

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

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

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1401668 SNM/14/77/MN zo dňa 13.06.2014 (doručená dňa 18.06.2014)

ZNALCKÝ POSUDOK

20/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemky parc. KN „C“ č. 10928/2 a 10928/3, k.ú. Nivy, nachádzajúcich sa pri ul. Sartorisova, obe: BA- m.č. Ružinov, okres: Bratislava II, evidované na liste vlastníctva č. 458, k.ú. Nivy pre účel prevodu vlastníckych práv

Počet listov (z toho príloh): 21(11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 20.06.2014

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- pozemky parc. KN „C“ č. 10928/2 a 10928/3, k.ú. Nivy, nachádzajúcich sa pri ul. Sartorisova, obe: BA- m.č. Ružinov, okres: Bratislava II, evidované na liste vlastníctva č. 458, k.ú. Nivy pre účel prevodu vlastníckych práv

2. Dátum vyžiadania posudku: 18.06.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.06.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.06.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 48108/14-260835 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 19.5.2014 na parc.č.10928/2 a 10928/3, k.ú. Nivy, s prílohami: list vlastníctva, mapy s vyznačením ohodnocovaného pozemku a situácia širších vzťahov
- Objednávka č. OTS1401668 SNM/14/77/MN, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 13.06.2014

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 458 – okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 18.06.2014 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.06.2014 vytvorená cez katastrálny portál na parc. č. 10928/2 a 10928/3, k.ú. Nivy – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účely prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

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. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávacia metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciácie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciácie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 458 v k.ú. Nivy. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 458, k.ú. Nivy**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku.	Právny vzťah	Druh ch.n.
10928/2	321	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
10928/3	126	Ostatné plochy	37	1		

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
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO:
Titul nadobudnutia LV: ZIADOST C.OSMM-3522/97/VO ZO DNA 9.9.1997

1/1

Časť C: Ľarchy

Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.06.2014.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 20.06.2014.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- pozemok parc. KN „C“ č. 10928/2, k.ú. Nivy evidovanom na liste vlastníctva č. 458, k.ú. Nivy
- pozemok parc. KN „C“ č. 10928/3, k.ú. Nivy evidovanom na liste vlastníctva č. 458, k.ú. Nivy

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

Nie sú žiadne.

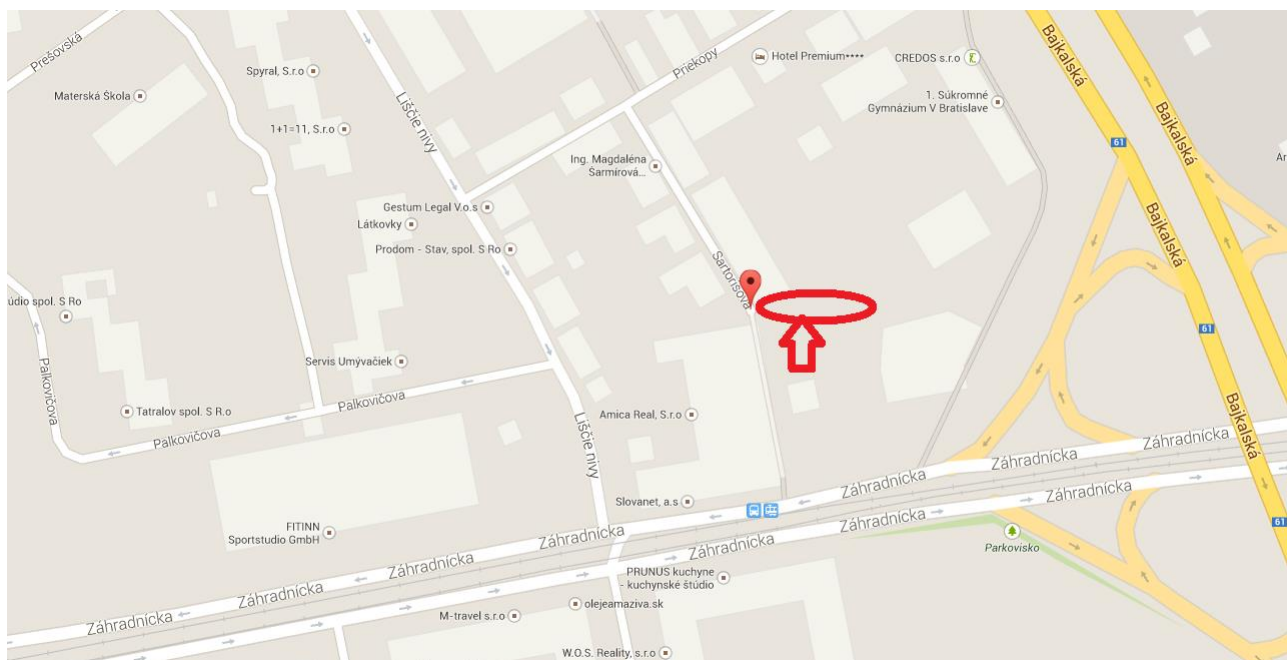
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený pozemok (parcely KN registra C parc. č. 10928/2, 10928/3) sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA-Ružinov, k.ú. Nivy, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich rodinných domov na ul. Sartorisova.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita má veľmi dobrú občiansku vybavenosť.

Prístup k hodnotenému pozemku je po spevnenej komunikácii (v súčasnosti je od verejnej komunikácie oddelený bránou), dostupnosť je výborná pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom, električkám a trolejbusom) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Ružinov

Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov 71 284 patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Súčasťou mestskej časti sú okrem Prievozu aj Nivy, Trnávka, Štrkovec, Ostredky, a Pošeň.

V Ružinove sa nachádza najväčšie bratislavské trhovisko, zimný štadión Vladimíra Dzurilu, areál hier Radosť Štrkovec, pri Štrkoveckom jazere, Nemocnica s poliklinikou Ružinov, dom kultúry Ružinov, obchodný dom Ružinov, na ktorom práve prebieha rekonštrukcia, športový klub pod ktorý spadajú aj tieto lokality: areál netradičných športov, zimný štadión Vladimíra Dzurillu, amfiteáter - areál Štrkovec.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná ako plochy dvora, zelene (rekreácie) a prístupová komunikácia. V súčasnosti je ohradený, nie je voľne prístupný verejnosti. Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS ORM 48108/14-260835 – v prílohe) určená pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102), stabilizované územie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti. Konfliktne skupiny sa v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemky parc. č. 10928/2, 10928/3, k.ú. Nivy

POPIS

Pozemok parcely KN registra C parc. č. 10928/2, druh Zastavané plochy a nádvoria o výmere 321 m² a parc.č. 10928/3, druh Ostatné plochy o výmere 126 m², k.ú. Nivy sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava - Ružinov na Sartorisovej ulici. Ide o bočnú ulicu

v blízkosti ulice Záhradnícka. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu „dvora“ – zloženého z prístupovej komunikácie k nehnuteľnostiam a plochy určenej na rekreáciu.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava, v prevažne obytnej, z časti obchodnej oblasti (ks – 1,5, kp – 1,25). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú objekty na bývanie (kv-1,05). Prístup k pozemku je z mestskej asfaltovej komunikácie zo Sartorisovej ulici. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 10 min, prostriedkami MHD (električkám, autobusom, trolejbusom), resp. pešo (kd – 1,00). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať zvýšený záujem o kúpu pozemkov (kz – 1,2). Ako redukujúci faktor zohľadňujem, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako v súčasnosti, tvar pozemku (kr - 0,90).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 119 EUR/m² - 320 EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností, považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (197,63 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
10928/2	zastavaná plocha a nádvorie	321	321,00	1/1	321,00
10928/3	ostatná plocha	126	126,00	1/1	126,00
Spolu výmera					447,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6.obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
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	1,25
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,25 * 1,40 * 1,20 * 0,90$	2,9768
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9768$	197,63 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 447,00 \text{ m}^2 * 197,63 \text{ €/m}^2$	88 340,61 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 10928/2	63 439,23
parcelsa č. 10928/3	24 901,38
Spolu	88 340,61

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 20.06.2014, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

88 340,61 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc. č. 10928/2, 10928/3, k.ú. Nivy - parc. č. 10928/2 (321 m ²)	63 439,23
Pozemky parc. č. 10928/2, 10928/3, k.ú. Nivy - parc. č. 10928/3 (126 m ²)	24 901,38
Spolu VŠH	88 340,61
Zaokrúhlená VŠH spolu	88 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **88 300,00 €**

Slovom: **Osemdesiatosemtisícristo Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne mimoriadne riziká spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 20.06.2014

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 458 – okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 18.06.2014 vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
2. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.06.2014 vytvorená cez katastrálny portál na parc. č. 10928/2 a 10928/3, k.ú. Nivy – (1 x A4)
3. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 48108/14-260835 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta zo dňa 19.5.2014 na parc.č.10928/2 a 10928/3, k.ú. Nivy, s prílohami: list vlastníctva, mapy s vyznačením ohodnocovaného pozemku a situácia širších vzťahov – (6 x A4)
4. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
5. Fotodokumentácia – (1 x A4)
6. Objednávka č. OTS1401668 SNM/14/77/MN, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 13.06.2014 (1 x A4)

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

Okres: **Bratislava II**
Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**
Katastrálne územie: **Nivy**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **18.06.2014**
Čas vyhotovenia: **15:48:38**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 458

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spôsob využ. p.</i>	<i>Umiest. pozemku</i>	<i>Právny vzťah</i>	<i>Druh ch.n.</i>
10928/ 2	321	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
10928/ 3	126	Ostatné plochy	37	1		

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST C.OSMM-3522/97/VO ZO DNA 9.9.1997

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

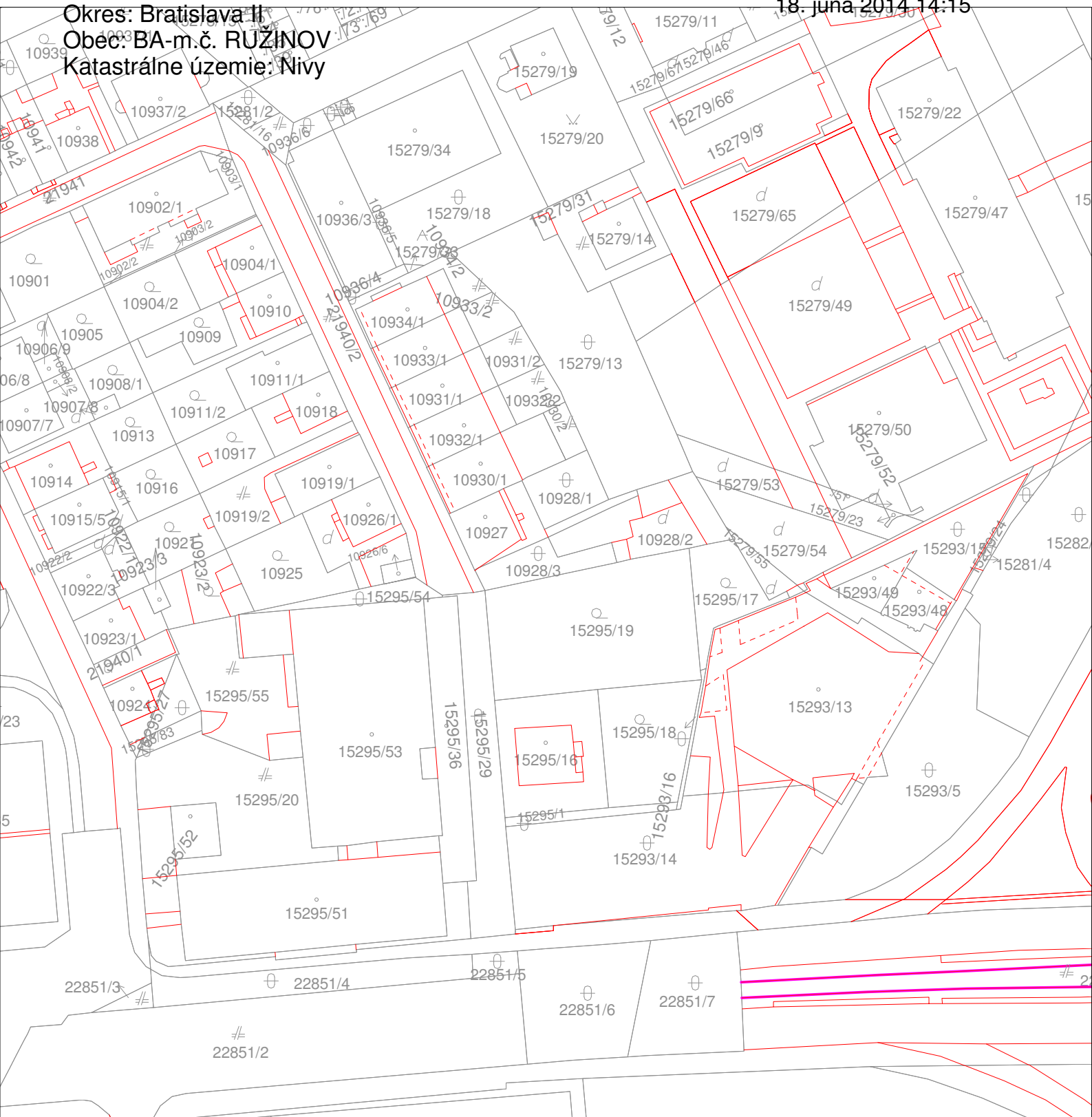
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

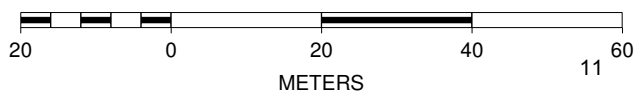
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

18. júna 2014 14:15



SCALE 1 : 1 000



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

oddelenie územného rozvoja mesta

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

Oddelenie správy nehnuteľností
Mgr. Novysedláková

TU

Váš list číslo/zo dňa

MAGS SNM 46477/14-260833

Naše číslo

MAGS ORM 48108/14-260835

Vybavuje/linka

Ing. arch. Brezníková /kl. 218

Bratislava

19.05.2014

MAG 270452/2014

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OSN (pre: LK Sales Consulting, s.r.o., Paprad'ová 1A, 821 01 Bratislava)
žiadosť zo dňa:	29.04. 2014
pozemky parc. číslo:	10928/2 (321 m ² – zastavané plochy a nádvoria) a 10928/3 (126 m ² – ostatné plochy) - podľa Vami priložených mapiek
katastrálne územie:	Nivy
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Sartorisova ul.
zámer žiadateľa:	predaj pozemkov

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 10928/2 a 10928/3; funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie 102, stabilizované územie.

Funkčné využitie územia:

Málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, t.z. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

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

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

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Intenzita využitia územia:

Pozemky parc. č. 10928/2 a 10928/3 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie,

Laurinská 7, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie a preveriť.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02 sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=7000000&id=11031292&p1=67484.

Územnoplánovacia informácia č. MAGS ORM 48108/14-260835 zo dňa 18.05. 2014 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

Ing. Mária Kullmanová
 Mag. vedúca oddelenia
 Oddelenie územného rozvoja mesta
 Prízemie, ul. Na pôlci 1
 814 09 Bratislava

Príloha: tabuľka C.2.102

Co: MG ORM - archív

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

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

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 25.04.2014
Čas vyhotovenia: 10:45:17

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 458

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
10928/ 2	321	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
10928/ 3	126	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je d'vor

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

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

ZIADOST C.OSMM-3522/97/VO ZO DNA 9.9.1997

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

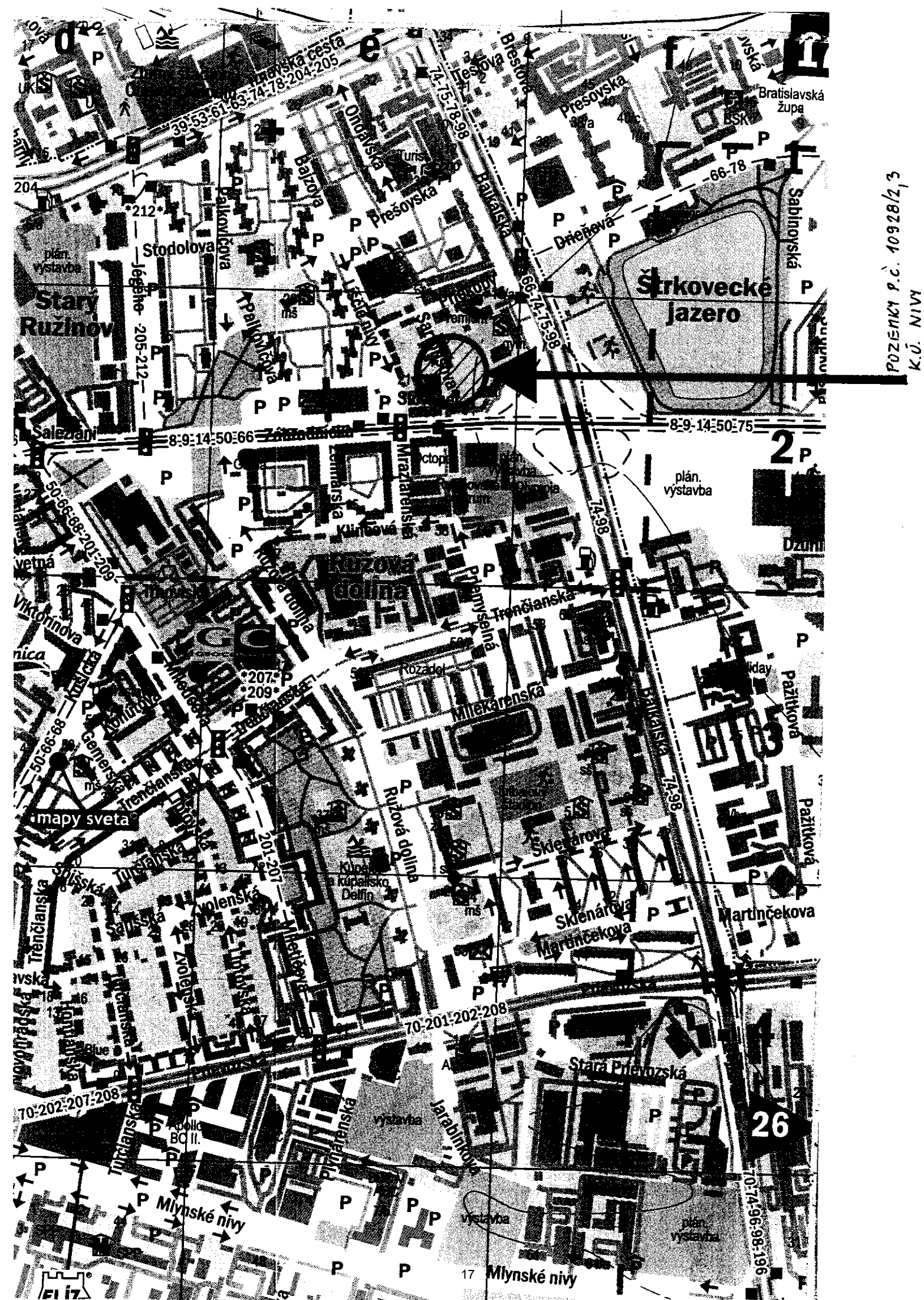
Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.





POZENKY P.C. 10928/2,3
K.Ů. NIVY

**PREHĽAD AKTUALNEJ PONUKY REALITNÝCH KANCELÁRIÍ POROVNATEĽNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ
V DANEJ LOKALITE na portáli www.reality.sk**

	RK 3000 preda pozemok vhodny na komercne ucely, BA II. Bratislava - Ružinov Komerčná zóna 3 700,00 m ² Ulica: Hrachová	Predaj 666 000 € 180 €/m²	1. publikácia 20.6.2014	Aktualizovaný 20.6.2014
	Vynikajúci pozemok v atraktívnom Ružinove na nízkopodlažnú bytovú výstavbu. Bratislava - Ružinov Pozemok pre rodinné domy 2 050,00 m ² Ulica:	Predaj 499 900 € 243,85 €/m²	1. publikácia 20.6.2014	Aktualizovaný 20.6.2014
	SP 1 056 m2, Mlynské luhy ul., Ružinov, 230.-€/m2 (242 880.-€) - www.BLREALITY.COM Bratislava - Ružinov Pozemok pre rodinné domy 1 056,00 m ² Ulica: Mlynské luhy	Predaj 242 880 € 230 €/m²	1. publikácia 19.6.2014	Aktualizovaný 19.6.2014
	STAV. POZEMOK 505M2 S VYHOTOVENÝM PROJEKTOM V CENE, BOČNÁ UL.,BRATISLAVA II, LOKALITA TRNÁVKA, VODA, ELEKTRINA, V BLÍSKOSTI NÁKUPNÉ CENTRÁ A JAZERO ZLATÉ PIESKY Bratislava - Ružinov Pozemok pre rodinné domy 505,00 m ² Ulica: Bočná	Predaj 117 500 € 232,67 €/m²	1. publikácia 19.6.2014	Aktualizovaný 19.6.2014
	Predáme stavebný pozemok v Ružinove za super cenu len 119€/m2. /MK Bratislava - Ružinov Pozemok pre rodinné domy 451,00 m ² Ulica: Domové role	 Predaj 53 669 € 119 €/m²	1. publikácia 17.6.2014	Aktualizovaný 17.6.2014
	Direct Real - pre rodinné domy, Nové záhrady III, Bratislava - Ružinov, Bratislava II - Stav.pozemok Nové záhrady III Bratislava - Ružinov Pozemok pre rodinné domy 531,00 m ² Ulica: Nové záhrady III	Predaj 151 866 € 286 €/m²	1. publikácia 9.6.2014	Aktualizovaný 20.6.2014
	Pozemok v Ružinove - 530m2 Bratislava - Ružinov Pozemok pre rodinné domy 530,00 m ² Ulica: Marhuľová	Predaj 145 750 € 275 €/m²	1. publikácia 4.6.2014	Aktualizovaný 12.6.2014
	Lukrativny pozemok 900m2, Ivanska cesta, Ruzinov, BA II Bratislava - Ružinov Iný stavebný pozemok 900,00 m ² Ulica: Ivanská cesta	Predaj 288 000 € 320 €/m²	1. publikácia 28.5.2014	Aktualizovaný 28.5.2014

Fotodokumentácia



Prístup k pozemku



Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľností, zo dňa 20.06.2014

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Engelmanová Iveta, Ing. Na pasekách 10 83106 Bratislava IČO: 835117/0000 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: Ihneď	

Objednávame si u Vás znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k predaju nehnuteľností v k.ú. Nivy, parc. č. 10928/2 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 321 m², a parc. č. 10928/3 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 126 m², oba evid. na LV č. 458, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Žiadame Vás aj o vyhotovenie elektronickej verzie posudku. Pozemok sa bude predávať z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 8e) zákona č. 138/1991 Zb., na účely prístupu k nehnuteľnostiam a skrášlenia prostredia, kde je vyrastená botanická záhrada.

Cena je cca [REDACTED] s DPH.

Čís. r.	Názov položky	Počet	Jedn. cena	Cena celkom
I	Služby znalcov (expertíza)	I	[REDACTED]	[REDACTED] EUR
Spolu:				[REDACTED] EUR

Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.

Hlavné mesto SR Bratislava
 Oddelenie správ. nehnuteľností
 Primaciálne nám. č.1
 814 99 Bratislava

Vyhotovil: Lintnerová Monika

Telefón č.: (02)593 563 01

Mobil č.:

Schválil: Komorová Svetlana dňa 16.06.2014

Dňa 16.06.2014 predbežnú finančnú kontrolu vykonal Komorová Svetlana

-1-
 zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

V Bratislave dňa: 13.06.2014

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvie 370900 Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914857.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 20/2014 znaleckého denníka č. 2.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 20/2014.

Ing. Iveta Engelmanová
znalec