

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava
č. tel.: 0907 / 60 71 53
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná č. OTS1602316 SNM/16/069/AL

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 80 / 2016

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov reg. „C,, KN s parc. č. 2243 a parc. č. 2244, ktoré vznikli z pozemkov reg. „E,, s parc. č. 2983/1, parc. č. 2985, parc. č. 2986/1, parc. č. 2987/1, parc. č. 2988, parc. č. 2989, parc. č. 2990/203, parc. č. 3122/101 v obci Bratislava, k.ú. Dúbravka.

Počet listov (z toho príloh): 33 (20)

Dátum: 17.10.2016

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Kúpno predajná zmluva

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 28.09.2016

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.10.2016

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1602316 SNM/16/069/AL zo dňa 04.10.2016

Geometrický plán č. 46/2016, úradne overený zo dňa 23.9.2016 pod č. 2017/2016

Územno plánovacia informácia č. MAG 311076/16, zo dňa 13.06.2016

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností

Informatívna kópia z katastrálnej mapy

Fotodokumentácia

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa:

neboli vznesené

1.6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

1.7. 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 platnom znení.

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 v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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 platnom znení.

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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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

Kúpno - predajná zmluva

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľností stavieb a pozemkov, 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. štvrtrok 2016, na základe údajov Slovenskej komory znalcov zo dňa 14.08.2016, $kcú = 2,322$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti pozemkov sú v katastri nehnuteľností evidované nasledovne:

Výpis parcely reg. „E,, č. 2983/1 výmera 399 m² Druh pozemku Orná pôda Umiestnenie pozemku 1

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 5920

Vlastník:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Výpis parcely reg. „E,, č. 2985 výmera 46 m² Druh pozemku Orná pôda Umiestnenie pozemku 1

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 5920

Vlastník:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Výpis parcely reg. „E,, č. 2986/1 výmera 649 m² Druh pozemku Orná pôda Umiestnenie pozemku 1

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 5920

Vlastník:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Výpis parcely reg. „E,, parc. č. 2986/1 výmera 649 m² Druh pozemku Záhrady Umiestnenie pozemku 1

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 5920

Vlastník:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Výpis parcely reg. „E,, parc. č. 2988 výmera 103 m² Druh pozemku Orná pôda Umiestnenie pozemku 1

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 5920

Vlastník:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1 / 1
Výpis parcely reg. „E,, parc. č. 2989 výmera 291 m2 Druh pozemku Orná pôda Umiestnenie
pozemku 1

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 5920

Vlastník:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Výpis parcely reg. „E,, parc. č. 2990/203 výmera 767 m2 Druh pozemku Orná pôda Umiestnenie
pozemku 1

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 5920

Vlastník:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Výpis parcely reg. „E,, parc. č. 3122/101 výmera 105 m2 Druh pozemku Orná pôda Umiestnenie
pozemku 1

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 5920

Vlastník:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Geometrický plán č. 46/2016:

Doterajší stav:

Parcely KN-E podľa LV č. 5920

parc. č. 2983/1	399 m2	orná pôda
parc. č. 2985	46 m2	orná pôda
parc. č. 2986/1	649 m2	orná pôda
parc. č. 2987/1	588 m2	orná pôda
parc. č. 2988	103 m2	orná pôda
parc. č. 2989	291 m2	orná pôda
parc. č. 2990/203	767 m2	orná pôda
parc. č. 3122/101	105 m2	orná pôda

vlastník podľa LV č. 5920:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Nový stav:

Stav podľa reg. C-KN

parc. č. 2243 559 m2 zastavané plochy a nádvoria
druh 16, 12

parc. č. 2244 2388 m2 zastavané plochy a nádvoria
druh 18

Legenda:

16 - Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Kód druhu stavby: 12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

- vlastník doterajší

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením vykonaná dňa 10.10.2016
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.10.2016

Zadávateľom poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom.

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra sa nevyskytujú

- parc. č. 2243, parc. č. 2244

Pozemky: nevyskytujú sa

Pozemky sa nachádzajú v hl. meste Bratislava, v mestskej časti Dúbravka, k.ú. Dúbravka. V okolí predmetných pozemkov sa nachádza sídlisko bytových domov s občianskym zázemím. Nehnuteľnosť pozemkov je situovaná medzi ulicami ul. Kudláková zo strany východnej a ul. Bujnáková zo strany západnej. Mestská časť Dúbravka sa nachádza v severozápadnej časti mesta Bratislava. Vzdialenosť do centra mesta Bratislava je cca. 10 km, čo je 20 minút prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti do 10 minút pešou chôdzou. Mestská časť Dúbravka poskytuje kompletné občianske vybavenie, ako sú základné a stredné odborné školy, zdravotnícke zariadenia, kultúrne zariadenia, a občianska vybavenosť.



Nehnuteľnosť sa využíva ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky slúžia ako pozemok pod stavbou budovy sociálneho a zdravotníckeho zariadenia a pozemok okolia stavby, s využitím ako detské ihrisko a park. Celý areál sociálno - zdravotníckeho zariadenia je oplotený.

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

Na nehnuteľnosti pozemkov neviaznu žiadne riziká technického, alebo právneho charakteru podľa LV č.5920.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 2243, parc. č. 2244, k.ú. Bratislava Dúbravka****POPIS**

Predmetné novovytvorené pozemky reg. „C,, KN s parc. č. 2243 druh zastavané plochy a nádvoria výmery 559 m², a parc. č. 2244 druh zastavané plochy a nádvoria výmery 2388 m², v zmysle geometrického plánu č. 46/2016 sa nachádzajú v hl. meste Bratislava, m.č. Dúbravka, k.ú. Dúbravka. Pozemky reg. C-KN sú novovytvorené z pôvodných pozemkov reg. E-KN s parc. č. 2983/1, 2985, 2986/1, 2987/1, 2988, 2989, 2998/203, 3122/101 druh orná pôda a druh záhrada, podľa listu vlastníctva LV č. 5920 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1 / 1.

Pozemky sa nachádzajú v intraviláne mesta Bratislava, v jeho zastavanom území, m.č. Dúbravka. Bližšia lokalizácia pozemkov je Kudláková ulica. Podľa obhliadky zo dňa 10.10.2016 sa pozemky nachádzajú v rovinnom teréne v areáli sociálno - zdravotníckeho zariadenia. Pozemky sú v tvare pravidelného štvorca. Pozemok s parc. č. 2243 má využitie ako pozemok pod stavbou sociálno - zdravotníckeho zariadenia, pozemok s parc. č. 2244 má využitie ako okolitý park budovy zariadenia, s čiastočným využitím ako detské ihrisko. Pozemky sú oplotené. Prístup k pozemkom je možný z okolitých verejných spevnených komunikácií, napojenie na všetky inžinierske siete je bezproblémové. Okolie pozemkov tvorí sídlisko bytových domov s občianskou vybavenosťou.

Podľa územno plánovacej informácie ÚPI č. 311076/16 zo dňa 13.06.2016, sú pozemky súčasťou územia s využitím pre občiansku vybavenosť lokálneho významu, č. funkcie 202. Jedná sa o územie občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. (viď. ÚPI v prílohe ZP). Zámerom žiadateľa ÚPI je kúpa predmetných pozemkov.

Predmetné pozemky sú hodnotené podľa metodiky USI Žilina z roku 2001, na základe postupov podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1 v platnom znení.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH) je stanovená metódou polohovej diferenciácie, nakoľko táto metóda vykazuje najobjektívnejšie výsledky hodnotenia predmetných pozemkov.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, pozemkov nepoľnohospodárskych a nelesných, uvedených vo vyhláške, v prílohe č. 1 časti C, okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch), a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}} \text{ (€)}$$

$VŠH_{\text{mj}}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m²

M - výmera pozemku v m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{\text{Hmj}} * k_{\text{pd}} \text{ (€/m}^2\text{) kde}$$

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa tab. uvedenej vo vyhláške č. 492/2004 Z.z.

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VH_{MJ} eura/m²

- 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

k_{PD} - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu (koeficient polohovej diferenciácie)

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

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

kde

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

Všeobecná situácia

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

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

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, bez zástavby v širšom okolí	
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 – 2,0

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

Dopravné spojenie s obcou

		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min	
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	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, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

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

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha

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

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

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

Povyšujúce faktory

	k_Z
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	
– pozemky na chránených územiach,	
– obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S ,	
– pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote,	

- iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.).

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 nasledovne:

Redukujúce faktory

k_R

- ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,
- spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,
- rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,
- ekologické zaťaženie pozemku,
- ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,
- pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),
- svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,
- ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,ra,
- stavba pod povrchom pozemku,
- závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),
- iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).

VŠH 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 i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2243	zastavaná plocha a nádvorie	559	559,00	1/1	559,00
2244	zastavaná plocha a nádvorie	2388	2388,00	1/1	2388,00
Spolu výmera					2 947,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,30
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	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich		1,00

faktorov		
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3400
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3400$	155,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,947,00 \text{ m}^2 * 155,35 \text{ €/m}^2$	457 816,45 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2243	86 840,65
parcels č. 2244	370 975,80
Spolu	457 816,45

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

457 816,45 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 2243, parc. č. 2244, k.ú. Bratislava Dúbravka - parc. č. 2243 (559 m ²)	86 840,65
Pozemok parc. č. 2243, parc. č. 2244, k.ú. Bratislava Dúbravka - parc. č. 2244 (2 388 m ²)	370 975,80
Spolu VŠH	457 816,45
Zaokrúhlená VŠH spolu	458 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **458 000,00 €**Slovom: **Štyristopäťdesiatosemtisíc Eur**

V Bratislave dňa 17.10.2016

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. OTS1602316 SNM/16/069/AL
Príloha č.2	Výpisy parciel reg. „E,, KN podľa LV č. 5920
Príloha č.3	Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcely reg. E-KN, C-KN
Príloha č.4	Geometrický plán č. 46/2016, úradne overený dňa 23.9.2016 pod. č. 2017/20
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia ÚPI č. 311076/16 zo dňa 13.06.2016 16
Príloha č.6	Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 80/2016

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1602316

SNM/16/069/AL

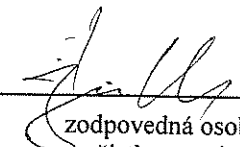
Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: 915013 DIČ: 1087183064 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov reg. "C" parc. č. 2243 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 559 m² a parc. č. 2244 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2388 m² v k. ú. Dúbravka, vzniknutých z pozemkov reg. "E" parc. č. 2983/1, parc. č. 2985, parc. č. 2986/1, parc. č. 2987/1, parc. č. 2988, parc. č. 2989, parc. č. 2990/203 a parc. č. 3122/101, evidovaných na liste vlastníctva č. 5920. Znalecký posudok žiadame vyhotoviť aj v elektronickej podobe.
Cena za ZP je cca 132,00 Eur bez DPH.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	132,00	132,00 Eur
	bez DPH:			132,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			132,00 Eur

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Biľako Miroslav dňa 13.10.2016
V Bratislave dňa: 04.10.2016


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Dúbravka**

Čas vyhotovenia: **19:01:08**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
2983/ 1	399	Orná pôda		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5920

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 :

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Dúbravka**

Čas vyhotovenia: **19:03:12**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
2985	46	Orná pôda		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5920

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 :

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Dúbravka**

Čas vyhotovenia: **19:05:15**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
2986/ 1	649	Záhrady		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5920

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 :

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Dúbravka**

Čas vyhotovenia: **19:07:16**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
2987/ 1	588	Orná pôda		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5920

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 :

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Dúbravka**

Čas vyhotovenia: **19:13:56**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
2988	103	Orná pôda		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5920

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 :

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Dúbravka**

Čas vyhotovenia: **19:16:05**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Počet č.UO</i>	<i>Umiest. pozemku</i>	<i>Právny vzťah</i>	<i>List mapy</i>
2989	291	Orná pôda		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5920

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

IČO :

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Dúbravka**

Čas vyhotovenia: **19:18:14**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
2990/203	767	Orná pôda		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5920

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 :

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. DÚBRAVKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Dúbravka**

Čas vyhotovenia: **19:20:10**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
3122/101	105	Zastavané plochy a nádvorí		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5920

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

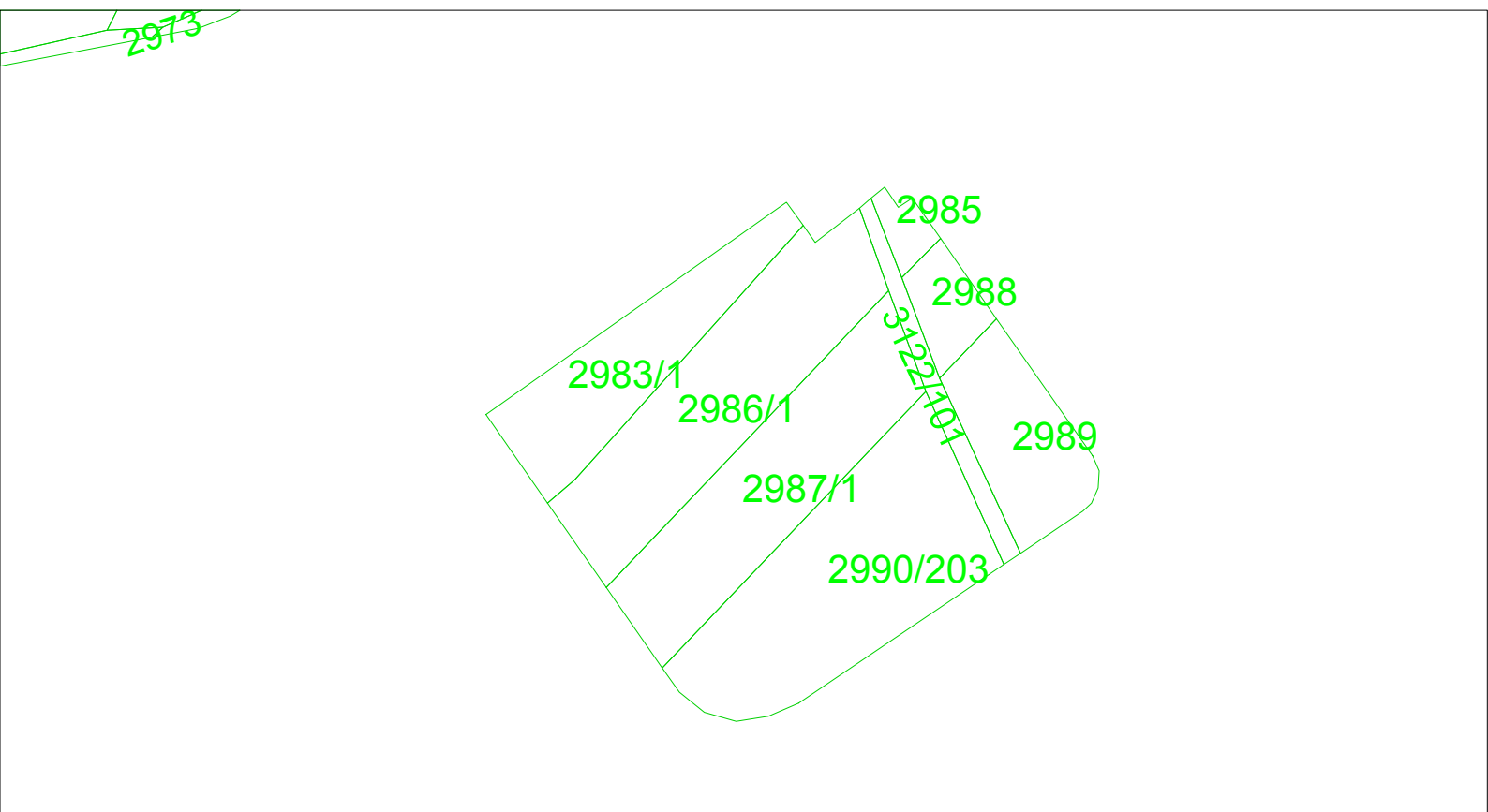
IČO :

Informatívna kópia z mapy

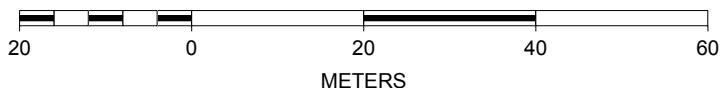
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA
Katastrálne územie: Dúbravka

17. októbra 2016 19:22



SCALE 1 : 880

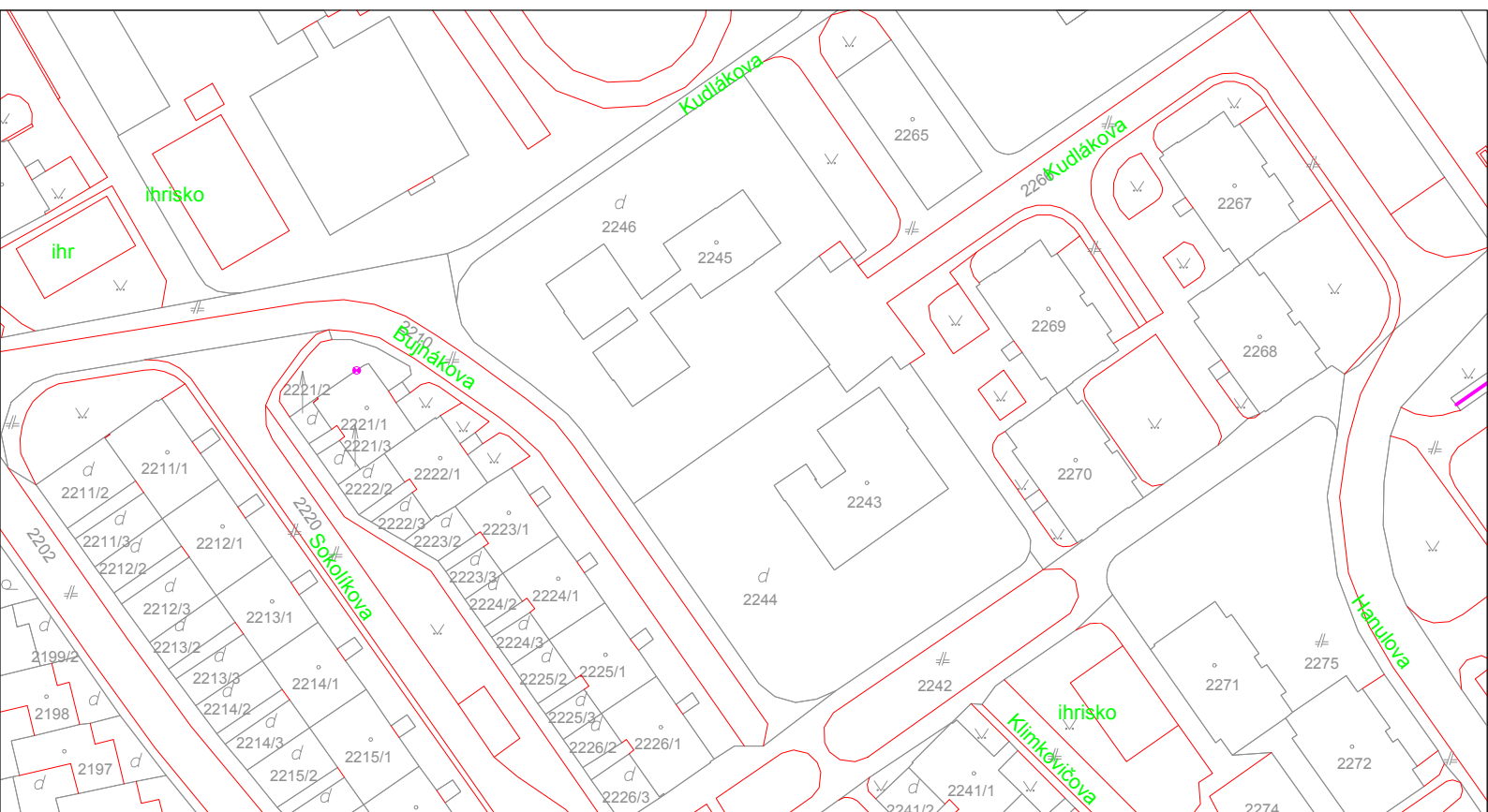


Informatívna kópia z mapy

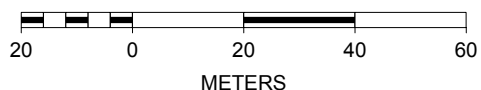
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA
Katastrálne územie: Dúbravka

17. októbra 2016 12:41



SCALE 1 : 1 359





Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ Ing. Marian Voštinár-AGM Jesenná 2 82105 Bratislava		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec BA – m. č. Dúbravka
IČO: 32107820		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 46/2016	Mapový list č. Stupava 1-8/21
GEOMETRICKÝ PLÁN na určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č.2243 a 2244				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková
Dňa: 21.9.2016	Meno: Ing. Ľubica Simonidesová	Dňa: 21.9.2016	Meno: Ing. Ľubica Simonidesová	Dňa: 23. SEP. 2016 Číslo: 2017/2016
Nové hranice boli v prírode označené nestabilizované		Náležitosti podľa predpisov		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5709		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav

Číslo

listu
vlastn.

PK

KN-E

KN-C

parcely

Výmera

ha

m²

Druh
pozemku

Diel
číslo

k
parcele
číslo

m²

od
parcely
číslo

m²

Číslo
parcely

Výmera

ha

m²

Druh
pozemku

Vlastník,
(iná opráv. osoba)
adresa, (sídlo)

Nový stav

ha

m²

kód

Stav právy

zast.pl.

18

2388

2244

2983/1

2985

2986/1

2987/1

2988

2989

2990/203

3122/101

3122/101

2986/1

2987/1

2988

2989

2990/203

27

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav

Číslo

PK LV PK KN-E KN-C

listu vlastní. parcely

Výmera

ha m²

Druh pozemku

Diel číslo

k parcele číslo

m²

od parcely číslo

m²

Číslo parcely

ha m²

Druh pozemku

Výmera

ha m²

Diel číslo

k parcele číslo

m²

od parcely číslo

m²

Číslo parcely

ha m²

Druh pozemku

Výmera

ha m²

Diel číslo

k parcele číslo

m²

od parcely číslo

m²

Zmeny

Nový stav

Číslo parcely

ha m²

Druh pozemku

kód

Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)

Doterajší

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

ako v stave právnom

Stav podľa registra CKN

Legenda: kód spôsobu využívania

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená sípsčným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

kód druhu stavby

2243

2244

2947

2948

2947

2947

2947

2947

2947

2947

2947

2947

2947

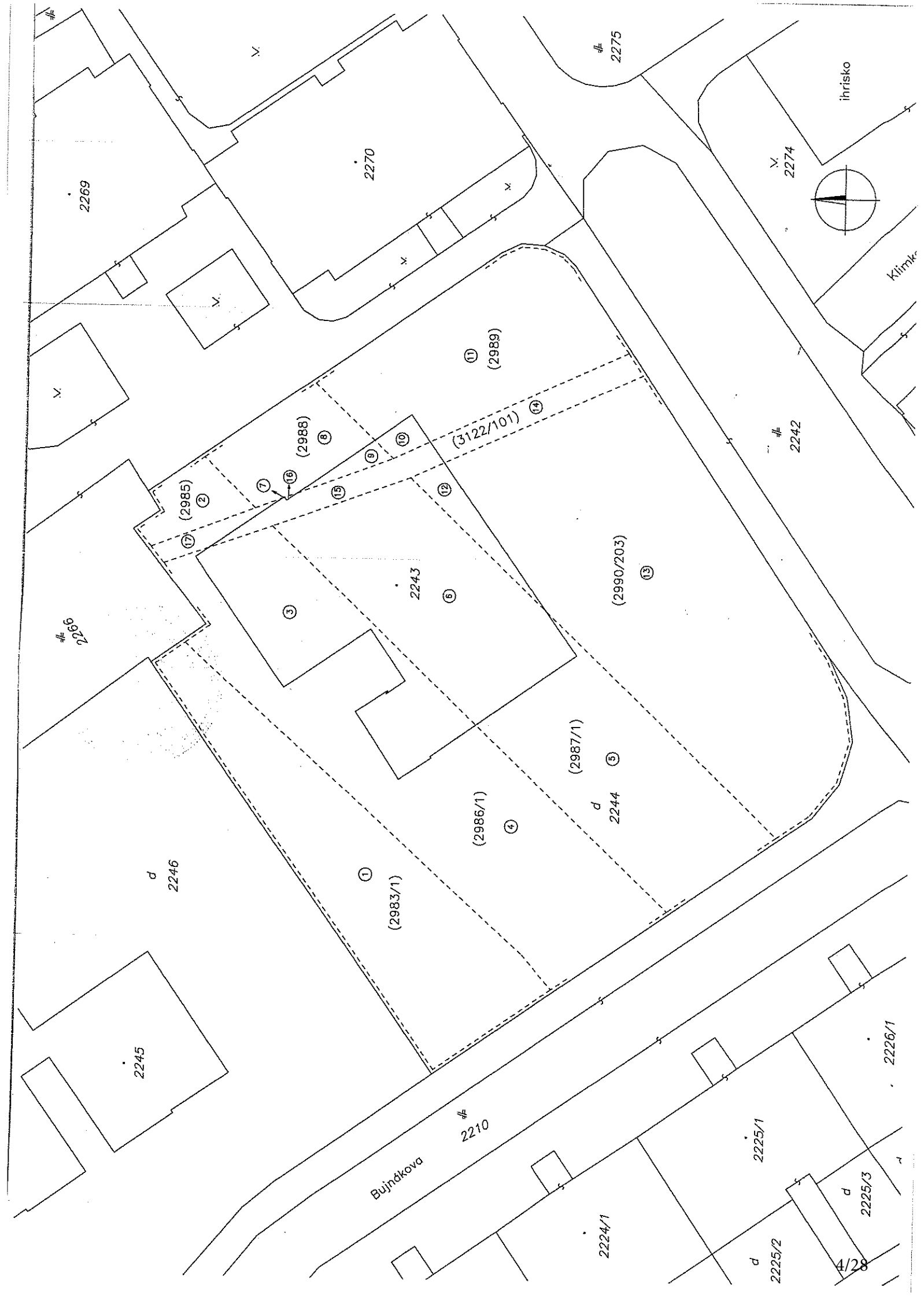
2947

2947

Poznámka: Nakoľko výmera dielov č. 7 a 16 po začlenení na celé metre štvorcové predstavuje nulovú hodnotu, nie sú tieto diely zahrnuté do výkazu výmer.
Poznámka: Nesúlad súčtu výmer parciel v doterajšom a novom stave právneho stavu je spôsobený úpravou výmery na stav C KN.

Spolu:

Spolu:





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
odd. majetkových vzťahov
- JUDr. Labušová -

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OMV/40878/2016- MAGS OUI 47780/16-299005 Ing. Petrová/491 13.6.2016
299002

311016/16

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (za žiadateľa): KOI CARP SLOVAKIA s.r.o., Obchodná 231/21, Nesvady
žiadosť zo dňa:	06.06.2016
pozemok parc. č.	pozemky registra „C“ KN, parc.č. 2244 a 2243 v k.ú. Dúbravka
katastrálne územie:	Dúbravka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	v zmysle Vami predloženej KM, Kudláková ul.,
zámer žiadateľa:	predaj podľa § 9a ods.8 zákona 138/1991 Zb.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN, parc.č. 2243 a 2244 v k.ú. Dúbravka, v rozsahu predloženej situácie v k. ú. Dúbravka; reguláciu funkčného využitia plôch: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202.

Podmienky funkčného využitia plôch:

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

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

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

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú

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

a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia

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

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, 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 pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

V zmysle čl. 2-2.5 Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť UPN Z:

pre spodrobnenie regulatívov na úrovni UPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územia:

9. MČ Dúbravka: určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Dúbravka – východný rozvoj,
- Dúbravka – západný rozvoj,
- Dúbravka – Jadranská západ,
- Dúbracentum,
- Krčace – západ,
- Krčace – východ,
- Švábsky vrch, Lamenica, Dúbravská hlavica – rekreácia v prírodnom prostredí,
- územie OP NKP kostola sv. Kozmu a Damiána,
- územie OP NKP kaplnky Ružencovej P. Márie v Dúbravke.

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepčný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M 1: 10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia §11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek a nie je účelné a možné stanovenú koncepciu aplikovať na požadovanú podrobnosť. Na predmetné územie nie je spracovaný územný plán zóny.

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.

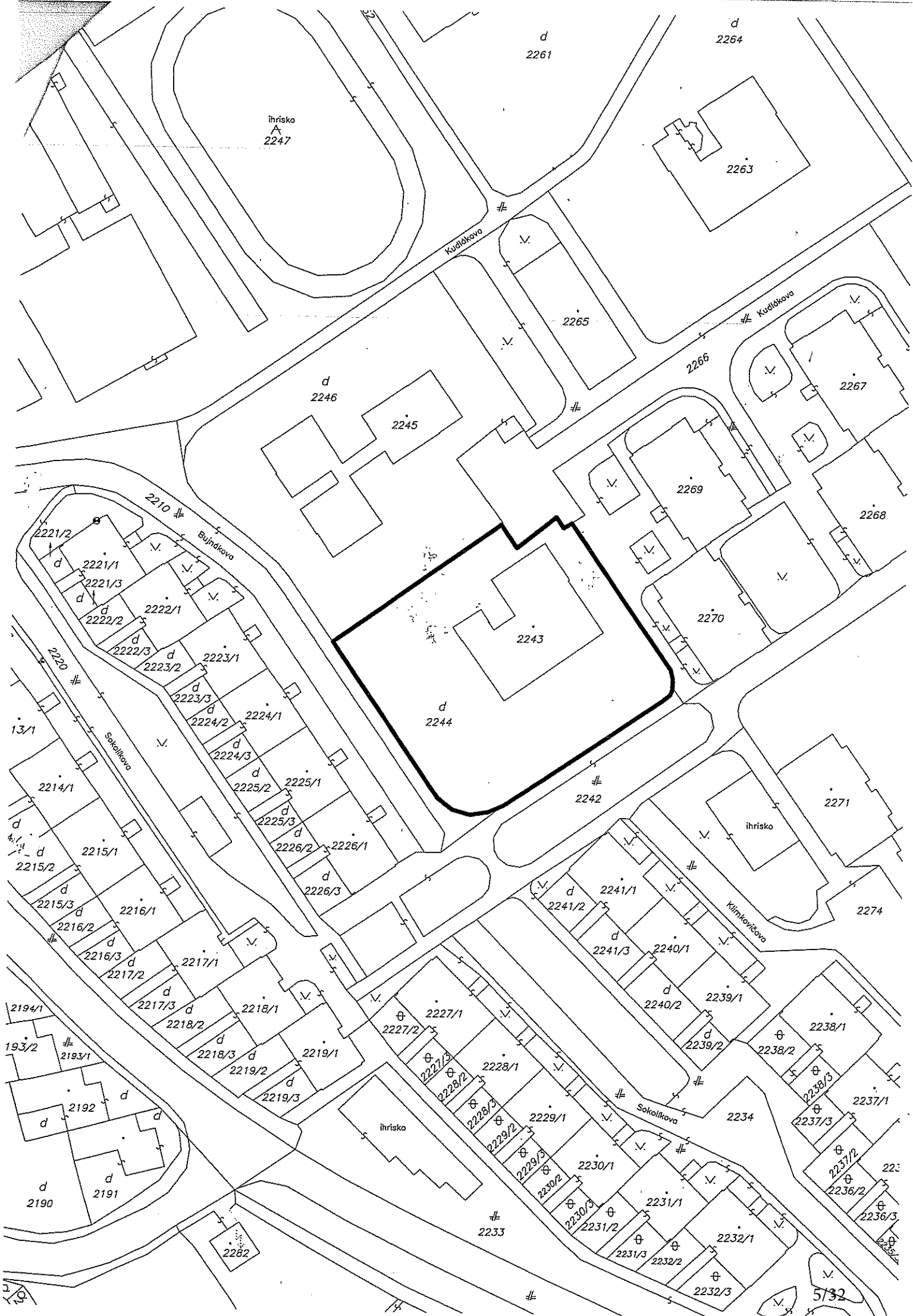
Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIC 47780/16-299005 z 13.06.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Primaciálne námestie č. 1
814 09 Bratislava
-1-


Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

CO: MG OUIC-archív



FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1



Obr. č. 2



Obr. č. 3



Obr. č. 4



Obr. č. 5



Obr. č. 6