

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. OTS1602374 SNM/16/077/SBe

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 81 / 2016

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg. „C,, KN s parc. č. 2275/2 druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere 418 m² v obci Bratislava, k.ú. Petržalka.

Počet listov (z toho príloh): 23 (12)

Dátum: 18.10.2016

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: 06.10.2016

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. OTS1602374 SNM/16/077/SBe zo dňa 10.10.2016

Geometrický plán č. 53/2015, úradne overený zo dňa 02.12.2015 pod č. 2541/2015

Územno plánovacia informácia č. MAG 338530/16, zo dňa 8.8.2015

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 4833 zo dňa 17.10.2016

Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 17.10.2016

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 Vyparína 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 stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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. štvrt'rok 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. 5012/9	výmera 2849 m ²	Druh pozemku	Ostatné plochy	Umiestnenie
pozemku 1				

Legenda:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 4833

Vlastník:

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

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Geometrický plán č. 53/2015:

Doterajší stav

LV č. 4833

parc. reg. E-KN. č. 5012/9 2849 m² ost. pl.

vlastník Hl. mesto SR Bratislava

Nový stav

parc. reg. C-KN č. 2275/2 418 m² zast. pl.

vlastník doterajší

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.10.2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.10.2016

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra sa nevyskytujú

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

Pozemky:

- parc. č. 2275/2

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

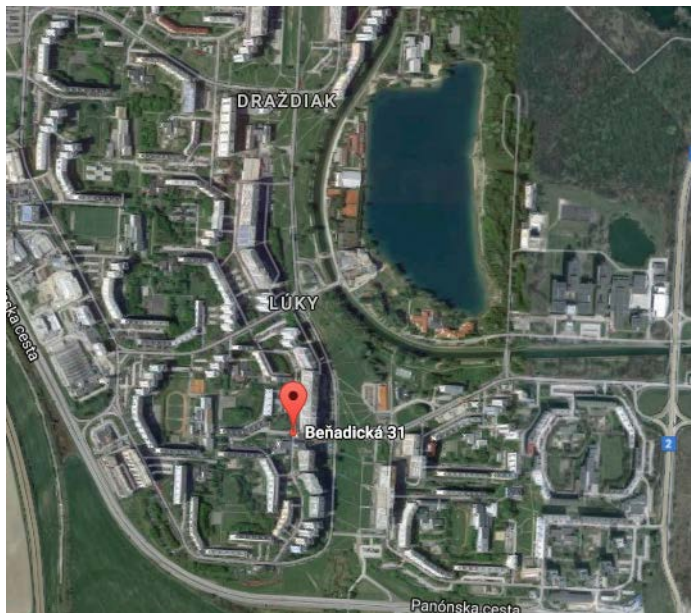
Pozemky: nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v hl. meste Bratislava, v mestskej časti Petržalka, k.ú. Petržalka na ulici Beňadická. Pozemok je situovaný v obytnej časti sídliska bytových domov panelovej konštrukcie. Obchodné centrum sa nachádza vedľa budovy kultúrneho domu obytnej časti Lúky zo strany južnej, pozdĺž dopravnej komunikácie ul. Beňadická. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza vodná nádrž Draždiak s okolitým areálom, kostol, nákupný reťazec Lidl.

Mestská časť Petržalka sa nachádza južne od centra mesta Bratislava. Vzdialenosť do centra mesta je cca. 10 minút prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti do 5 minút pešou chôdzou. Mestská časť Petržalka poskytuje kompletne občianske vybavenie, ako sú základné a stredné odborné školy, zdravotnícke zariadenia, kultúrne zariadenia, a kompletná sieť obchodov.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa využíva ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok sa nachádza pod stavbou budovy obchodného centra.

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.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 2275/2 k.ú. Bratislava Petržalka

POPIS

Predmetný pozemok reg. „C,, KN s parc. č. 2275/2 druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere 418 m², podľa geometrického plánu č. 53/2015 sa nachádza v hl. meste Bratislava, m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka.

Podľa územno - plánovacej informácie ÚPI č. 338590/16 zo dňa 8.8.2016, je pozemok súčasťou územia s funkčným využitím pre vybavenosť lokálneho významu, č. funkcie 202

Zámerom žiadateľa ÚPI je rekonštrukcia obchodného centra.

Pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Bratislava, v jeho zastavanom území, m.č. Petržalka. Bližšia lokalizácia pozemku je Beňadická ulica č. 21. Podľa obhliadky zo dňa 11.10.2016 sa pozemok nachádza v rovinatom teréne, pod stavbou budovy obchodného centra. Pozemok má tvar pozdĺžneho obdĺžnika. Pozemok bol novovytvorený oddelením z pôvodnej parcely reg. E-KN č. 5012/9 výmery 2849 druh Ostatné plochy, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava. (viď. GP v prílohe ZP).

Podľa územno - plánovacej informácie ÚPI č. 338590/16 zo dňa 8.8.2016, je pozemok 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 požiaru a civilnú obranu. (viď. ÚPI v prílohe ZP)..

Všeobecná hodnota pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciácie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1 v platnom znení.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov 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:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj} \text{ (€)}$$

$V\dot{S}H_{mj}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m²

M - výmera pozemku v m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{mj} = V H_{mj} \cdot k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{) kde}$$

$V H_{mj}$ - jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa tab. uvedenej vo vyhláške č. 492/2004 Z.z.

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov $V H_{MJ}$ 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

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

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	1,00 – 1,30

	poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
	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
6.	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
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00
9.		

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 zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),
- svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,
- ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva, a
- 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.).

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

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]
2275/2	zastavaná plocha a nádvorie	418	418,00	1/1	418,00

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	1,30
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 zvyšujúcich faktorov		1,00
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	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3400$	155,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 418,00 \text{ m}^2 * 155,35 \text{ €/m}^2$	64 936,30 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

64 936,30 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko vykazuje najobjektívnejšie výsledky pre ohodnotenie nehnuteľnosti predmetného pozemku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 2275/2 k.ú. Bratislava Petržalka - parc. č. 2275/2 (418 m ²)	64 936,30
Spolu VŠH	64 936,30
Zaokrúhlená VŠH spolu	64 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **64 900,00 €**

Slovom: **Šestdesiatštyritisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 18.10.2016

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

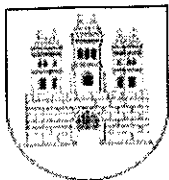
Príloha č.1	Objednávka č. OTS1601374 SNM/16/077/SBe
Príloha č.2	Výpis parcely reg. „E,, KN, s parc. č. 5012/9 podľa LV č. 4833
Príloha č.3	Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcely reg. „E,, KN
Príloha č.4	Územnoplánovacia informácia ÚPI č. 338590/16 zo dňa 8.8.2016
Príloha č.5	Geometrický plán č. 53/2015
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 81/2016

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1602374

SNM/16/077/SBe

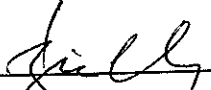
Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: 915013 DIČ: 1087183064 IČ DPH:
Dodacia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

Dovoľujeme si Vás požiadať o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, a to novovytvoreného pozemku registra "C" KN parc. č. 2275/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 418 m², k. ú. Petržalka, ktorý vznikol podľa Geometrického plánu č. 53/2015 zo dňa 16.2.2016 z časti pozemku registra "E" parc. č. 5012/9 - ostatné plochy vo výmere 2849 m², zapísaného na LV č. 4833 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Na vypracovanie znaleckého posudku ste boli vybraná elektronickým náhodným výberom dňa 12.9.2016. Dovoľujeme si Vás požiadať o predloženie znaleckého posudku v dvoch vyhotoveniach a v elektronickej podobe. Cena cca 100,00 Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH	
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	100,00	100,00	Eur
	bez DPH:			100,00	Eur
	DPH			0,00	Eur
	Spolu s DPH:			100,00	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 14.10.2016
V Bratislave dňa: 10.10.2016


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

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

Okres: **Bratislava V**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. PETRŽALKA**

Dátum vyhotovenia **17.10.2016**

Katastrálne územie: **Petržalka**

Čas vyhotovenia: **23:38:33**

Pôvodne KÚ: **parcela pred THM**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
5012/ 9	2849	Ostatné plochy		1		190

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 4833

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 81499 Bratislava	1 / 1

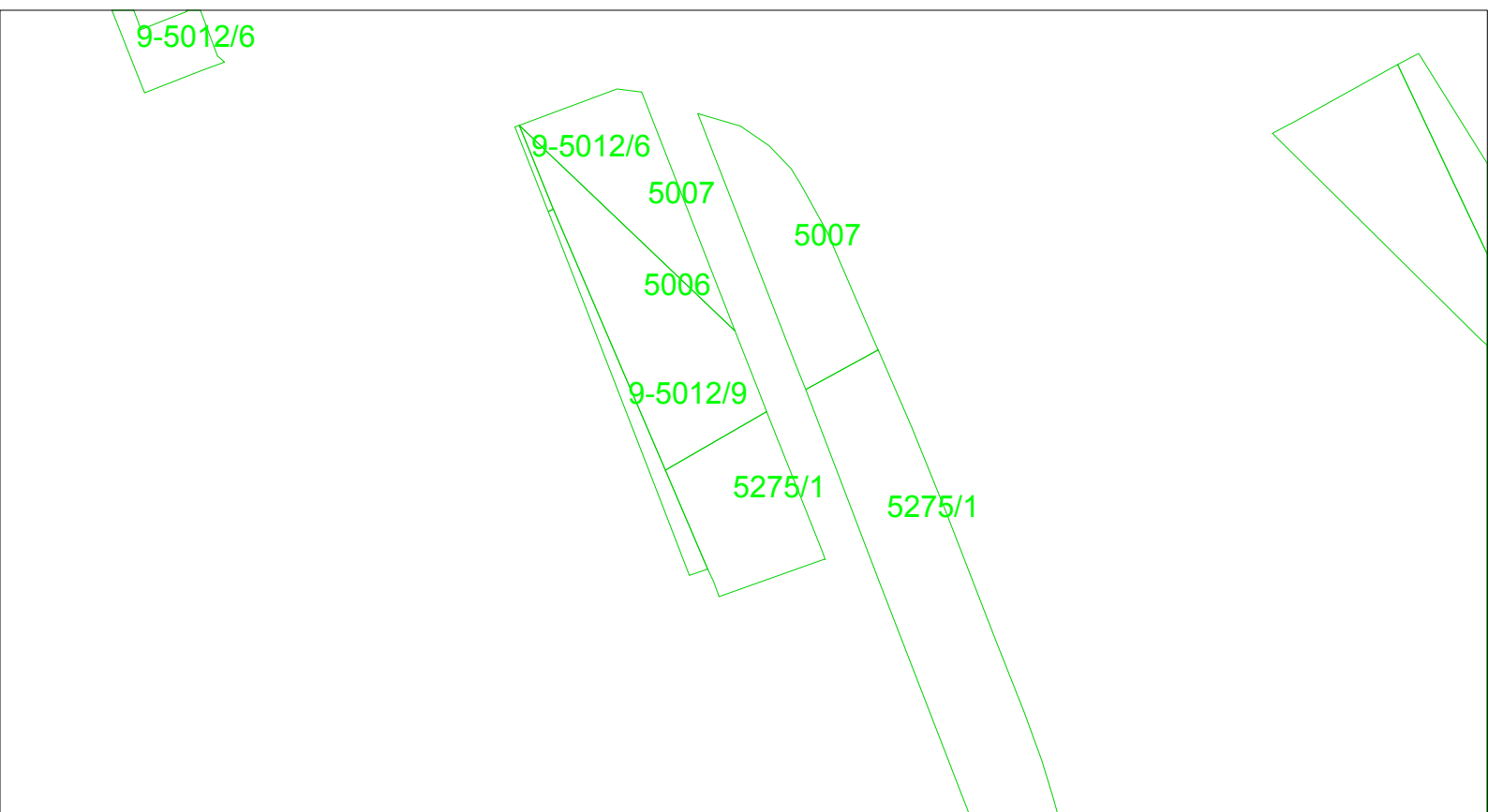
IČO :

Informatívna kópia z mapy

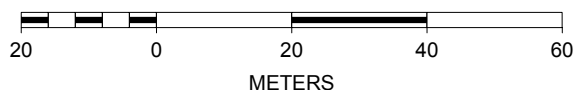
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA
Katastrálne územie: Petržalka

17. októbra 2016 23:43



SCALE 1 : 1 119





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Nagym!

sekcia správy nehnuteľností
oddelenie nájomov majetku

TU

338 530/16

Váš list číslo/zo dňa

MAGS ONM 45323/2016

Naše číslo

MAGS OUIK 50536/16-324905

Vybavuje/linka

Ing. arch. Barutová

Bratislava

8.8.2016

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Jánošík Holding, s. r. o. Bratislava
žiadosť zo dňa	28.6.2016, doručená 18.7.2016
pozemok parc. číslo:	2275 - podľa zázpisu do Vami priloženej kópie katastrálnej mapy
katastrálne územie:	Petržalka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Beňadická ulica
zámer žiadateľa:	Rekonštrukcia obchodného centra

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 2275 funkčné využitie územia:

vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiacie 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 a plošnú,

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

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 prístupné 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

Parcely 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. 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 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. 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).

Konštatujeme, že konkrétny návrh rekonštrukcie jestvujúceho obchodného centra nám dosiaľ nebol predložený za účelom zaujatia stanoviska.

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 OUIČ 50536/16-324905 zo dňa 8.8.2016 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 usporiadania investičnej činnosti
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-

V. Z. 

Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIČ – archív



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

PORTIK spol. s r. o.
Trnavská cesta 102
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
306/2016-Šr

Naše číslo
MAGS OUIČ 53378/16-352632

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
8.9.2016

Vec

Vrátenie podania

investor	Jánošík Holding, s. r. o., Bratislava
investičný zámer	Obchodné centrum Beňadická 21 – II. Stavba – obchodné centrum
žiadosť zo dňa	6.9.2016

Listom zo dňa 6.9.2016 ste podali žiadosť o vyjadrenie k predmetnému investičnému zámeru, ako podkladu pre stavebné konanie.

Hlavné mesto SR Bratislava vydáva v súlade s čl. 28 ods. 2, písm. d) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy záväzné stanoviská k investičnej činnosti v hlavnom meste ako podklad pre rozhodovanie stavebných úradov v územných konaniach a konaniach o dodatočnom povolení stavby.

V prílohe listu Vám vraciame predloženú dokumentáciu predmetnej stavby, nakoľko v prípade žiadosti o vydanie záväzného stanoviska k stavbe v rámci konania o umiestnení stavby spojeného so stavebným konaním podľa § 39a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, resp. v rámci stavebného konania, kôlaudačného konania, ako aj v rámci konania o zmene stavby pred dokončením, alebo o zmene dokončenej stavby, a to pokiaľ nedochádza k zmene v umiestnení stavby a v plnení podmienok územného rozhodnutia, sa hlavné mesto nevyjadruje.

V prípade, že stavebný úrad v rámci vybavovania Vášho podania rozhodne o začatí územného konania, resp. bude rozhodovať o zmenách v pôvodnom umiestnení stavby a v plnení podmienok územného rozhodnutia, je potrebné Váš zámer opätovne predložiť hlavnému mestu na vyjadrenie.

Zároveň Vás upozorňujeme, že hlavné mesto sa v rámci konaní podľa stavebného zákona vyjadruje, resp. vydáva rozhodnutia, aj z titulu plnenia ďalších funkcií hlavného mesta podľa príslušných ustanovení právnych predpisov. Preto je potrebné:

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

- predložiť v rámci stavebného konania na vyjadrenie OŽP magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.;
- aby ste požiadali pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, sekciu dopravy a cestného hospodárstva Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby;
- aby v prípade, že uvažujete niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta, riešiť tento objekt v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;
- v prípade, ak je Vaším investičným zámerom dotknutý pozemok hlavného mesta resp. mestskej časti a jeho realizácia predpokladá výrub drevín, v rámci stavebného konania predložiť OŽP magistrátu hl. m. SR Bratislavy na vyjadrenie navrhovaný rozsah výrubu drevín, spracovaný na základe stavu jestvujúcej zelene, v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň.
- aby ste počas realizácie a počas vlastnej prevádzky rešpektovali všeobecne záväzné nariadenia:
 - č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
 - č. 12/2001 o nakladaní s komunálnym odpadom na území hlavného mesta SR Bratislavy v znení neskorších predpisov,
 - všeobecne záväzné nariadenie o dodržiavaní čistoty a poriadku na území príslušnej mestskej časti;

Dalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

S pozdravom

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


 Mgr. art. Katarína Štefancová
 vedúca oddelenia

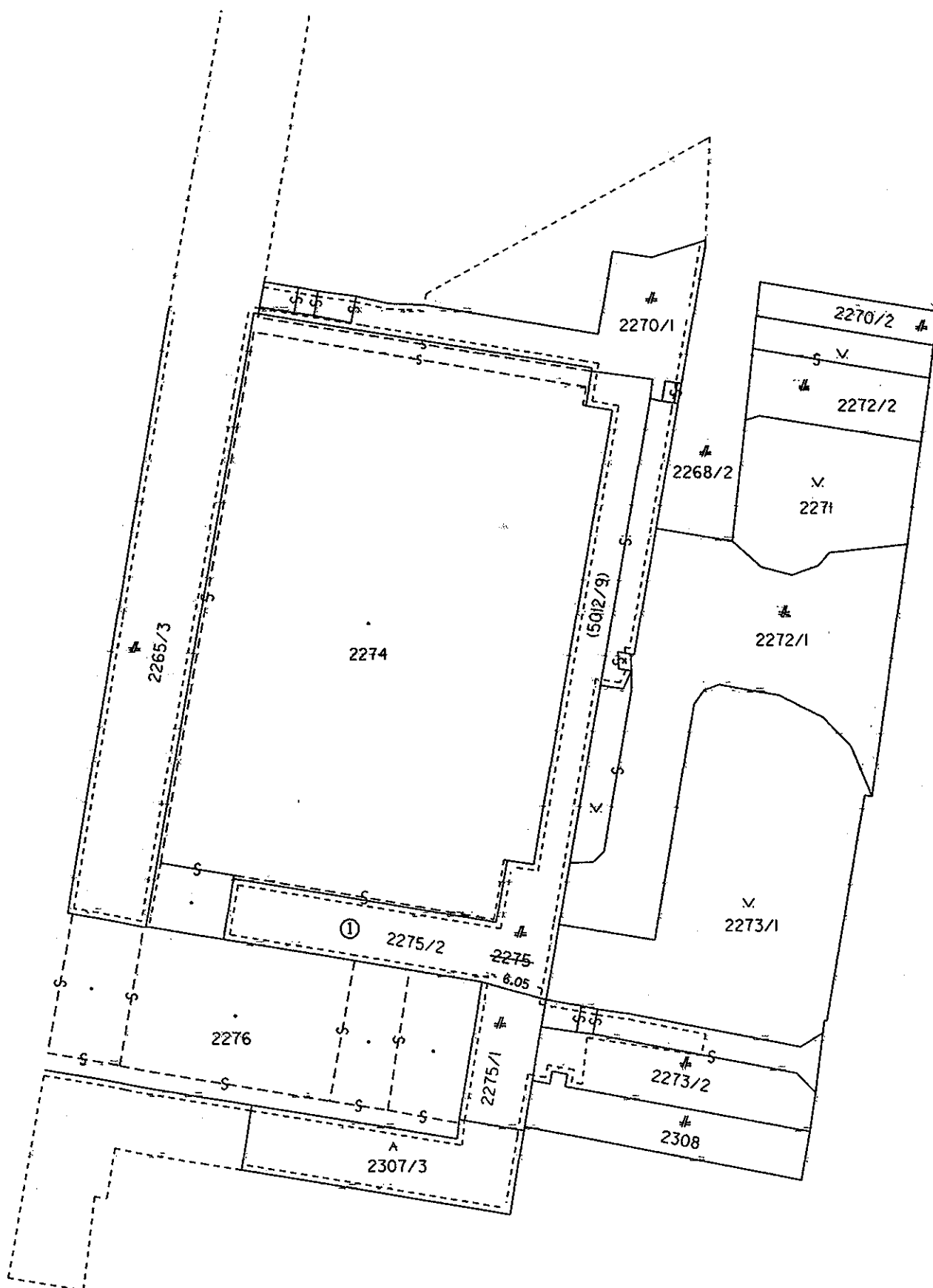
Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava - Petržalka
 MG OUIČ - archív

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

Ing. Zuzana Lacková Trnavská 73, Pezinok IČO 37293061 mobil: 0905 507106 lackova.geodet@gmail.com		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava V.</i>	Obec <i>BA-m.č. Petržalka</i>
		Kat. územie <i>Petržalka</i>	Číslo plánu <i>53/2015</i>	Mapový list č. <i>Bratislava 9-2/34</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN na <i>oddelenie pozemku</i> <i>p.č. 2275/12275/2</i>				
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Marián Druska
Dňa: <i>16.11.2015</i>	Meno: <i>Ing. Zuzana Lacková</i>	Dňa: <i>18.11.2015</i>	Meno: <i>Ing. Vladimír Vrzgula</i>	Dňa: <i>2.12.2015</i> Číslo: <i>2541/2015</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>obrubníkom</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedajúcej <i>Petržalka</i>		Úradne overené podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>8632</i>				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
Číslo																	
požkn vločky	listu vlastníctva	parcely				Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)	
PK	LV	PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²		kód
	4833				parcela pred THM 5012/9	2849	ost.pl.	1	2275/2	418	5012/9	418	(5012/9	2431		doterajší	
								1					2275/2	418		JÁNOŠÍK Holding, s.r.o. Havlova 5, Bratislava	
SPOLU:						2849				418				2849			
				2275		491	zast.pl.						2275/1	73		doterajší	
													2275/2	418		ako v stave právnom	
SPOLU:						491								491			
Legenda:	Spôsob využívania pozemku: 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasťou																

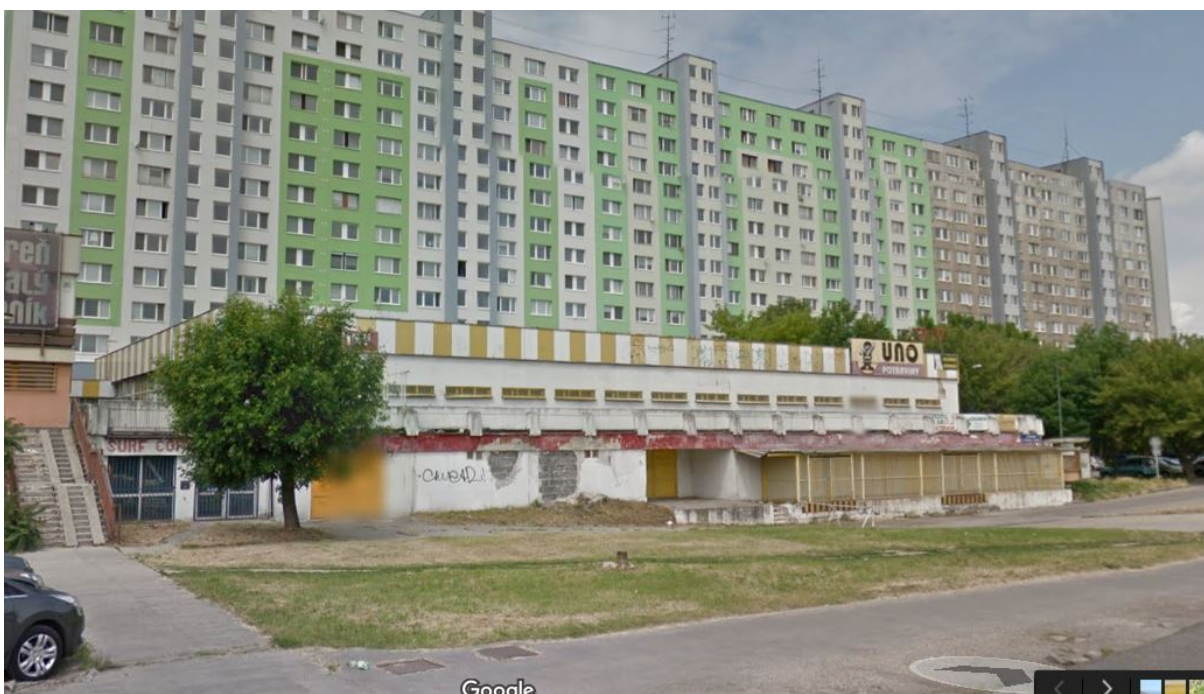
FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1



Obr. č. 2



Obr. č. 3