

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. OTS1700358 SNM/17/008/SBe

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10 / 2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg. „C,, KN s parc. č. 126/10 druh záhrady vo výmere 71 m² v obci Bratislava, k.ú. Jarovce.

Počet listov (z toho príloh): 24 (13)

Dátum: 15.03.2017

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: 16.03.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1700358 SNM/17/008/SBe zo dňa 31.01.2017

Územno plánovacia informácia zo dňa 6.12.2016

Súborné stanovisko zo dňa 24.11.2016

Stanovisko technickej infraštruktúry zo dňa 1.12.2016

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 1 zo dňa 6.03.2017

Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.03.2017

Ponuky realitných kancelárií

Fotodokumentácia zo dňa 15.03.2017

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.

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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2017, $k_c = 2,331$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti pozemkov sú v katastri nehnuteľností evidované nasledovne:

Výpis parcely reg. „C,, parc. č. 126/10 výmera 71 m² Druh pozemku Záhrady Umiestnenie pozemku 1
Legenda: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
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva č. 1

Vlastník:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

2 Areas s.r.o., Martinčekova 30, Bratislava, PSČ 821 01, SR
Spoluvlastnícky podiel /

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.03.2017.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.03.2017

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom 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. 126/10

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

Pozemky: nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza v hl. meste Bratislava, v mestskej časti Jarovce, k.ú. Jarovce, bližšia lokalizácia ul. Trnková. Pozemok je situovaný v obytnej časti radovej zástavby rodinných domov so záhradami.

Mestská časť Jarovce sa nachádza v okrajovej južnej časti mesta Bratislava, vo vzdialenosti 14 km od centra mesta. Centrum mesta Bratislava je dostupné do cca. 20 minút prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy, alebo 15 minút prostredníctvom automobilovej dopravy. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti do 10 minút pešou chôdzou. Mestská časť Jarovce poskytuje kompletné občianske vybavenie, ako je miestny úrad, materské škôlky a základné školy, zdravotnícke zariadenia, kultúrne zariadenia, a základná sieť obchodov. Okolie mestskej časti Jarovce poskytuje množstvo zelene a možnosť výletných miest do blízkeho okolia. Jedná sa o kľudné prostredie pre bývanie obyvateľov mesta Bratislava.



Obr.č. 1: poloha nehnuteľnosti v m.č. Jarovce



Obr. č. 2: poloha m.č. Jarovce

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť pozemku má využitie ako záhrada. V čase obhliadky sa parcela nachádza v spoločnom objekte so susediacimi parcelami s parc. č. 126/8 a parc. č. 126/9, ktoré sú vo vlastníctve žiadateľa o kúpu predmetnej nehnuteľnosti. Pozemok je oddelený spoločným oplotením od verejnej komunikácie.

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

Nakoľko sa pozemok nachádza za spoločným oplotením objektu nehnuteľnosti susediacich parciel, nie je v súčasnosti možný prístup k predmetnej parcele zo strany verejnej uličnej komunikácie, čím je obmedzené využitie pozemku zo strany vlastníka nehnuteľnosti. Iné riziká konštrukčno - technického charakteru, alebo právneho charakteru v spojitosti s využívaním nehnuteľnosti sa nevyskytujú.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg. „C,, KN s parc. č. 126/10 druh záhrady vo výmere 71 m² v obci Bratislava, k.ú. Jarovce.

POPIS

Predmetný pozemok reg. „C,, KN s parc. č. 126/10 druh záhrady vo výmere 71 m², sa nachádza v hl. meste Bratislava, m.č. Jarovce, k.ú. Jarovce.

Podľa územno - plánovacej informácie ÚPI č. MAGS OUIČ 58562/16-401602 zo dňa 6.12.2016, je pozemok súčasťou územia s funkčným využitím pre malopodlažnú zástavbu č. funkcie 102

Zámerom žiadateľa ÚPI je pričlenenie pozemku, tvoriaceho súčasť oploteného dvora, využívaný ako súčasť záhradky pre oddychové aktivity. Jedná sa o územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

Pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Bratislava, v jeho zastavanom území, m.č. Jarovce. Bližšia lokalizácia pozemku je ul. Trnková. Podľa obhliadky zo dňa 15.03.2017 sa pozemok nachádza v rovinnom teréne, a má pôdorysný geometrický tvar nepravidelného trojuholníka. Povrch pozemku je zeleň v kombinácii so spevnenou plochou. Napojenie pozemku na všetky inžinierske siete ako je prípojka elektriny, plynu, vody a kanalizácie je bezproblémové zo strany verejnej cestnej komunikácie ul. Trnková.

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:

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

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

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

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 $V_{\text{H}_{\text{MI}}}$ 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

kpd - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu (koeficient polohovej diferenciacie)

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

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{P}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}} [-],$$

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
2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,

 k_{S}

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 uzávera,	
– 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.

Vzhľadom k zvýšeným ponukovým kúpno - predajným cenám na trhu nehnuteľností k dátumu obhliadky a vzhľadom k zvýšenému záujmu o kúpu nehnuteľností v mestskej časti Jarovce, bol vo výpočte použitý povyšujúci faktor vo výške 1,3.

Nakoľko sa jedná o pozemok s obmedzeným využitím ako pozemok stavebný, druh záhrada, z dôvodu nízkej výmery a nepravidelného geometrického tvaru, bol vo výpočte použitý redukujúci faktor vo výške 0,65.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
126/10	záhrada	71	71,00	1/1	71,00

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	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	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 povyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 0,65	1,9165
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,9165	127,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 71,00 m ² * 127,24 €/m ²	9 034,04 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

9 034,04 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko vykazuje najobjektívnejšie výsledky pre stanovenie všeobecnej hodnoty podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z v platnom znení.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg. „C,, KN s parc. č. 126/10 druh záhrady vo výmere 71 m ² v obci Bratislava, k.ú. Jarovce. - parc. č. 126/10 (71 m ²)	9 034,04
Spolu VŠH	9 034,04
Zaokrúhlená VŠH spolu	9 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **9 000,00 €**

Slovom: **Deväťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 16.3.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. OTS1700358 SNM/17/008/SBe
Príloha č.2	Výpis katastra nehnuteľností
Príloha č.3	Informatívna kópia z katastrálnej mapy
Príloha č.4	Územnoplánovacia informácia, súborné stanovisko, stanovisko technickej infraštruktúry
Príloha č.5	Lokalizácia parcely
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 10/2017

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1700358

SNM/17/008/SBe


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

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, a to pozemku registra "C" KN parc. č. 126/10 - záhrady vo výmere 71 m², k. ú. Jarovce, zapísaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Na vypracovanie znaleckého posudku ste bola vybraná elektronickým náhodným výberom dňa 18.1.2017. Dovoľujeme si Vás požiadať o predloženie znaleckého posudku v dvoch vyhotoveniach a v elektronickej podobe.
Cena cca 90,00 Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	90,00	90,00 Eur
	bez DPH:			90,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			90,00 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**
Obec: **BA-m.č. JAROVCE**
Katastrálne územie: **Jarovce**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **16.03.2017**
Čas vyhotovenia: **08:24:34**

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>
126/ 10	71	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 č. 1

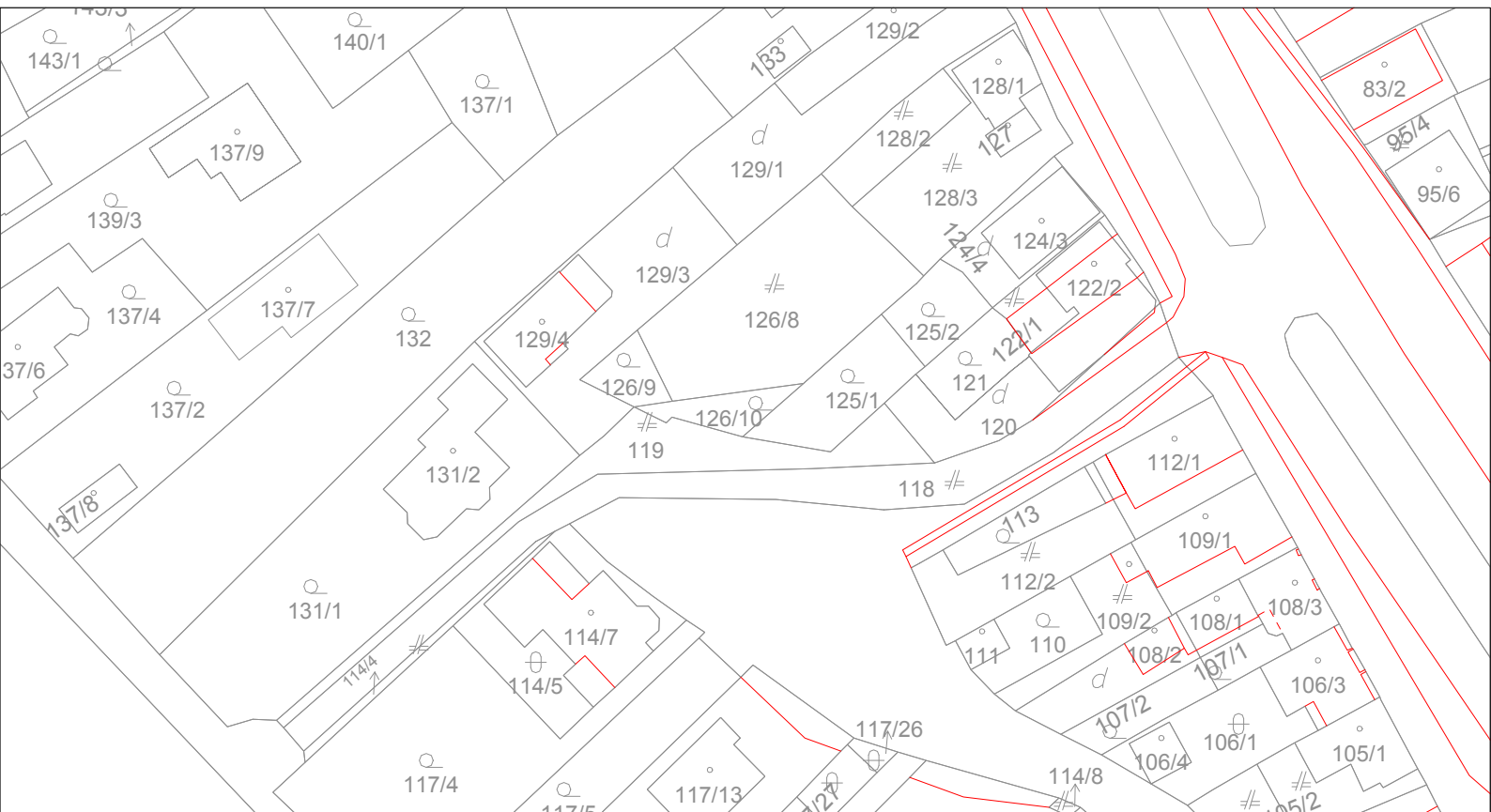
<i>Por. číslo</i>	<i>Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka</i>	<i>Spoluvlastnícky podiel</i>
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
<i>IČO :</i>		
2	Areas, s.r.o., Martinčekova 30, Bratislava, PSČ 821 01, SR	/
<i>IČO :</i>		

Informatívna kópia z mapy

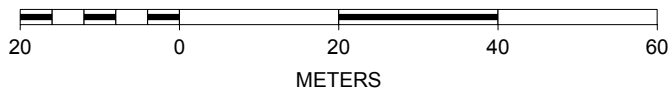
Vytvorené cez katastrálny portál

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

16. marca 2017 8:22



SCALE 1 : 948



sekcia správy nehnuteľností
oddelenie majetkových vzťahov

TU

Váš list číslo/zo dňa

MAGS OMV 57949/2016

Naše číslo

MAGS OUIK 58562/16-401602

Vybavuje/linka

Ing. arch. Barutová

Bratislava

6.12.2016

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Matej Bankovich a Veronika Bankovichová, Bratislava
žiadosť zo dňa	18.11.2016, doručená dňa 21.11.2016
pozemok parc. číslo:	126/10 – podľa zákresu vo Vami priloženej mape
katastrálne územie:	Jarovce
zámer žiadateľa:	Pričlenenie pozemku, tvoriaceho súčasť oploteného dvora, využívaný ako súčasť záhradky pre oddychové aktivity

Územný Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. **126/10**, 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 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
ouic@bratislava.sk

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

Neprípustné:

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

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

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 OUIK 58562/16-401602 zo dňa 6.12.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-



Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIK- archív

**SÚBORNÉ STANOVISKO**k návrhu na predaj/prenájom nehnuteľností hl. m. SR Bratislavy
za sekciu dopravy

Mgr. Bečková

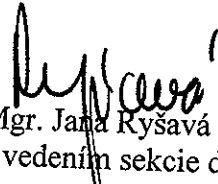
A: IDENTIFIKÁCIA PODANIA:

Došlo od (oddelenie, dátum):	OMV, 18. 11. 2016	pod č.	MAGS OMV 57949/2016
Predmet podania:	predaj pozemku – Trnková ul.		
Žiadateľ:	Matej Bankovich, Veronika Bankovichová		
Katastrálne územie:	Jarovce		
Parcelné číslo:	126/10		
Odoslané: (dátum)	29. 11. 2016	pod č.	406 912

B: ČIASTKOVÉ STANOVISKÁ ODDELENÍ:

B1: Oddelenie dopravného inžinierstva:			
Pridelené (dátum):	23. 11. 2016	Pod. č. oddelenia:	MAG 401604/16 ODI/554/16-P
Spracovateľ (meno):	Ing. Černochová		
Text stanoviska:			
K predaju pozemku p. č. 126/10 vo výmere 71 m ² v zmysle predloženého situačného zákresu do katastrálnej mapy, ktorý tvorí súčasť oploteného dvora a žiadatelia ho využívajú ako súčasť záhradky a dlhodobo ho spravujú, nemáme pripomienky . V zmysle platného ÚPN pozemok nie je dotknutý žiadnym dopravným výhľadovým zámerom			
Vybavené (dátum):	24. 11. 2016		
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Urbanová		

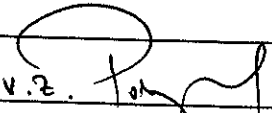
B2: Oddelenie dopravy - Referát cestného správneho orgánu:		
Pridelené (dátum): 22.11.2016		Pod. č. oddelenia: OD 58509/2016
Spracovateľ (meno):	Ing. Hájková	
Text stanoviska:		
<p>Z dôvodu, že predmetný pozemok nie je cestným pozemkom miestnych komunikácií I. a II. triedy, z hľadiska cestného správneho orgánu sa nevyjadrujeme.</p>		
Vybavené (dátum):	25.11.2016	
Schválil dňa (meno, dátum):	Ing. Viera Štecková	


 Mgr. Jana Ryšavá
 poverená vedením sekcie dopravy

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
 Riaditeľ sekcie dopravy
 Primaciálne námestie č. 1
 814 99 Bratislava
 -1-

Stanovisko technickej infraštruktúry

S. Kucukova

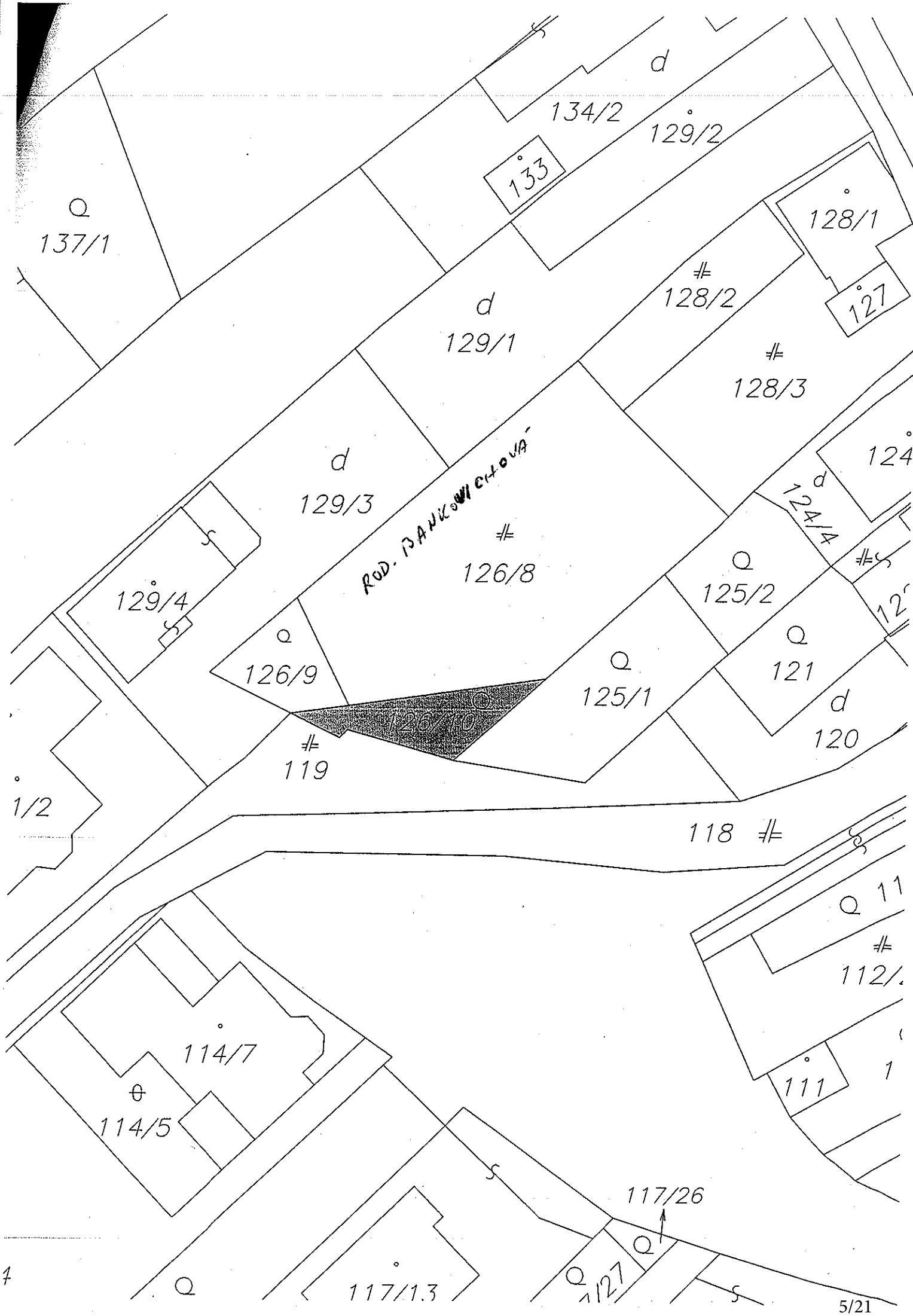
Žiadateľ	SSN – Bankovichovci	Referent : Bel
Predmet podania	Predaj pozemku	
Katastrálne územie	Jarovce	Parc.č.: 126/10
Č.j.	MAGS OSRMT 58 429/2016-401 603 MAGS OMV 57 949/2016	č. OSRMT 1173/16
TI č.j.	TI/757/16	EIA č. /16
Dátum prijmu na TI	21.11.2016	Podpis ved. odd. 
Dátum exped. z TI	1.12.2016	Komu : <i>v.z. Johny</i> OMV 410 001

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.



Q
137/1

133

134/2

129/2

128/1

128/2

127

d
129/1

128/3

d
129/3

ROD. BANKOVICHOVA

126/8

124

d
124/4

129/4

Q
125/2

Q
126/9

Q
121

Q
125/1

d
120

119

126/10

118 #

1/2

Q 11

112/1

114/7

114/5

111

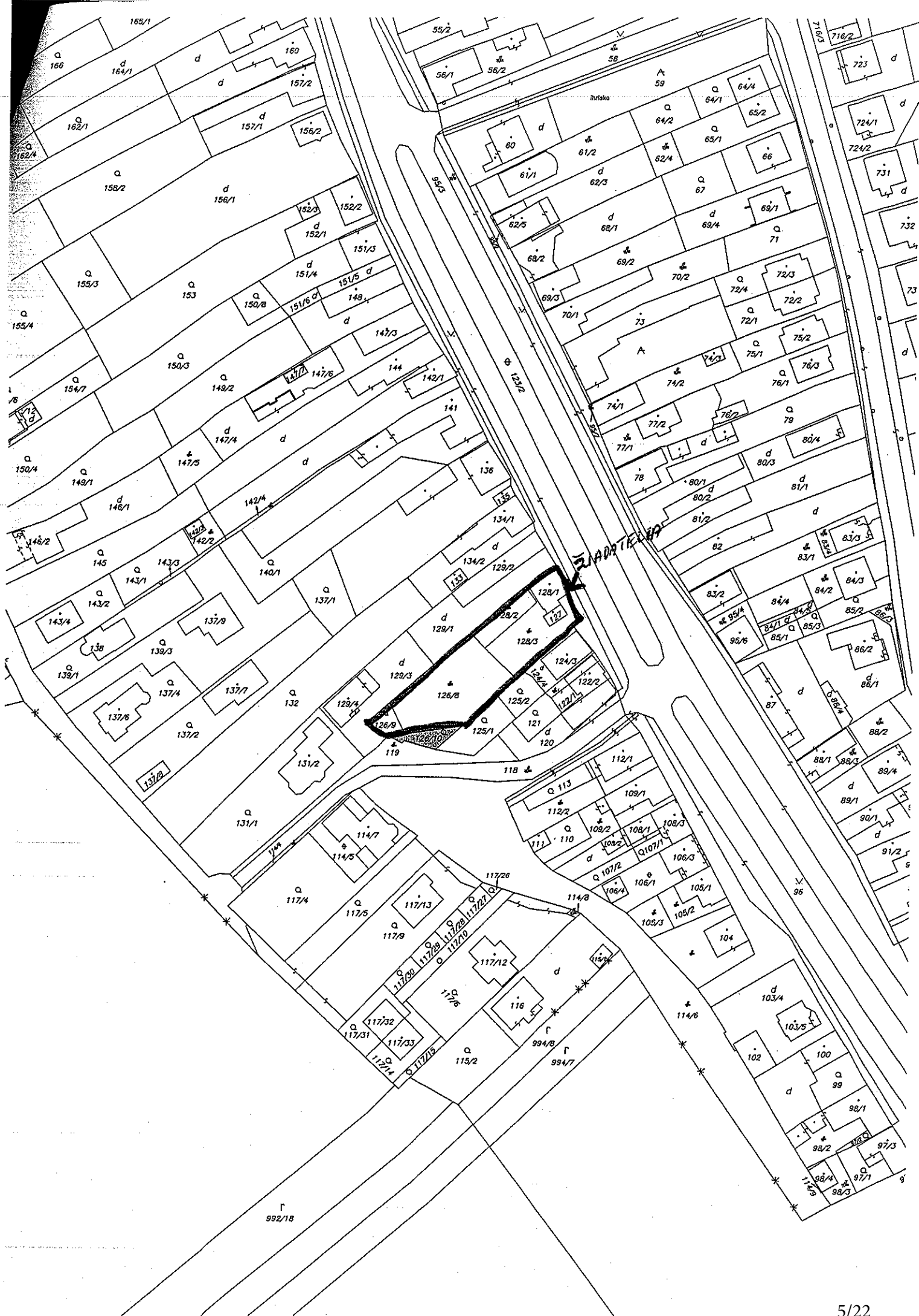
117/26

117/1.3

Q
1127

5/21

4



СВАДКА

Veľký stavebný pozemok 1099m² v centre obce, Bratislava - Jarovce,



Cena: 240 000 €
Lokalita: Mandľová
 Bratislava V - Jarovce (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre rod. domy
Dátum aktualizácie: 06.03.2017
Číslo inzeratu: 2666235



Cena: 199 000 € 313,88 €/m²
Lokalita: Kožušnícka
 Bratislava V - Jarovce (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre rod. domy
Plochy: Pozemok: 634 m²
Dátum aktualizácie: 08.03.2017
Číslo inzeratu: 2612100



Cena: 87 300 € 145,99 €/m²
Lokalita: Bratislava V - Jarovce (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre rod. domy
Plochy: Pozemok: 598 m²
Dátum aktualizácie: 24.08.2016
Číslo inzeratu: 1854833



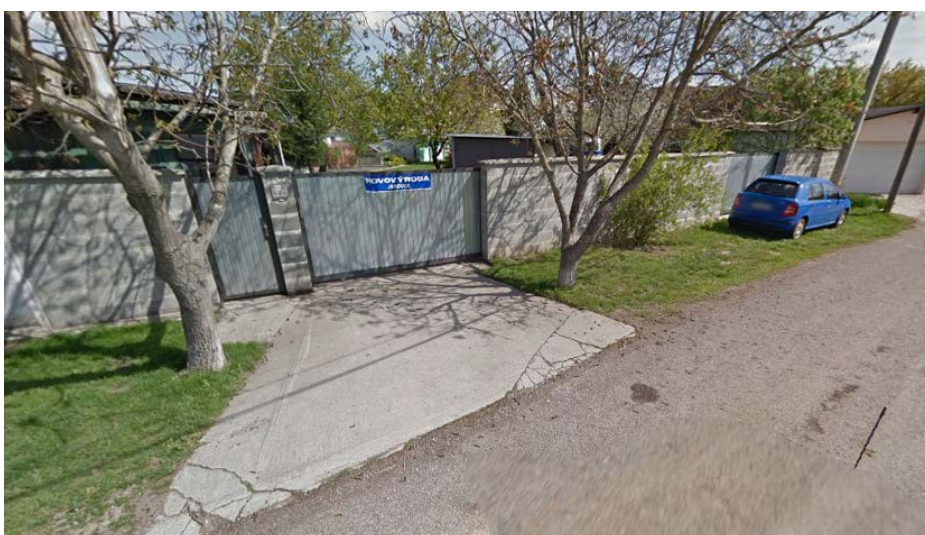
Cena: 119 600 € 115 €/m²
Lokalita: Bratislava V
 Bratislava V - Rusovce (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre rod. domy
Plochy: Pozemok: 1 040 m²
Dátum aktualizácie: 15.11.2016
Číslo inzeratu: 2113678



FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1 – poloha nehnuteľnosti



Obr. č. 2 – pohľad zo strany ul. Trnková



Obr. č. 3 – pohľad zo strany predmetnej parcely