

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. OTS1700376 SNM/17/009/SBe

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 9 / 2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. „C,, KN s parc. č. 787/2 druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere 84 m², parc. č. 788 druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere 187 m², parc. č. 789 druh záhrady vo výmere 140 m², parc. č. 790 vo výmere 94 m², ktoré vznikli z pozemku reg. „E,, parc. č. 115/2 výmery 33487 v obci Bratislava, k.ú. Jarovce.

Počet listov (z toho príloh): 24 (13)

Dátum: 14.03.2017

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: 09.02.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 14.03.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1700376 SNM/17/009/SBe zo dňa 31.01.2017 U
Územno plánovacia informácia č. MAG OUI 47842/16-300427, zo dňa 13.6.2016
Stanovisko k budúcej výstavbe

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpisy z katastra nehnuteľností zo dňa 14.03.2017
Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 14.03.2017
Fotodokumentácia zo dňa 11.11.2016 (skontrolovaná obhliadkou dňa
14.03.2017)

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa:
neboli vznesené

1.6. Použitý právny predpis:

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

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

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

Kúpno - predajná zmluva

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľností stavieb a pozemkov, publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrt'rok 2017, $k_{cú} = 2,331$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti pozemkov sú v katastri nehnuteľností evidované nasledovne:

List vlastníctva je pre predmetné parcely reg. C-KN nezaložený:

Parcela reg. C-KN	výmera	druh	sp. využ.	umiestnenie poz.
p.č. 787/2	84 m2	zastavané plochy a nádvorí	25	1
p.č. 788	187 m2	zastavané plochy a nádvorí	18	1
p.č. 789	140 m2	záhrady	4	1
p.č. 790	94 m2	záhrady	18	1

List vlastníctva je pre predmetnú parcelu reg. E-KN založený pod č. 1237:

Parcela reg. E-KN	výmera	druh	umiestnenie poz.
p.č. 115/2	33487	zastavané plochy a nádvorí	1

Vlastník: Hl. mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, SR

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.11.2016 a následne skontrolovaná dňa 14.03.2017.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.11.2016 (skontrolovaná obhliadkou zo dňa 14.03.2017)

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. 787/2, 788, 789, 790

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

Pozemky: nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemky sa nachádzajú v hl. meste Bratislava, v mestskej časti Jarovce, k.ú. Jarovce bližšia lokalizácia ulica Rastlinná, ul. Kôstková. Pozemky sú situované v obytnej časti radovej zástavby rodinných domov so záhradami.

Mestská časť Jarovce sa nachádza južne od centra mesta Bratislava. Vzdialenosť do centra mesta je cca. 20 - 30 minút prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti do 10 minút pešou chôdzou. Mestská časť Jarovce poskytuje kompletne občianske vybavenie, ako sú materské škôlky a základné školy, zdravotnícke zariadenia, kultúrne zariadenia, a kompletná sieť obchodov.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa využíva ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sú uzavreté a oplotené medzi stavbami rodinných domov so záhradami.

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

Na nehnuteľnosti pozemkov neviaznu žiadne riziká konštrukčno – technického charakteru.

Potrebné je založenie listov vlastníctva do Katastra nehnuteľností pre parcely registra C s parc. č. 787/2, parc. č. 788, parc. č. 789, parc. č. 790. Pre oddelenie záujmovej časti pozemkov reg. C-KN v rozsahu podľa predbežného geometrického plánu je potrebné overenie predbežného geometrického plánu.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 787/2, 788, 789, 790 k.ú. Bratislava – Jarovce

POPIS

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti sú pozemky reg. „C,, KN s parc. číslami nasledovne:

- p.č. 787/2 druh zastavané plochy a nádvoria výmera 84 m²
- p.č. 788 druh 788 druh zastavané plochy a nádvoria výmera 187 m²
- p.č. 789 druh záhrady výmery 140 m²
- p.č. 790 druh záhrady výmery 94 m²

Spoločná výmera pozemkov reg. C-KN je 505 m². Predmetné pozemky nemajú založené listy vlastníctva v Katastri nehnuteľností, ale sú znázornené v katastrálnej mape k.ú. Jarovce. Pozemky vznikli z parcely reg. „E,, p.č. 115/2 výmery 33487 m², zapísanej na liste vlastníctva LV č. 1237 vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava.

Podľa územno plánovacej informácie ÚPI č. 306141/16 zo dňa 13.6.2016, je pozemok reg. E KN p.č. 115/2 súčasťou územia s funkčným využitím pre malopodlažnú zástavbu obytného územia č. funkcie 102. Jedná sa o územie slúžiace predovšetkým pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

Zámerom žiadateľa ÚPI je pričlenenie častí pozemkov reg. C-KN p.č. 787/2, p.č. 788, p.č. 789, p.č. 790 k susednej nehnuteľnosti rodinného domu s dvorom, v rozsahu podľa predbežného geometrického plánu poz.1 a poz.2. (príloha č. 4)

Pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Bratislava, v jeho zastavanom území, m.č. Jarovce. Bližšia lokalizácia pozemku je ul. Rastlinná, ktorá sa napája na ulicu kôstkovú, resp. ul. Mandľovú.

Podľa obhliadky zo dňa 11.11.2016 sa pozemky nachádzajú v rovinnom teréne, sú prístupné z verejnej uličnej komunikácie, napojenie na inžinierske siete ako je prípojka vody, elektriny, plynu a kanalizácie je bezproblémové. Povrch pozemkov je zatravnená plocha s menšími kríkmi a listnatými stromami. (viď. fotodokumentácia)

Všeobecná hodnota pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciacie 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:

$$V\check{S}H_{poz} = M * V\check{S}H_{mj} \text{ (€)}$$

$V\check{S}H_{mj}$ - 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:

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

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

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov $V_{H_{MJ}}$ 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 diferenciacie)

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

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

kde

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

Všeobecná situácia

1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov

k_S

2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,

0,70 –
0,80

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

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

Intenzita využitia		k_V
1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,0

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

Dopravné spojenie s obcou		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min	
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

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

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	

2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa stanoví takto:

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

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

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

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

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

V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa stanoví nasledovne:

Redukujúce faktory		k_R
–	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	
–	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
–	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
–	ekologické zaťaženie pozemku,	
–	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
–	pri mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
–	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
–	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva, stavba pod povrchom pozemku,	
–	závady 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 neprímeranou pohnútkou.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
787/2	zastavaná plocha a nádvorie	84	84,00	1/1	84,00
788	zastavaná plocha a nádvorie	187	187,00	1/1	187,00
789	záhrada	140	140,00	1/1	140,00
790	záhrada	94	94,00	1/1	94,00
Spolu výmera					505,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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	1,60
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	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} = 1,60 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00	2,5920
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,5920	172,08 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 505,00 m ² * 172,08 €/m ²	86 900,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 787/2	14 454,72
parcela č. 788	32 178,96
parcela č. 789	24 091,20
parcela č. 790	16 175,52
Spolu	86 900,40

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

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

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

86 900,40 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 787/2, 788, 789, 790 k.ú. Bratislava - Jarovce - parc. č. 787/2 (84 m ²)	14 454,72
Pozemok parc. č. 787/2, 788, 789, 790 k.ú. Bratislava - Jarovce - parc. č. 788 (187 m ²)	32 178,96
Pozemok parc. č. 787/2, 788, 789, 790 k.ú. Bratislava - Jarovce - parc. č. 789 (140 m ²)	24 091,20
Pozemok parc. č. 787/2, 788, 789, 790 k.ú. Bratislava - Jarovce - parc. č. 790 (94 m ²)	16 175,52
Spolu VŠH	86 900,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	86 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **86 900,00 €**Slovom: **Osemdesiatšesťtisícdeväťsto Eur**

V Bratislave dňa 14.3.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. OTS1700376 SNM/17/009/SBe
Príloha č.2	Výpisy katastra nehnuteľností
Príloha č.3	Informatívna kópia z katastrálnej mapy
Príloha č.4	Územnoplánovacia informácia
Príloha č.5	Stanovisko k budúcej výstavbe
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 9/2017

Ing. Monika Nitková



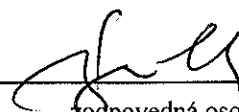
Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Br: Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 IČ DPH: SK 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: 915013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

Dovoľujeme si Vás požiadať o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to pozemku registra "C" KN parc. č. 787/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 84 m², parc. č. 788 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 187 m², parc. č. 789 - záhrady vo výmere 140 m² a parc. č. 790 - záhrady vo výmere 94 m², k. ú. Jarovce o spoločnej výmere 505 m², ktoré vznikli z pozemku registra "E" parc. č. 115/2 k. ú. Jarovce, zapísaného na LV č. 1237 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Na vypracovanie znaleckého posudku ste bola vybraná elektronickým náhodným výberom dňa 18.10.2016. Dovoľujeme si Vás požiadať o predloženie znaleckého posudku v dvoch vyhotoveniach a v elektronickej podobe.
Cena cca 130,00 Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	130,00	130,00 Eur
	bez DPH:			130,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			130,00 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 07.02.2017
V Bratislave dňa: 31.01.2017


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. JAROVCE**

Dátum vyhotovenia **14.03.2017**

Katastrálne územie: **Jarovce**

Čas vyhotovenia: **10:40:47**

PARCELA registra "C" evidovaná 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>List mapy</i>	<i>Druh ch.n.</i>
787/ 2	84	Zastavané plochy a nádvorí	25	1		9512	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej 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 V**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. JAROVCE**

Dátum vyhotovenia **14.03.2017**

Katastrálne územie: **Jarovce**

Čas vyhotovenia: **10:45:46**

PARCELA registra "C" evidovaná 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>List mapy</i>	<i>Druh ch.n.</i>
788	187	Zastavané plochy a nádvorá	18	1		49512	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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 V**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. JAROVCE**

Dátum vyhotovenia **14.03.2017**

Katastrálne územie: **Jarovce**

Čas vyhotovenia: **11:24:43**

PARCELA registra "C" evidovaná 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>List mapy</i>	<i>Druh ch.n.</i>
789	140	Záhrady	4	1		9512	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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 V**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. JAROVCE**

Dátum vyhotovenia **14.03.2017**

Katastrálne územie: **Jarovce**

Čas vyhotovenia: **10:50:13**

PARCELA registra "C" evidovaná 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>List mapy</i>	<i>Druh ch.n.</i>
790	94	Záhrady	4	1		9512	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

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 V**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. JAROVCE**

Dátum vyhotovenia **14.03.2017**

Katastrálne územie: **Jarovce**

Čas vyhotovenia: **10:54:01**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Počet č.UO</i>	<i>Umiest. pozemku</i>	<i>Právny vzťah</i>	<i>List mapy</i>
115/ 2	33487	Zastavané plochy a nádvorá		1		8

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1237

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

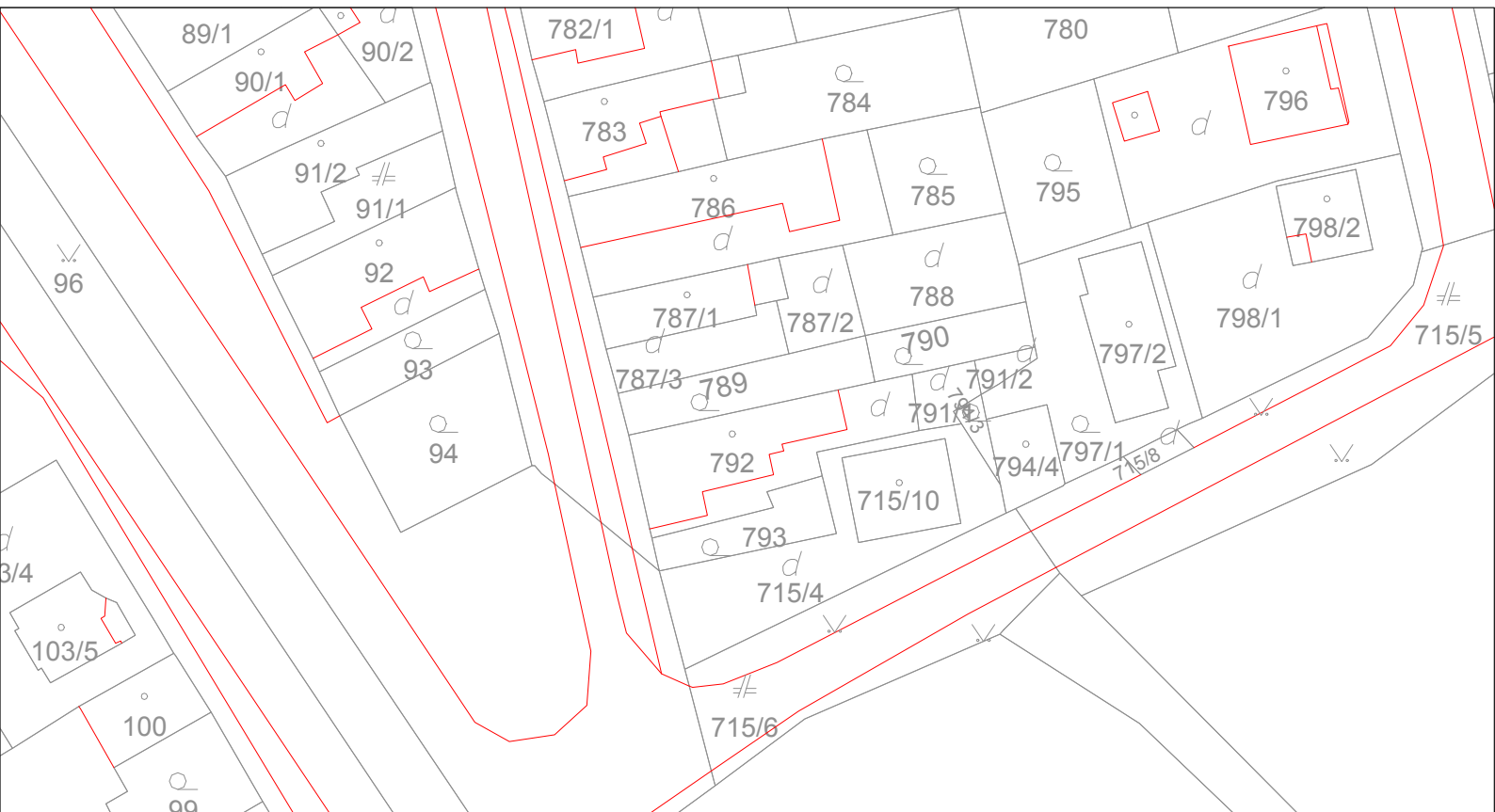
IČO :

Informatívna kópia z mapy

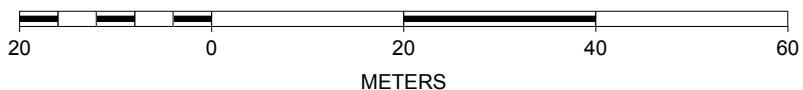
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. JAROVCE
Katastrálne územie: Jarovce

14. marca 2017 10:52



SCALE 1 : 786



Informatívna kópia z mapy

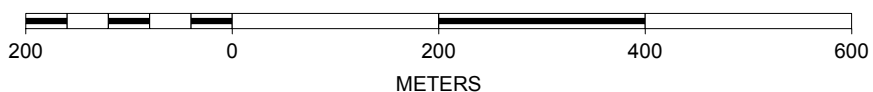
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. JAROVCE
Katastrálne územie: Jarovce

14. marca 2017 10:56



SCALE 1 : 7 311





Mgr. SELÁKOV

sekcia správy nehnuteľností
oddelenie majetkových vzťahov

TU

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OMV 24251/2016 MAGS OUI 47842/16-300427 Ing. arch. Barutová 13.6.2016
306 141 /16

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Peter Kurucz, Bratislava
žiadosť zo dňa	6.6.2016
pozemok parc. číslo:	pozemok reg. „E“ parc. č. 115/2 – podľa zakresu vo Vami priloženej mape
katastrálne územie:	Jarovce
zámer žiadateľa:	Pričlenenie pozemku ako súčasť rodinného domu s dvorom

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 115/2, 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 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 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 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

Parcela 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. 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Zároveň upozorňujeme na skutočnosť, že je **nevyhnutné dokladovať dodržanie záväzných zásad a regulatívov**, stanovených v platnej územnoplánovacej dokumentácii pre stabilizované územie a to **najmä vo vzťahu k jestvujúcej zástavbe**.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia (vrátane koeficientu zelene) záväzné pre celú funkčnú plochu.

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 47842/16-300427 zo dňa 13.6.2016 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 usmernenia investičnej činnosti
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-

Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIC– archív

**MIESTNY ÚRAD MESTSKEJ ČASTI
BRATISLAVA - JAROVCE**
Palmová 1, 851 10 BRATISLAVA

Peter Kurucz

Rastlinná 38
851 10 Bratislava

Váš list značky/zo dňa

Naša značka
646/2014

Vybavuje
Mgr. Klučková

Bratislava dňa
10.7.2014

Vec: Stanovisko k budúcej výstavbe

Na základe Vašej žiadosti o stanovisko k budúcej výstavbe na pozemkoch par. č. 788, 790, 787/2 a 789 kat. územie Jarovce, Vám oznamujeme nasledovné.

Predmetné pozemky sa nachádzajú na Kôstkovej ulici a už niekoľko desaťročí plnia funkciu príľahlých záhrad. Vzhľadom k tomu, že sa nachádzajú v husto zastavanej časti, kde susedné rodinné domy sú v takmer dotyku s hranicami vyššie uvedených pozemkov, mestská časť Bratislava – Jarovce neodporúča na daných pozemkoch novú výstavbu. Pozemky je vhodné využiť len ako príľahlé záhrady k existujúcim rodinným domom, poprípade na umiestnenie drobných stavieb.

S pozdravom



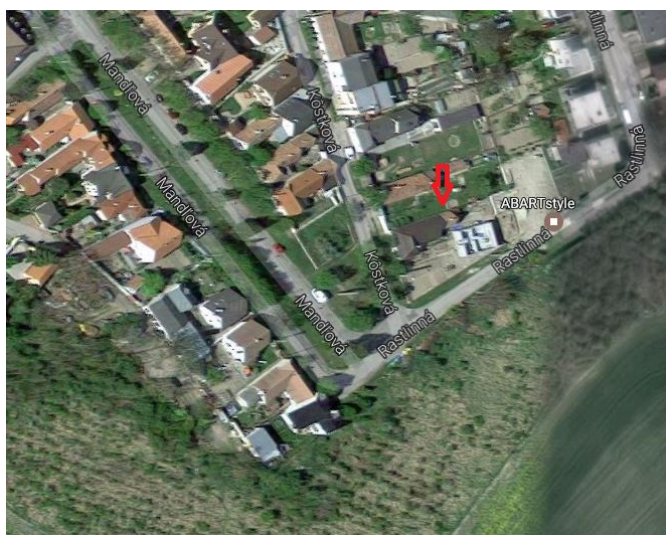
Ing. Pavel Škodler
starosta MČ Bratislava - Jarovce

Telefón: 62860178
Telefón/Fax: 62860178

Bankové spojenie: VÚB Bratislava-mesto
IBAN: SK86 0200 0000 0000 0142 9052

IČO: 00 304 603

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č.1 – poloha nehnuteľnosti



Obr. č.2



Obr. č.3



Obr. č.4



Obr. č.5 – oplotenie nehnuteľnosti