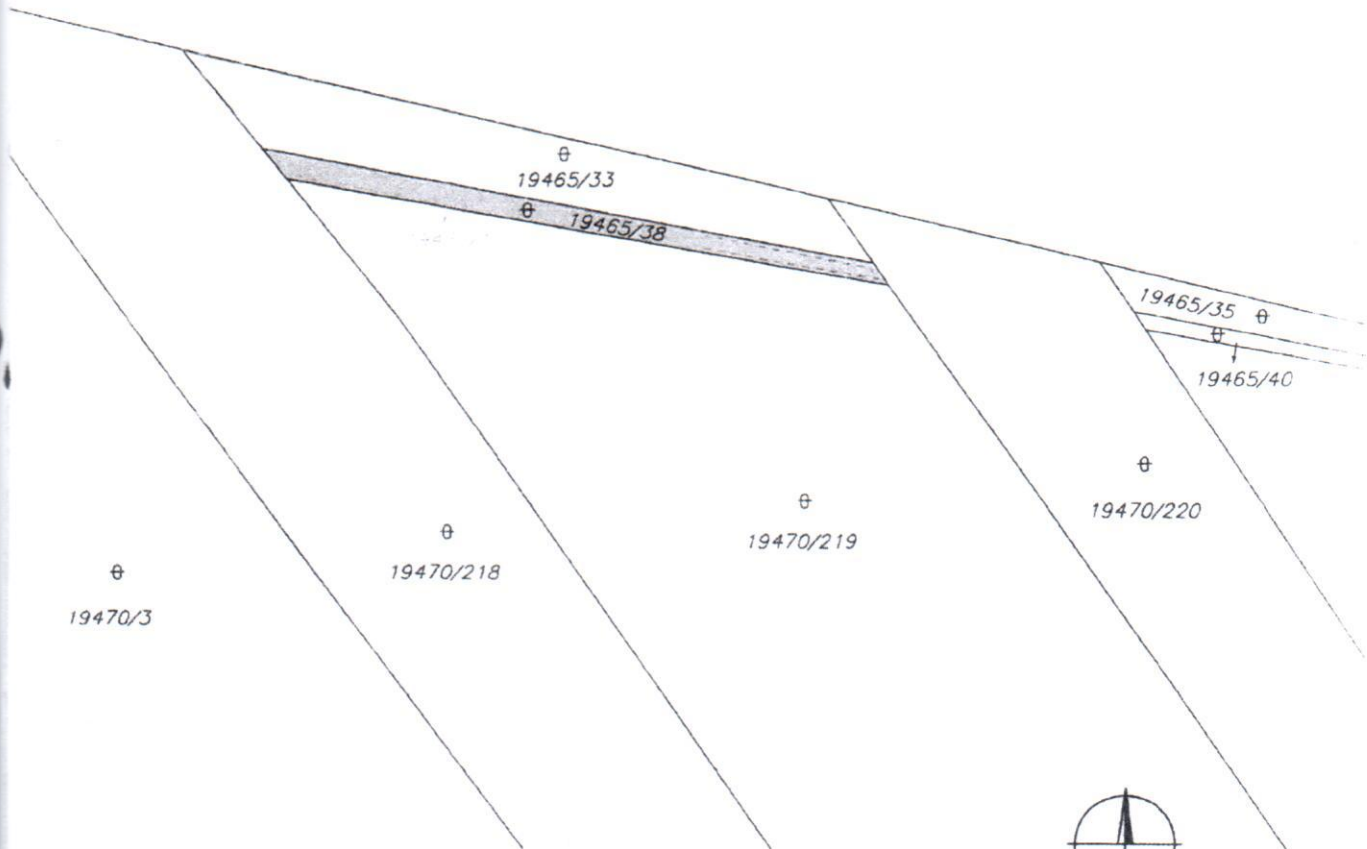
Autorizačne overil: Ing. Marián Šuran

Pečiatka a podpis:

L. Kemp



⊕
19465/1



GEOŠ-g.k., s.r.o. Radlinského 28, 811 07 Bratislava IČO:35943246, IČDPH:SK 2022026468 tel: 0905 182 574, 0911 182 574 mail: geosgk@gmail.com, www.geosgk.sk	Okres: Bratislava III.	Obec: BA – m.č. Nové Mesto	Kat. územie: Vinohrady
	Číslo zákazky:	Mapový list: Pezinok 9–8/33	Mierka: 1:500
GRAFICKÁ IDENTIFIKÁCIA parcely registra "C KN" – p.č. 19465/38 ("E KN" p.č. 19477/1)			
Vyhotožil		 Pečiatka a podpis	
Dňa: 20. 11. 2012	Meno: Ing. Jana Hranicová		



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava

Vážená pani
Mgr. Jana Biharyová
poverená zastupovaním vedúceho odd.
Oddelenie podnikateľské, právne
a správa majetku
TU

Č.j.: ŽPaÚP-00.../2013/KU

Bratislava 12. 04. 2013

Vec: Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Žiadateľ: Mgr. Jana Biharyová
Žiadosť zo dňa: 12. 04. 2013
parc. č.: register „C“, 19465/38 k. ú. Vinohrady
Lokalizácia parcely v území: časť Krásna hôrka
Urbanistický obvod: 039
Zámer: Vypracovanie znaleckého posudku

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, ktorý bol schválený všeobecne záväzným nariadením č. 123/2007 dňa 31. 5. 2007 Mestským zastupiteľstvom, v znení neskorších zmien a doplnkov, je predmetný pozemok parc. č. register „C“, 19465/38 k. ú. Vinohrady, súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu (kód 201).

Pri výstavbe v stabilizovaných územiach je potrebné zachovať charakter prostredia existujúcej okolitej zástavby. Podľa uvedeného platného Územného plánu hl. mesta SR, **stabilizované** územie je také územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Zároveň si Vás dovoľujeme upozorniť, že vzhľadom na tvar a rozmery pozemku nie je možné na tomto pozemku samostatne umiestniť akúkoľvek budovu.

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania.

S pozdravom

...

...

...

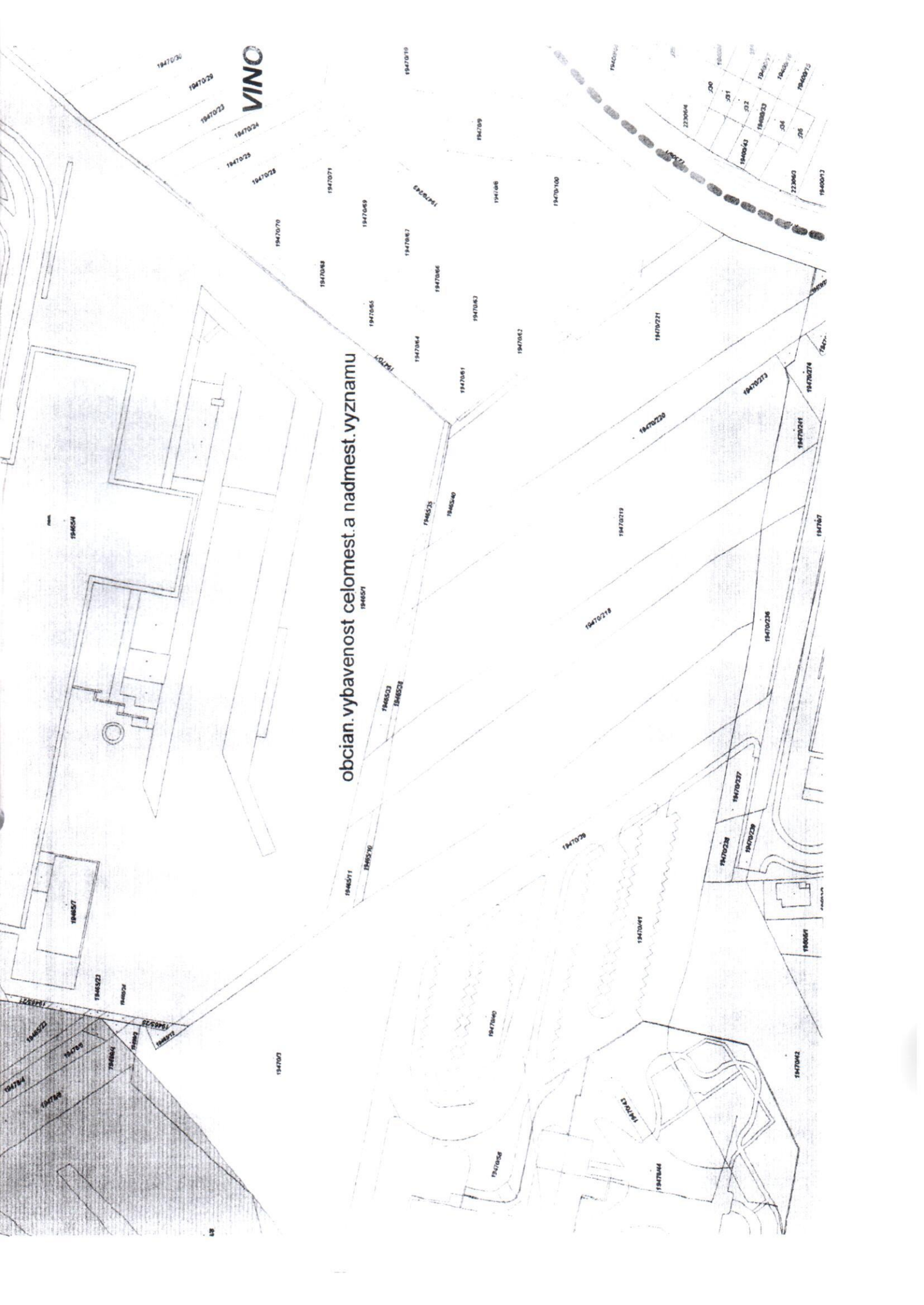
Príloha: - Regulácia funkčného využitia plôch (kód 201)
- Kópia z výkresu priestorovej regulácie časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy

Na vedomie: - ...

CO: odd. územného konania a stavebného poriadku, odd. ŽPaÚP-a/a
Vybavuje: Ing. Ing. arch., Mgr. art. Jozef Kuráž tel.: 49 25 33 78

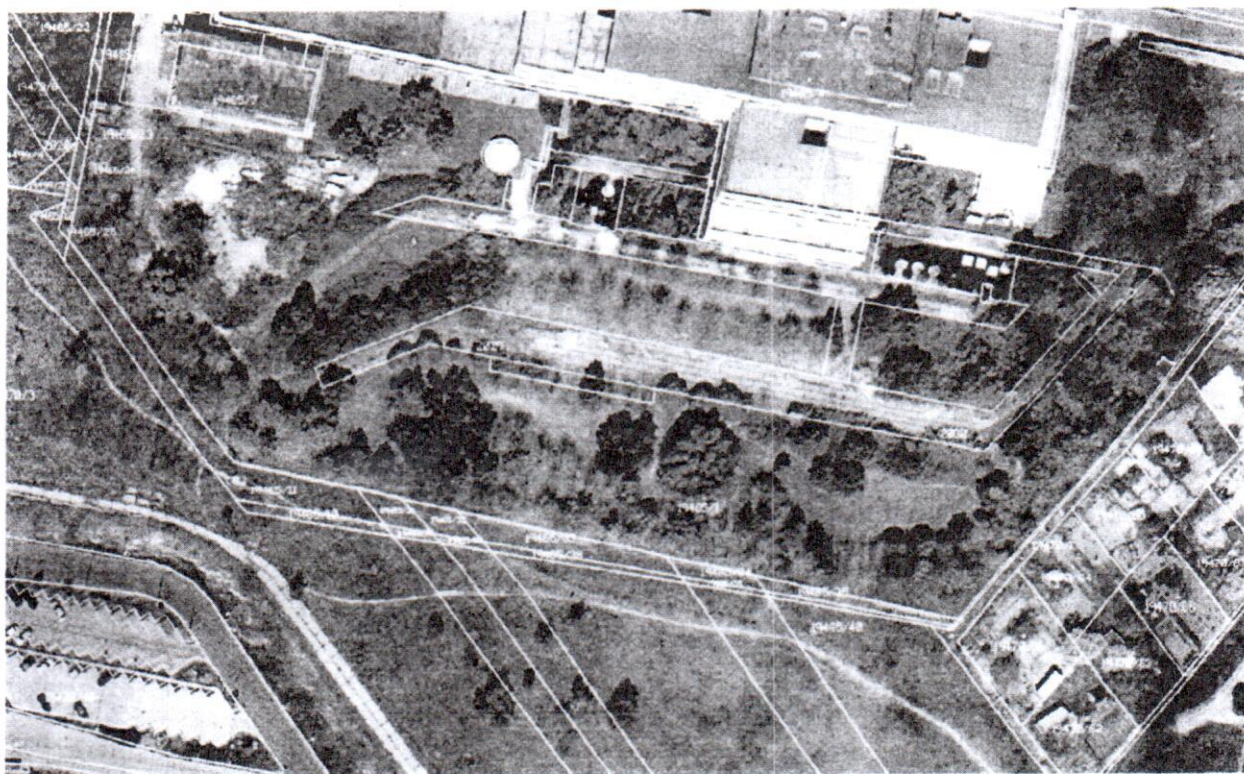
C. 2. REGULÁCIA FUNKČNEHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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 kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obrádov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu		
pripustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
pripustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - vedecko – technické a technologické parky - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia drobných prevádzok výroby a 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 - rodinné domy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		



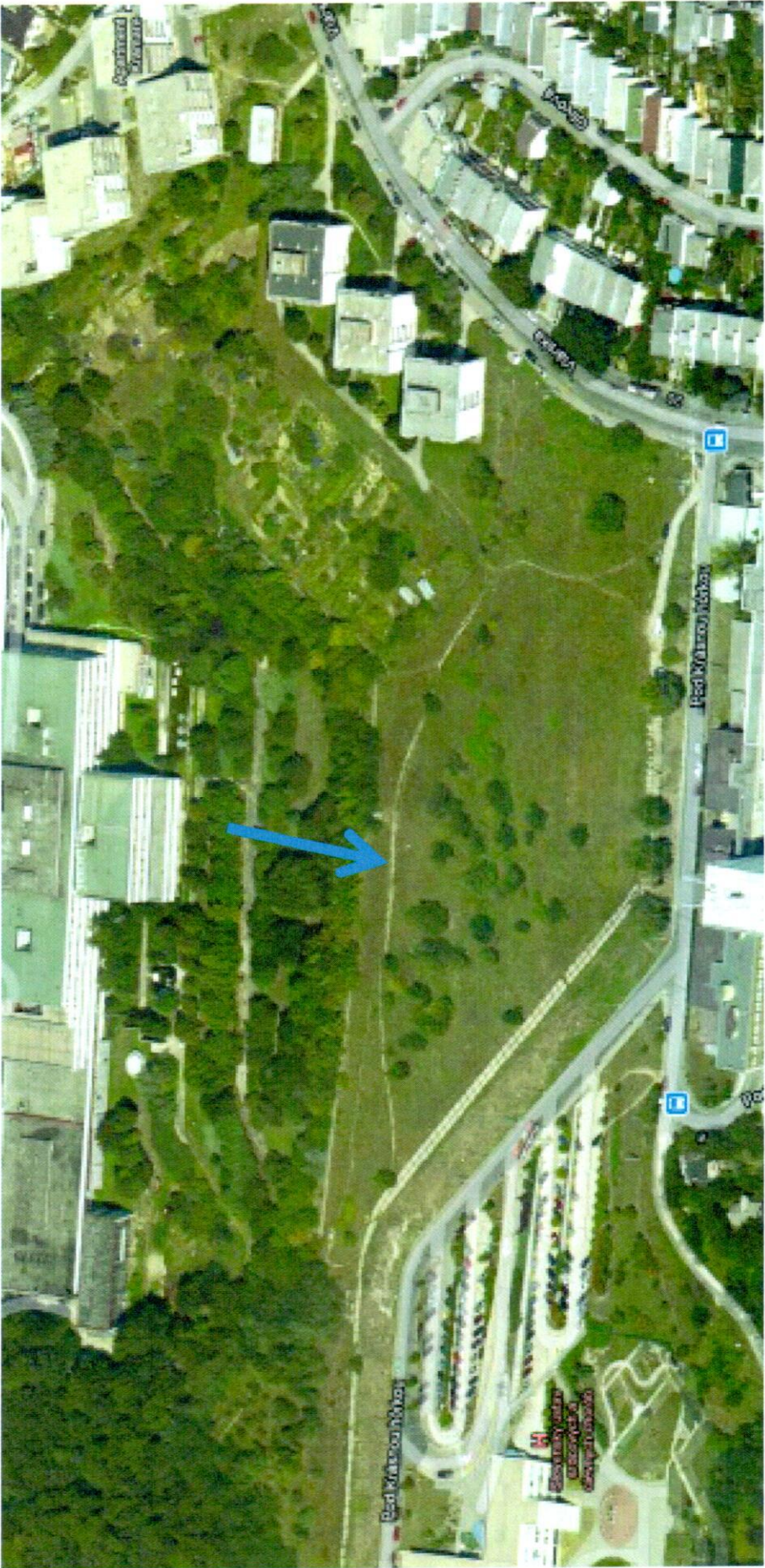
občan. vybavenost celomest. a nadmest. významu

VINO



Majitel. -

1101E T-12/11A //



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 95/2013 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 95/2013.

