

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

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

Telefón/mobil: +421 903 221841, **e-mail:** Peter@Skakala.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 02.12.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Bratislave v k.ú. Dúbravka - parcela číslo 1035/2 s výmerou 137 m², parcela číslo 1035/3 s výmerou 45 m² a parcela číslo 1035/4 s výmerou 62 m².

Počet listov (z toho príloh): 24 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

Dátum vyhotovenia: 19.12.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Bratislave v k.ú. Dúbravka - parcela číslo 1035/2 s výmerou 137 m², parcela číslo 1035/3 s výmerou 45 m² a parcela číslo 1035/4 s výmerou 62 m².

2. Právny úkon, na ktorý sa má posudok použiť

Posudok bol objednaný a je vypracovaný za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 02.12.2016.

4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky, t.j. ku dňu 14.12.2016.

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť sa ohodnocuje ku dňu vykonania miestnej obhliadky dňa 14.12.2016.

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku

6.1 Dodané objednávateľom

- Objednávka č. OTS 1602761, z 02.12.2016 - originál
- Územnoplánovacia informácia, z 29.09.2016 - fotokópia
- Situačné mapy s vyznačením polohy - fotokópia
- Geometrický plán č. 20/2016, z 19.10.2016, vyhotovil Villa s.r.o. - fotokópia

6.2 Obstarané znalcom

- Kópia z katastrálnej mapy, z 13.12.2016 - z katastrálneho portálu
- Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk - internet
- Výpis z KN pre parcelu registra "C" číslo 1035/2, z 13.12.2016 - z katastrálneho portálu
- Výpis z LV č. 5920 pre parcelu registra "E" číslo 411, z 13.12.2016 - z katastrálneho portálu
- Zistenia získané na miestnej obhliadke
- Fotografické snímky z miestnej obhliadky

7. Použitý právny predpis

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

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR z 25.03.2009
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

9. Osobitné požiadavky zadávateľa

Nevyskytujú sa.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie pozemku je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Pre výnosovú, resp. porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetné parcely č. 1035/2, 1035/3 a 1035/4 vznikli odčlenením od pôvodnej parcely "E" č. 411, zapísanej na LV č. 5920 v k.ú. Dúbravka, Bratislava IV.

- List vlastníctva č. 5920, okres Bratislava IV, k.ú. Dúbravka

SÚČASNÝ STAV

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

- parcelné číslo 411 výmera 414 m² orná pôda
- ostatné parcely nevyžiadané

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

NOVÝ STAV (po zapísaní zmien podľa nového geometrického plánu)

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- | | | |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| - parcelné číslo 1035/2 | výmera 137 m ² | zastavané plochy a nádvoria |
| - parcelné číslo 1035/3 | výmera 45 m ² | zastavané plochy a nádvoria |
| - parcelné číslo 1035/4 | výmera 62 m ² | zastavané plochy a nádvoria |

Vlastníkom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 14.12.2016. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotodokumentácie.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom posúdenia nie sú stavby, nebola posudzovaná žiadna technická (projektová) dokumentácia.

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

Hodnotený pozemok je evidovaný v Katastri nehnuteľností ako parcela registra E, č. 411. Podľa schváleného nového geometrického plánu, boli z pôvodnej parcely E odčlenené tri nové parcely registra C, číslo 1035/2, 1035/3 a 1035/4 s celkovou výmerou 244 m², ktoré sú predmetom ohodnotenia. Nový stav zatiaľ nie je zapísaný a zakreslený v evidencii katastra, na katastrálnej mape je zakreslená parcela registra C, č. 1035/2 s výmerou 244 m².

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

Predmetom ohodnotenia je pozemok s celkovou výmerou 244 m² v Bratislave, k.ú. Dúbravka:

- parcela číslo 1035/2 s výmerou 137 m², zastavané plochy a nádvoria,
- parcela číslo 1035/3 s výmerou 45 m², zastavané plochy a nádvoria,
- parcela číslo 1035/4 s výmerou 62 m², zastavané plochy a nádvoria.

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

Predmetom ohodnotenia nie sú ostatné nehnuteľnosti zapísané na LV č. 5920 v k.ú. Dúbravka.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

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

Všeobecnú hodnotu stavieb možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a kombinovanou metódou.

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Dúbravka, na Pekníkovej ulici.

Jedná sa o tri novo vytvorené susediace parcely:

- parcela číslo 1035/2 s výmerou 137 m², zastavané plochy a nádvoria,
- parcela číslo 1035/3 s výmerou 45 m², zastavané plochy a nádvoria,
- parcela číslo 1035/4 s výmerou 62 m², zastavané plochy a nádvoria.

Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident Slovenskej republiky, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum a Slovenské národné divadlo.

Bratislavská mestská časť Dúbravka sa nachádza v prírodnom prostredí Chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty a na úpätí Štátnej rezervácie Devínska Kobyla. V súčasnosti je Dúbravka modernou časťou hlavného mesta Slovenska s obchodmi, školami, športovými areálmi, kultúrnymi zariadeniami a podnikateľskými aktivitami.

Celý pozemok, skladajúci sa z troch parciel, je úzkeho a dlhého lichobežníkového tvaru, umiestnený v rovinnom teréne, priľahlý k verejnej asfaltovej komunikácii s chodníkom (Pekníkova ulica), v ktorej sú vybudované mestské inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn). Podľa územnoplánovacej informácie, je tento pozemok územným plánom určený na využitie pre málopodlažnú zástavbu obytného územia.

Na hodnotenom pozemku sa nenachádza žiadna budova, jedná sa o úzky pás, ležiaci medzi chodníkom a súkromnými pozemkami s rodinnými domami a záhradami. Jednotlivé parcely, vzhľadom na ich tvar a umiestnenie, nie sú samostatne využiteľné (napríklad na výstavbu rodinného domu).

- Parcela č. 1035/2 leží medzi verejnou komunikáciou a voľným pozemkom (záhrada) vhodným napr. na výstavbu rodinného domu, parcela nie je zastavaná a je zatravnená.

- Parcela č. 1035/3 leží medzi verejnou komunikáciou a rodinným domom s.č. 3216, Pod záhradami 36A, je na nej vybudovaný prístrešok z drevenej konštrukcie, so zastrešením, uzavretý oceľovým pletivom s bránkou, a s podlahou z betónovej zámkovej dlažby.

- Parcela č. 1035/4 leží medzi verejnou komunikáciou a dvorom pri rodinnom dome s.č. 2443, Pod záhradami 36, parcela nie je zastavaná a je zatravnená.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,0 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku na území Hlavného mesta SR Bratislavy, v mestskej časti Dúbravka, s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov vo všeobecnosti. Koeficient redukujúcich faktorov je použitý v hodnote 0,50 z dôvodu tvaru jednotlivých parciel, malej výmery a obmedzenej možnosti ich samostatného užívania.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1035/2	zastavané plochy a nádvoria	137,00	1/1	137,00
1035/3	zastavané plochy a nádvoria	45,00	1/1	45,00
1035/4	zastavané plochy a nádvoria	62,00	1/1	62,00
Spolu výmera				244,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,40
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)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,0 * 1,0 * 1,10 * 1,40 * 2,0 * 0,50$	2,1560
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1560$	143,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 244,00 \text{ m}^2 * 143,14 \text{ €/m}^2$	34 926,16 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1035/2	19 610,18
parcela č. 1035/3	6 441,30
parcela č. 1035/4	8 874,68
Spolu	34 926,16

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Bratislave v k.ú. Dúbravka - parcela číslo 1035/2 s výmerou 137 m², parcela číslo 1035/3 s výmerou 45 m² a parcela číslo 1035/4 s výmerou 62 m².

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky v Bratislave, k.ú. Dúbravka	
Pozemok - parc. č. 1035/2 (137 m ²)	19 600
Pozemok - parc. č. 1035/3 (45 m ²)	6 400
Pozemok - parc. č. 1035/4 (62 m ²)	8 900
Spolu VŠH	34 900

Výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa v zmysle platnej vyhlášky zaokrúhľuje, nad 5.000 eur do 100.000 eur na celých sto eur.

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 34.900 € (Slovom: Tridsaťštyritisícdeväťsto Eur).

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Hodnotený pozemok je evidovaný v Katastri nehnuteľností ako parcela registra E, č. 411. Podľa schváleného nového geometrického plánu, boli z pôvodnej parcely E odčlenené tri nové parcely registra C, číslo 1035/2, 1035/3 a 1035/4 s celkovou výmerou 244 m², ktoré sú predmetom ohodnotenia. Nový stav zatiaľ nie je zapísaný a zakreslený v evidencii katastra nehnuteľností, na katastrálnej mape je zakreslená parcela registra C, č. 1035/2 s výmerou 244 m².

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

V Bratislave, dňa 19.12.2016

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet listov
1. Objednávka č. OTS 1602761, z 02.12.2016	1
2. Územnoplánovacia informácia, z 29.09.2016	3
3. Situačné mapy s vyznačením polohy	2
4. Geometrický plán č. 20/2016, z 19.10.2016, vyhotovil Villa s.r.o.	3
5. Kópia z katastrálnej mapy, z 13.12.2016	1
6. Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk	1
7. Výpis z KN pre parcelu registra "C" číslo 1035/2, z 13.12.2016	1
8. Výpis z LV č. 5920 pre parcelu registra "E" číslo 411, z 13.12.2016	1
9. Fotodokumentácia	2
Spolu listov príloh je	15



Objednávka číslo OTS1602761

SNM/16/085/AL

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

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v k. ú. Dúbravka, parc. č. 1035/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 137 m², parc. č. 1035/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 45 m² a parc. č. 1035/4 - zastavané plochy a nádvoria 62 m², vzniknutých GP č. 20/2016 oddelením od pozemku reg. "E" parc. č. 411 evidovanom na LV č. 5920, vo vlastníctve hlavného mesta.

Cena za ZP je cca 180,00 Eur bez DPH.

Znalecký posudok žiadame vyhotoviť aj v elektronickej podobe.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	180,00	180,00 Eur
	bez DPH:			180,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			180,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. č.1

814 99 Bratislava

-14-

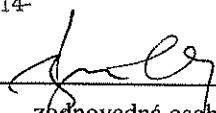
Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Bialko Miroslav dňa 02.12.2016

V Bratislave dňa: 24.11.2016


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

MAGS – sekcia správy nehnuteľností
- odd. majetkových vzťahov -
- JUDr. Alexandra Labušová – TU!

368364/16

Váš list číslo/zo dňa

MAGS OMV 41112/16
MAG 350 466

Naše číslo

MAGS OUIČ 53139/16-350470

Vybavuje/linka

Ing.R.Petrová/491

Bratislava

29.9.2016

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	MAGS OMV (za žiadateľa): Darina Valentíniová, Pod záhradami 36, Bratislava
žiadosť zo dňa:	02.09.2016
pozemok parc. číslo	pozemok reg. „C“ KN parc.č. 1035/2 – zastavané plochy a nádvoria, časť pozemku o výmere 40 m ² . Pozemok neevidovaný na LV. Podľa mapy určeného operátu ide o časť pozemku reg. „E“ KN parc.č. 411, evid. na LV č. 5920
katastrálne územie:	Dúbravka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Pekníková ul.
zámer žiadateľa:	kúpa časti pozemku reg. „C“ KM parc.č. 1035/2 v k.ú. Dúbravka o výmere cca. 40 m ² , na zabezpečenie samostatného vstupu k stavbe rodinného domu, v rozsahu predloženého zákresu v snímke z KM

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN parc.č. 1035/2 v k.ú. Dúbravka (podľa mapy určeného operátu časť pozemku reg. „E“ KN parc.č. 411), **reguláciu funkčného využitia plôch: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch : Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v

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

rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

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

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: pozemok je 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. 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 ÚPN Z: pre spodrobnenie regulatívov na úrovni ÚPD 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 53139/16-350470 zo dňa 29.9.2016 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
Príručníckeho námestia č. 1
814 99 Bratislava
-1-


Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

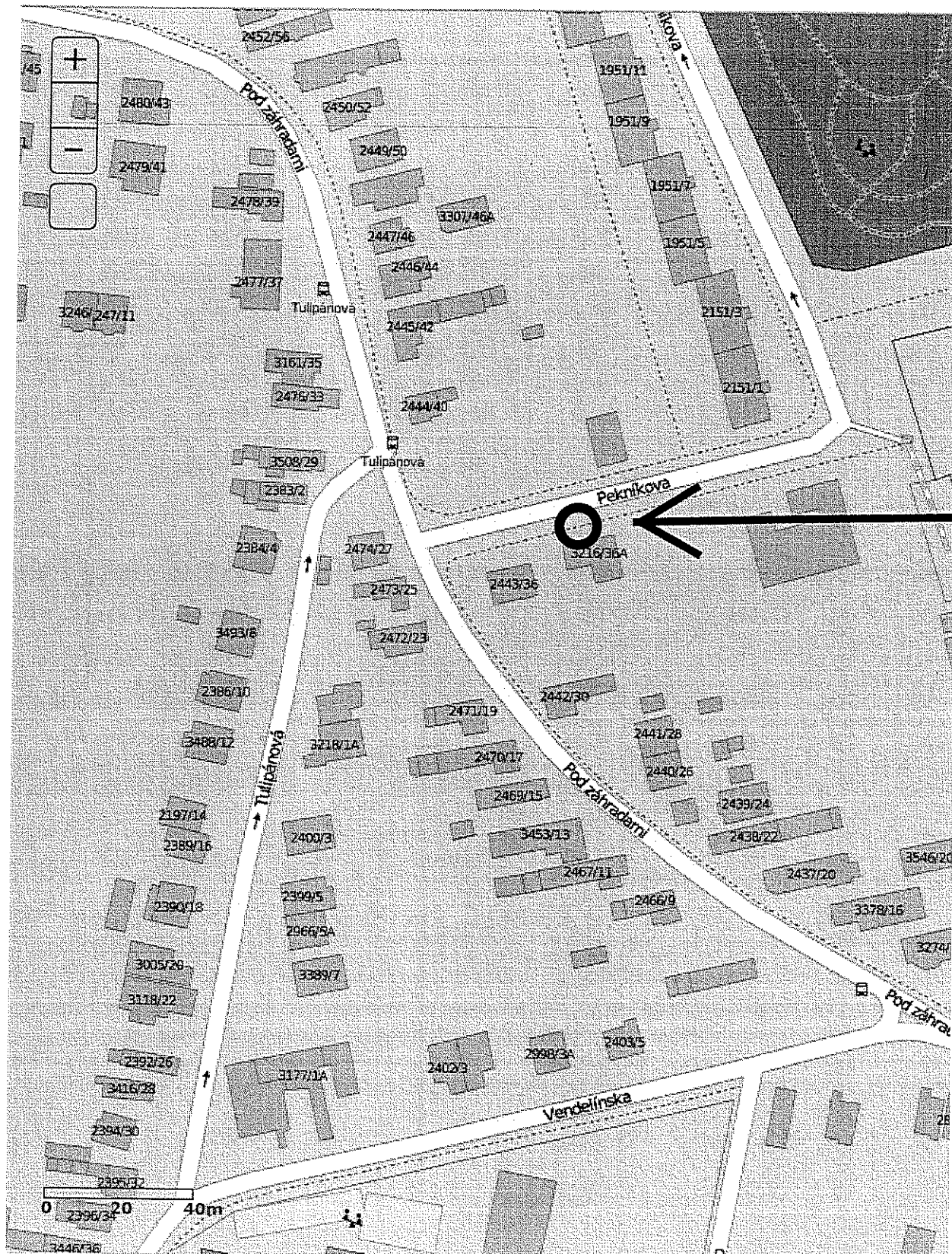
CO: MG OUIC - archív



ArcGIS ▾ My Map

Details

Basemap



k.ú. Dúbravka, parc.č. 1035/2

Speplatené v zmysle
zákona č. 148/1995 Z.z.

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

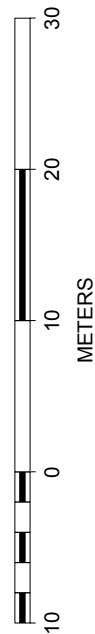
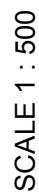
Vyhотовiteľ GeoArt F. Kostku 56/24 900 31 Stupava IČO: 37 027 174		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec BA – m. č. Dúbravka
		Kat. územie Dúbravka	Číslo plánu 20/2016	Mapový list č. Stupava 1-7/32
GEOMETRICKÝ PLÁN				
Vyhотовil		Autorizačne overil		Uradne overil Meno: Ing. Cipová Magdaléna
Dňa: 19.10.2016	Meno: Ing. Ján Sýkora	Dňa: 19.10.2016	Meno: Ing. Marcel Sedláček	Dňa: - 2 DEC. 2016
Nové hranice boli v prírode označené plotom, obrubníkom		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Uradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5734		Pečiatka a podpis 		Pečiatka a podpis 
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis 		

VÝKAZ VÝMER																																																																											
Doterajší stav										Zmeny				Nový stav																																																													
pôd. vložky	PK	listu vlastn.	LV	Číslo				Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inā opráv. osoba) adresa, (sídlo)																																																									
				PK	KN-E	KN-C	ha								m ²	ha			m ²																																																								
5920				411			omá p.	1	1035/2	137	411	137	(411		170	omá p.)	Doterajší																																																										
																			2	1035/3	45	411	45	1035/3	Zuzana Horváthová Pod záhradami 36 Bratislava																																																		
																											3	1035/4	62	411	62	1035/4	Darina Valenčinová Pod záhradami 36 Bratislava																																										
																																			1					Zuzana Horváthová Pod záhradami 36 Bratislava																																			
																																										2					Zuzana Horváthová Pod záhradami 36 Bratislava																												
																																																	3					Zuzana Horváthová Pod záhradami 36 Bratislava																					
Spolu:										Stav podľa registra C KN																																																																	
										414				244		414																																																											
																1035/2																																																											
										414				244		1035/2																																																											
																1035/3																																																											
																1035/4																																																											
																244																																																											
Spolu:																																																																											

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

Legenda: kód spôsobu využitia





MAPKA GKÚ

MAPKA

http://mapka.gku.sk/mapovyportal/?basemap=podklad&zoom=13&lng=17.0318&lat=48.1101

Slovenská republika / Bratislavský kraj / Bratislava IV / Bratislava-Dubravka

C 1035/2
k.ú. Dubravka (806099)
okres Bratislava IV
Výmera: 244 m²

Zastavaná plocha a nádvorie

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

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastníci
Neevidovaní

Správcovia
Neevidovaní

Nájomcovia
Neevidovaní

Platnosť údajov k 12.12.2016

10 m

Katastrálna mapa MAPKA

17:59
13.12.2016

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **13.12.2016**
Čas vyhotovenia: **18:06:03**

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.
1035/ 2	244	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		1732	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **13.12.2016**
Čas vyhotovenia: **18:25:47**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5920

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
411	414	Orná pôda	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - Devínska Nová Ves

2 - Lamač

3 - Devín

9 - parcela pred THM

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 miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra podľa § 39 ods. 2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti parc. č. 2-1411/103 v podiele 1/2 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva na základe Osvedčenia o dedičstve č. 65D/959/2008-12 Dnot 18/2009 zo dňa 1.4.2009 a Kúpnej zmluvy č. 3150 zo dňa 29.12.1976.
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 2/2012/ROEP Dúbravka zo dňa 18.12.2012
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 2898 zo dňa 16.5.1972 - 36/ROEP
Titul nadobudnutia	PKV 6, majetok obce Dúbravka, zákon SNR č.138/1991 § 2
Titul nadobudnutia	§ 14 zákona NR SR č.180/1995 Z.z.
Titul nadobudnutia	Výmer č. 611-12/12-1949-IX/1-284/2586 zo dňa 6.2.1950 - 177/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. C-20/2012/ROEP Dúbravka zo dňa 7.11.2012
Titul nadobudnutia	PKV 1585, B 1, zákon SNR č.138/1991 § 2
Titul nadobudnutia	HZ č. E-6238/79-5/Ku zo dňa 4.12.1979 - 184/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č.1794,1795,1806,1803/70/330/I.- 14420 - 115/ROEP, Kúpna zmluva č. 812 z r.1972 - 116/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 16078 z r.1971 - 118/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 1194 z r.1971 - 119/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. 4758/72-330.Dr.Vd. 14426 zo dňa 11.3.1973 - 72/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpne zmluvy č. 1433-1436 zo dňa 31.7.1975 - 71/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č.j. ÚPA-5978/330/71-Cr./Vá - 10355 - 93/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. výst.1744/70-330 - 1258 - 94/ROEP
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 1222 zo dňa 31.12.1971 - 95/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č.j. ÚPA-3867-330/71/Fkv/Kaš. - 1486 - 97/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č.j. ÚPA-3877/330/71/Vá/Cr. - 16016 - 96/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č.1775/1970/330/1 - 14425 - 98/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č.1889,1889/70/330/I. - 1517, 518 - 99/ROEP
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č.1554/1970/330-INV-16172 - 147/ROEP

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Parcela č. 1035/2 = 137 m², vedľa voľný pozemok záhrada



Parcela č. 1035/3 = 45 m², vedľa rodinný dom Pod záhradami 36A



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

Parcela č. 1035/4 = 62 m², vedľa rodinný dom Pod záhradami 36



Prístup k rodinnému domu – Pod záhradami 36A



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 74/2016.

Podpis štatutárneho orgánu

Podpis osoby zodpovednej za výkon znaleckej činnosti