

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. OTS1701608 SNM/17/048/LP

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36 / 2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. „C,, KN s parc. č. 661/2 druh zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 42 m², v obci Bratislava, k.ú. Ružinov.

Počet listov (z toho príloh): 23 (11)

Dátum: 25.06.2017

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: 17.05.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 25.06.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1701608 SNM/17/048/LP zo dňa 11.05.2017

Územno plánovacia informácia č. MAGS OUI 54971/15-356020, zo dňa 14.3.2017

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpisy z katastra nehnuteľností zo dňa 26.06.2017

Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 26.06.2017

Fotodokumentácia zo dňa 30.05.2017

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 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. 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 2. štvrťrok 2017, $k_{cu} = 2,361$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti pozemkov sú v katastri nehnuteľností evidované nasledovne:

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
354/ 1	1715	Ostatné plochy		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 7868

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR	1 / 1
IČO :		
2	Základná škola (Pavla Marceľyho), Drieňová 16, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO :		

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
354/18	31	Orná pôda		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 7868

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR	1 / 1
IČO :		
2	Základná škola (Pavla Marceľho), Drieňová 16, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO :		

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30,05,2017

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.05.2017

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom 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: re. „E,“

- parc. č. 354/1, parc. č. 354/18

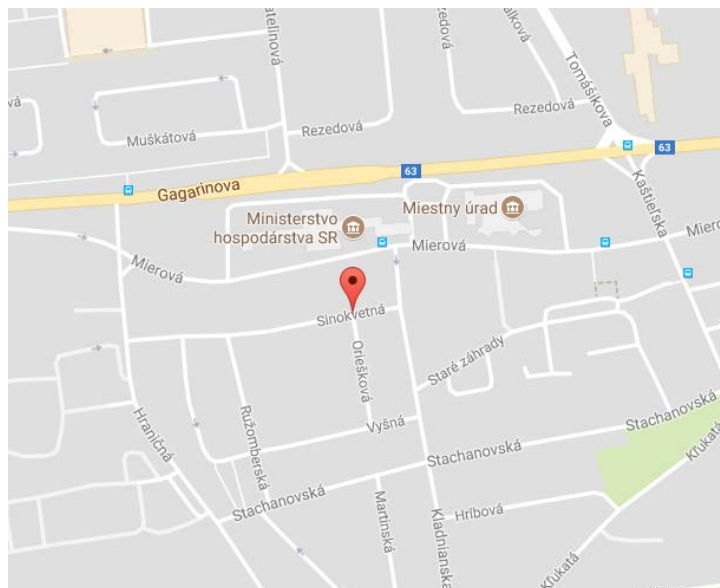
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky: nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemky sa nachádzajú v hl. meste Bratislava, v mestskej časti Ružinov, k.ú. Ružinov, bližšia lokalizácia ulica Orieková, ul. Vyšná. Pozemky sú situované v intraviláne mestskej časti Ružinov, bližšia lokalizácia je okraj mestskej štvrti s názvom Prievoz.

Mestská časť Ružinov sa nachádza juhovýchodne od centra mesta Bratislava. Vzdialenosť do centra mesta je cca. 10 - 15 minút prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti do 10 minút pešou chôdzou. Mestská časť Ružinov poskytuje kompletne občianske vybavenie, ako sú materské škôlky a základné školy, zdravotnícke zariadenia, kultúrne zariadenia, a kompletná sieť obchodov.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný pozemok reg. „C,, s parc. č. 661/2 druh zastavané plochy a nádvoria výmery 42 m², má podľa obhliadky zo dňa 30.05.2017 využitie ako súčasť záhrady vedľajšej nehnuteľnosti rodinného domu so záhradou.

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, alebo právneho charakteru. Pozemok nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie, nakoľko je oddelený od verejnej komunikácie oplotením záhrady ako celku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok reg. „C,, parc. č. 661/2 výmery 42 m², k.ú. Bratislava Ružinov.

POPIS

Predmetný pozemok reg. „C,, KN s parc.č. 661/2 druh zastavané plochy a nádvoria výmera 42 m², sa nachádza v obci Bratislava, katastrálne územie Ružinov.

Pozemok vznikol na základe geometrického plánu č. 16/2016 zo dňa 24.03.2016, úradne overeného dňa 13.4.2016 pod č. 679/2016 (príloha č. 4), zlúčením a oddelením od parcely reg. „E,, parc. č. 354/1, a parc. č. 354/18. Predmetné parcely reg. „E,, sú vedené v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 7868, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1 / 1.

Podľa územno plánovacej informácie ÚPI č. MAGS OUIČ 54971/15-356020 zo dňa 14.3.2017, sú predmetné pozemky súčasťou obytného územia s malopodlažnou zástavbou., č. funkcie 102 (viď.príloha č.5)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží.

Jedná sa o stabilizované územie.

Zámerom žiadateľa ÚPI je doriešenie vlastníckych vzťahov.

Podľa obhliadky zo dňa 30.05.2017 sa predmetný pozemok nachádza v rovinatom teréne, je prístupný z verejnej spevnenej uličnej komunikácie, napojenie na inžinierske siete ako je prípojka vody, elektriny, plynu a kanalizácie je bezproblémové, nakoľko v okolí pozemkov sa nachádza obytná zóna m.č. Ružinov. Podľa obhliadky nehnuteľnosti sa pozemok nachádza ako súčasť celku záhrady susediacich pozemkov s vonkajším oplotením. (viď. fotodokumentácia). Povrch pozemku tvorí nános zeminy so zatravneným povrchom.

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:

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

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

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

VH_{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 VH_{MJ} eura/m²

- Bratislava 66,39
- Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56
- Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60
- Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96
- Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64
- Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98
- 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 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	1,20 – 1,60

	rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách,	1,50 –
7.	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	1,80
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 zvyšujúcich 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 zvyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient zvyšujúcich 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 priedechu 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.

Ponukové ceny pozemkov v obci Bratislava, lokalita Ružinov sa pohybujú v rozmedzí 200 - 300 euro / m², v závislosti od druhu, využitia a výmery pozemkov.

Predmetný pozemok s parc. č. 661/2 má výmeru 42 m². Využitie pozemku ako pozemku stavebného je prakticky nemožné. Pozemok je súčasťou obytnej zóny, jeho využitie ako celku je však značne obmedzené. Z tohto dôvodu bol vo výpočte použitý redukujúci faktor vo výške 0,6.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
661/2	zastavaná plocha a nádvorie	42	42,00	1/1	42,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
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	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,60$	1,6200
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6200$	107,55 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 42,00 \text{ m}^2 * 107,55 \text{ €/m}^2$	4 517,10 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 517,10 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. „C,, parc. č. 661/2 výmery 42 m ² , k.ú. Bratislava Ružinov. - parc. č. 661/2 (42 m ²)	4 517,10
Spolu VŠH	4 517,10
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 520,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 520,00 €**Slovom: **Štyritisícpäťstodvadsať Eur**

V Bratislave dňa 25.6.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Písomná objednávka
Príloha č.2	Výpisy katastra nehnuteľností
Príloha č.3	Informatívna kópia z katastrálnej mapy
Príloha č.4	Geometrický plán
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia
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 36/2017

Ing. Monika Nitková



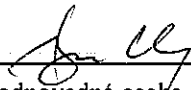
Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: 915013 DIČ: 1087183064 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová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

Objednávame u Vás yhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" v k. ú. Ružinov, parc. č. 661/2 - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 42 m² vytvoreného geometrickým plánom č. 16/2016 z pozemkov registra "E" v k. ú. Ružinov, parc. č. 354/1, 354/18, zapísaných na LV č. 7868 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislavy.
Cena cca 90,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
I	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 16.05.2017
V Bratislave dňa: 11.05.2017


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

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

Okres: **Bratislava II**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**

Dátum vyhotovenia **26.06.2017**

Katastrálne územie: **Ružinov**

Čas vyhotovenia: **08:28:07**

Pôvodne KÚ: **Prievoz**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
354/ 1	1715	Ostatné plochy		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 7868

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR	1 / 1
IČO :		
2	Základná škola (Pavla Marčelyho), Drieňová 16, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO :		

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

Okres: **Bratislava II**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**

Dátum vyhotovenia **26.06.2017**

Katastrálne územie: **Ružinov**

Čas vyhotovenia: **08:30:06**

Pôvodne KÚ: **Prievoz**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
354/ 18	31	Orná pôda		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 7868

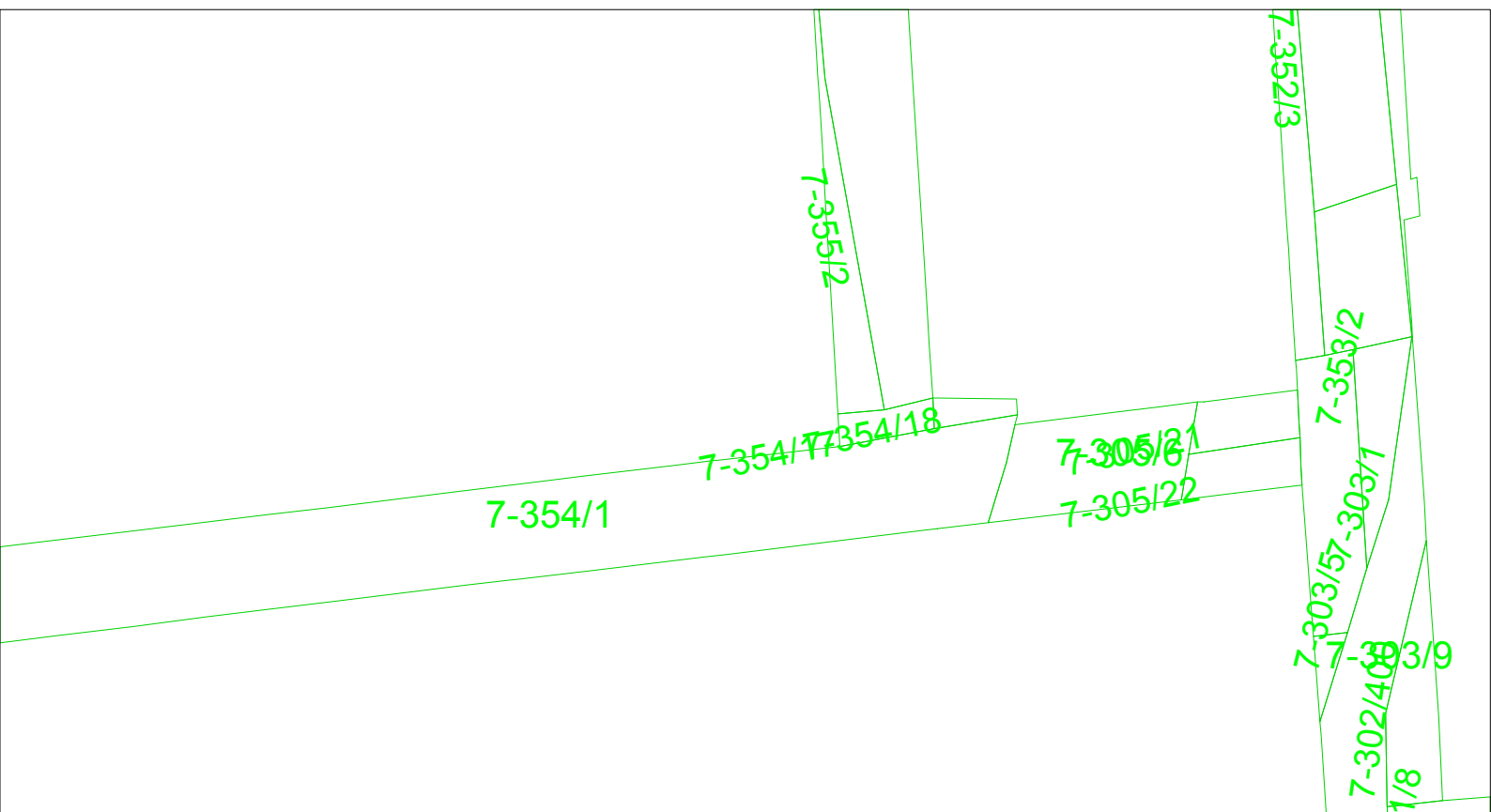
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR	1 / 1
IČO :		
2	Základná škola (Pavla Marčelyho), Drieňová 16, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO :		

Informatívna kópia z mapy

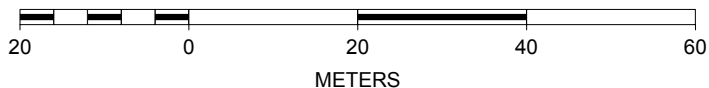
Vytvorené cez katastrálny portál

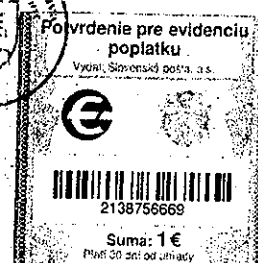
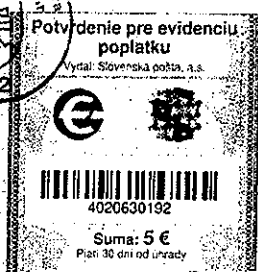
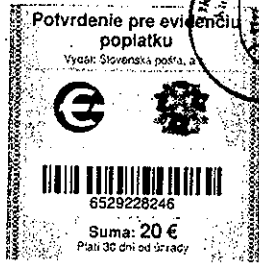
Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

26. júna 2017 8:32

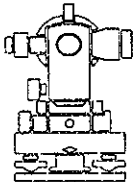




SCALE 1 : 897





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

Vyhoviteľ  GEO-team Slovakia sro. Drieňova 34 821 02 Bratislava IČO : 35681217 tel : 02/43336485 geots@geots.sk	Kraj	<i>Bratislavský</i>	Okres	<i>Bratislava II.</i>	Obec	<i>Bratislava - m. č. Ružinov</i>
	Kat. územie	<i>Ružinov</i>	Číslo plánu	<i>16/2016</i>	Mapový list č.	<i>Bratislava 7-0/13</i>
GEOMETRICKÝ PLÁN			<i>na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti parc. č. : 661/2 (pôvodné parc. č. : 354/1 a 354/18).</i>			
Vyhovili		Autorizačne overil		Úradne overil <i>Ing. Monika Vičková</i>		
Dňa : <i>24.3.2016</i>	Meno : <i>Ing. D. Heizer Ing. V. Gergely</i>	Dňa : <i>24.3.2016</i>	Meno : <i>Ing. Vít Gergely</i>	Dňa : <i>13. APR. 2016</i>	Číslo <i>679/2016</i>	
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. E 6326		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii						

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER

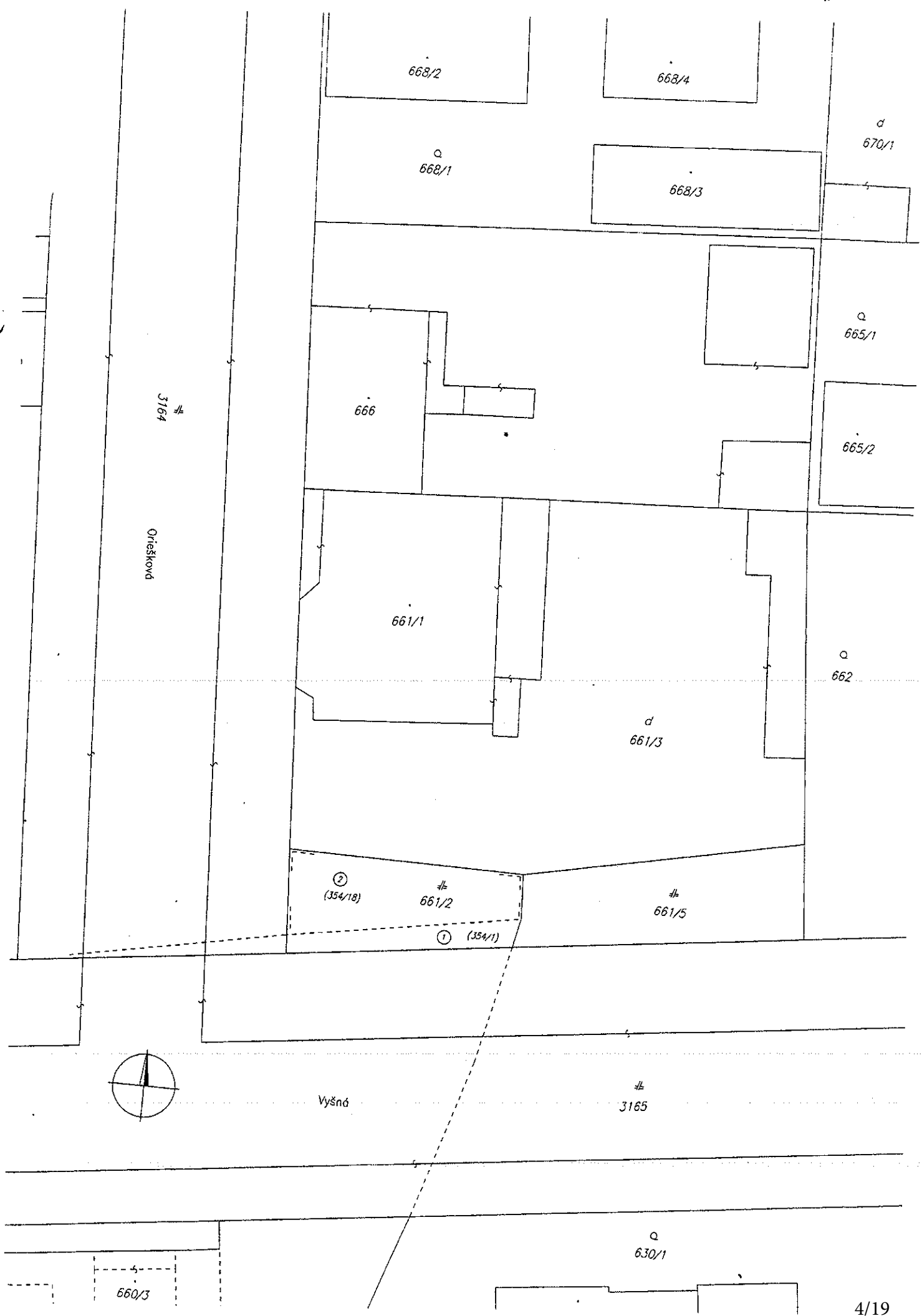
Strana:

DOTERAJŠÍ STAV										ZMENY					NOVÝ STAV				
PZKN vločky vlastn.	listu LV	PK	Číslo			výmera	druh pozemku	diel číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m2	číslo parcely	výmera		druh pozemku	kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sídlo)		
			KN - E	KN - C	ha								m2	ha				m2	
7868			354/1		1715	ost.pl.	1	661/2	11		(354/1	1704		ost.pl.		Doterajší			
			(pôv. k. ú. : Prievoz)								(354/18			zaniká					
7868			354/16		31	orná p.	2	661/2	31		661/2	42		zast.pl. 25		Dušan Plaštiak a Olga Plaštiaková Oriješková 17, Bratislava			
			(pôv. k. ú. : Prievoz)				1 2		354/1 354/18	11 31	661/2								
		Spolu :			1746				42	42		1746							
		Spolu :			42							42							
										Stav podľa registra CKN									

Legenda :

Kód spôsobu využitia pozemku

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



3164

Oršeková

668/2

668/4

a
668/1

668/3

d
670/1

666

a
665/1

665/2

661/1

a
662

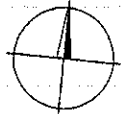
d
661/3

②
(354/18)

661/2

661/5

① (354/1)



Vyšná

3165

a
630/1

660/3



Oddelenie majetkových vzťahov
Mgr. Podhradská

MAGS OUV 24.9.2016

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.9.2015 MAGS OUIK Ing. arch. Maďarová/ 610 14.3.2016
54971/15-356020
56383/16

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (žiadateľ: Dušan Plaštiak a manž.)
žiadosť zo dňa:	20.10.2015
pozemok parc. číslo:	661/2 - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia pozemku v území:	náročie ulíc Vyšná a Oriešková
zámer žiadateľa:	doriešenie vlastníckych vzťahov

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č.661/2; **funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie 102 (tabuľka C.2.102 v prílohe).

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 neprípúšťajú. 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, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

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

Intenzita využitia územia:

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.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03 a zmeny a doplnky 05 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:

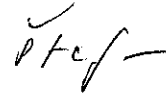
http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 54971/15-356020 zo dňa 14.3.2016 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
Príručné námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-



Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Prílohy:
tabuľka C.2.102

Co:
MG OUIČ - archív

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 :		
<ul style="list-style-type: none"> - 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:		
<ul style="list-style-type: none"> - 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 		

FOTODOKUMENTÁCIA

