

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. OTS1701544 SNM/17/046/SBe

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34 / 2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov reg. „C,, KN s parc. č. 1115/167 druh orná pôda vo výmere 352 m², parc. č. 1115/169 druh orná pôda vo výmere 77 m², v obci Bratislava, k.ú. Rusovce.

Počet listov (z toho príloh): 27 (14)

Dátum: 28.08.2017

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Vysporiadanie podielového spoluvlastníctva

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 11.05.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 14.06.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1701544 SNM/17/046/SBe zo dňa 04.05.2017

Územno plánovacia informácia č. MAGS OUI 36589/17-27114, zo dňa 16.2.2017

Geometrický plán úradne overený správou katastra nehnuteľností dňa 10.8.2017 pod č. 1813/2017

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpisy z katastra nehnuteľností zo dňa 31.05.2017

Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 31.05.2017

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 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 (zámena pozemkov)

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 ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2017, $kcú = 2,361$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti 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
3444/ 1	352	Orná pôda		1		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 2082

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Krenn Johann r. Krenn, Am Hausberg 13, Holzheim, PSČ 866 84, NSR	6 / 20
	Dátum narodenia : 20.12.1953	
2	Krenn Alojz, B-Kovacsova 375	11 / 20
	Dátum narodenia : 16.02.1942	
3	Hlavné mesto SR Bratislava, B-Primaciálne nám.1	3 / 20
	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
3534/ 2	75	Orná pôda		1		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 2082

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Krenn Johann r. Krenn, Am Hausberg 13, Holzheim, PSČ 866 84, NSR	6 / 20
	Dátum narodenia : 20.12.1953	
2	Krenn Alojz, B-Kovacsova 375	11 / 20
	Dátum narodenia : 16.02.1942	
3	Hlavné mesto SR Bratislava, B-Primaciálne nám.1	3 / 20
	IČO :	

Geometrický plán č. 1813/2017 zo dňa 10.8.2017:

parc. reg. „E,, parc. č. 3444/1 352 m² druh orná pôda
 parc. č. 3534/2 75 m² druh orná pôda

stav právny

od parcely č. 3444/1 352 m²
 č. 3534/2 77 m²
 k parcele č. 1115/167 352 m²
 č. 1115/169 77 m²

parc. reg. „C,, č. 1115/167 352 m²
 č. 1115/169 77 m²

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:

- parc. č. 1115/167, č. 1115/169

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

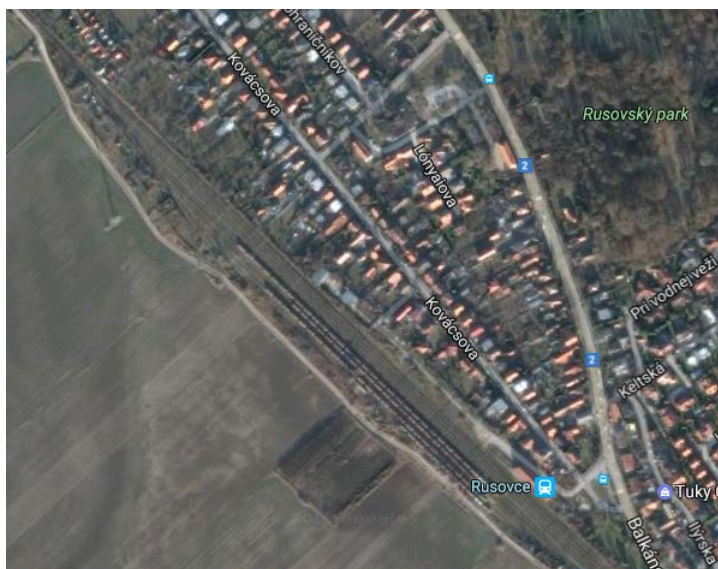
Pozemky: nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemky sa nachádzajú v hl. meste Bratislava, v mestskej časti Rusovce, k.ú. Rusovce bližšia lokalizácia ulica Balkánska, ul. Kováčsova. Pozemky sú situované v intraviláne mestskej časti Rusovce, na okraji poľa s ornou pôdou. Zo strany východnej sa nachádza vedľa pozemkov železničná trať smer Bratislava - republika Maďarsko, zo strany západnej sa nachádza orná pôda miestneho poľa s pestovaním obilnín. Pozemky sú prístupné po nespevnej miestnej komunikácii, ktorá vedie vedľa pozemkov miestnych záhrad, ktoré sa nachádzajú pozdĺž železničnej trasy.

Mestská časť Rusovce 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 kompletné občianske vybavenie, ako sú materské škôlky a základné školy, zdravotnícke zariadenia, kultúrne zariadenia, a kompletná sieť obchodov.



Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa využíva ako orná pôda. Pozemky nie sú uzavreté ani oplotené, a sú súčasťou miestneho poľa s pestovaním obilnín.

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

Na pozemkoch viazne riziko prístupu k pozemkom z obecnej komunikácie. Nie je zabezpečené právo prístupu a prízjazdu cez okolité pozemky vo vlastníctve iného vlastníka, ktorým je spoločnosť Železnice Slovenskej republiky.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok parc. č. 1115/169, č. 1115/167, k.ú. Bratislava - Rusovce POPIS

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemkov sú novovzniknuté pozemky reg. „C,, parc. č. 1115/167 druh orná pôda výmery 352 m² a parc. č. 1115/169 druh orná pôda výmery 77 m² v spoluvlastníckom podiele Hl. mesta SR Bratislava, vo veľkosti 3/20. Pozemky sa nachádzajú v obci Bratislava, katastrálne územie Rusovce. Pozemky vznikli podľa geometrického plánu úradne overeného správou katastra nahnuteľností pod číslom 1813/2017 dňa 10.08.2017. Pozemky vznikli z pôvodných parciel reg. „E,, parc. č. 3534/2 druh orná pôdy výmery 75 m² a parc. č. 3444/1 druh orná pôda výmery 325 m², ktoré sú podľa listu vlastníctva č. 2082 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3/20.

Podľa územno plánovacej informácie ÚPI č. MAGS OUIK 36589/17-27114 zo dňa 16.2.2017, sú predmetné pozemky súčasťou územia s funkčným využitím ako plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702. (viď. príloha č. 3)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

prevládajúce - stanice a zastávky osobnej a nákladnej dopravy, odstavne a zriaďovacie, rušňové depá.

prípustné - zariadenia administratívny súvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia dopravnej a technickej vybavenosti pre obsluhu územia.

prípustné v obmedzenom rozsahu - služobné byty, zeleň líniová

Zámerom žiadateľa ÚPI je vysporiadanie podielového spoluvlastníctva.

Podľa obhliadky zo dňa 30.05.2017 sa pozemky nachádzajú v rovinnom teréne, sú prístupné z nespevnenej komunikácie. Okolité pozemky cez ktoré vedie prístupová cestná komunikácia sú vo vlastníctve iného vlastníka.

Prístup k obecnej komunikácii je možný len cez okolité pozemky, ktoré sú vo vlastníctve Slovenských železníc.

Napojenie na inžinierske siete ako je prípojka vody, elektriny, plynu a kanalizácie je obmedzené, nakoľko v bezprostrednom okolí pozemkov sa nenachádza obytná zóna m.č. Rusovce.

Povrch pozemkov je zatravnená plocha, alebo orná pôda s pestovaním obilnín. (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:

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

VHmj - jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa tab. uvedenej vo vyhláske č. 492/2004 Z.z.

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VH_{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

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

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 – 0,80
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 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	0,95
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	1,00
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,05 – 1,10
4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,10 – 1,15
5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	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,
- závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu 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.

Vo výpočte bol použitý najvyšší redukujúci faktor vo výške 0,2 nakoľko nie je zabezpečené právo prechodu a prejazdu z obecnej komunikácie, cez okolité pozemky, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti Železnice Slovenskej republiky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1115/169	orná pôda	77	77,00	3/20	11,55
1115/167	orná pôda	352	352,00	3/20	52,80
Spolu výmera			429,00		64,35

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	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	1,10
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	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
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.)	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,20$	0,2178
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,2178$	14,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 429,00 \text{ m}^2 * 14,46 \text{ €/m}^2$	6 203,34 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parc. č. 1115/169	1 113,42	3/20	167,01
parc. č. 1115/167	5 089,92	3/20	763,49
Spolu	6 203,34		930,50

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 930,50 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Pozemky			
Pozemok parc. č. 1115/169, č. 1115/167, k.ú. Bratislava - Rusovce - parc. č. 1115/169 (11,55 m ²)	1 113,42	3/20	167,01
Pozemok parc. č. 1115/169, č. 1115/167, k.ú. Bratislava - Rusovce - parc. č. 1115/167 (52,8 m ²)	5 089,92	3/20	763,49
Spolu VŠH			930,50
Zaokrúhlená VŠH spolu			930,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **930,00 €**

Slovom: **Deväťstotridsať Eur**

V Bratislave dňa 28.8.2017

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 34/2017

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1701544

SNM/17/046/SBe

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

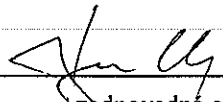
Dovoľujeme si Vás požiadať o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, a to pozemkov registra "E" parc. č. 3444/1 - orná pôda vo výmere 325 m² a parc. č. 3534/2 - orná pôda vo výmere 75 m² k. ú. Rusovce, zapísaných na LV č. 2082 v podielovom spoluvlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Na vypracovanie znaleckého posudku ste bola vybraná elektronickým náhodným výberom dňa 3.5.2017. Žiadame Vás o predloženie posudku v dvoch vyhotoveniach a v elektronickej podobe.

Cena cca 110,00 eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	110,00	110,00 Eur
	bez DPH:			110,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			110,00 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 10.05.2017
V Bratislave dňa: 04.05.2017


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. RUSOVCE**

Dátum vyhotovenia **31.05.2017**

Katastrálne územie: **Rusovce**

Čas vyhotovenia: **12:51:33**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
3444/ 1	352	Orná pôda		1		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 2082

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Krenn Johann r. Krenn, Am Hausberg 13, Holzheim, PSČ 866 84, NSR	6 / 20
	Dátum narodenia : 20.12.1953	
2	Krenn Alojz, B-Kovacsova 375	11 / 20
	Dátum narodenia : 16.02.1942	
3	Hlavné mesto SR Bratislava, B-Primaciálne nám.1	3 / 20
	IČO :	

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

Okres: **Bratislava V**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. RUSOVCE**

Dátum vyhotovenia **31.05.2017**

Katastrálne územie: **Rusovce**

Čas vyhotovenia: **12:48:59**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
3534/ 2	75	Orná pôda		1		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 2082

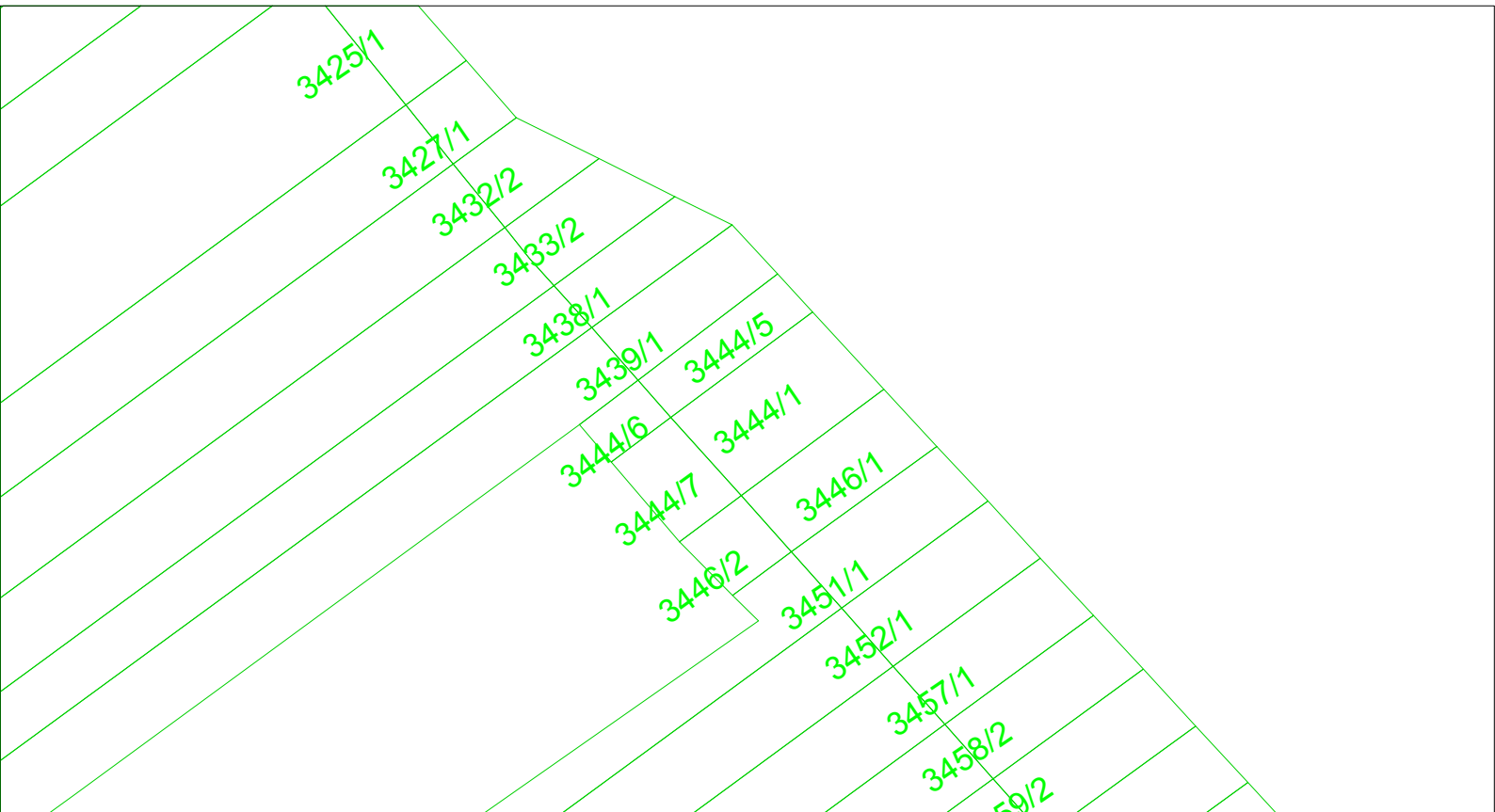
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Krenn Johann r. Krenn, Am Hausberg 13, Holzheim, PSČ 866 84, NSR	6 / 20
	Dátum narodenia : 20.12.1953	
2	Krenn Alojz, B-Kovacsova 375	11 / 20
	Dátum narodenia : 16.02.1942	
3	Hlavné mesto SR Bratislava, B-Primaciálne nám.1	3 / 20
	IČO :	

Informatívna kópia z mapy

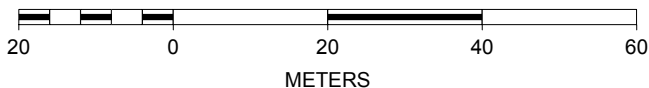
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce

31. mája 2017 13:01



SCALE 1 : 979

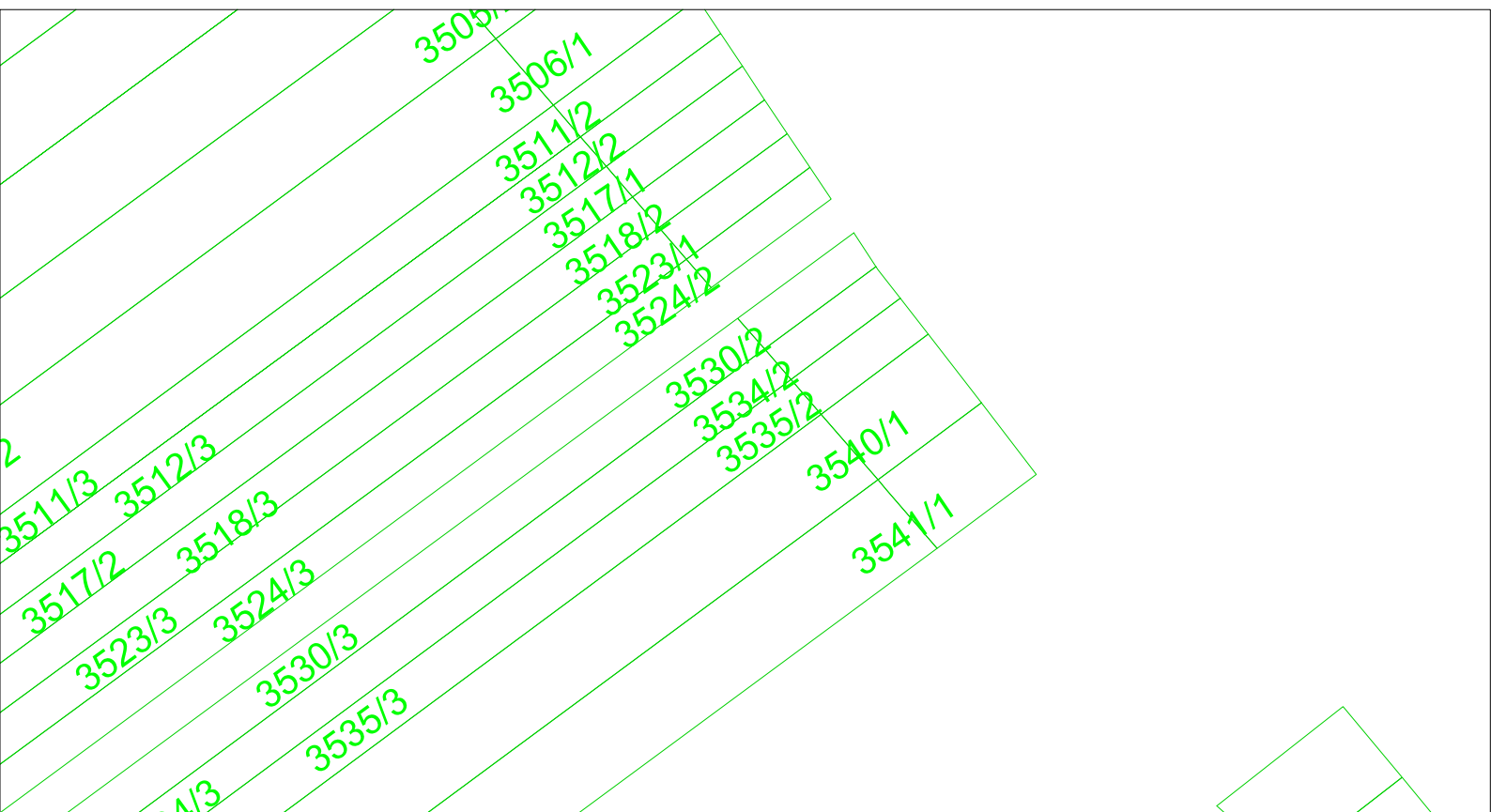


Informatívna kópia z mapy

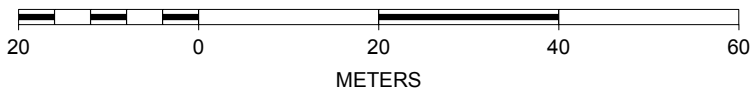
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. RUSOVCE
Katastrálne územie: Rusovce

31. mája 2017 12:59



SCALE 1 : 841





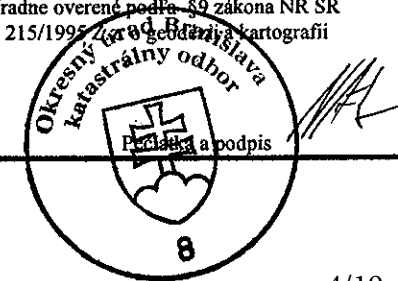
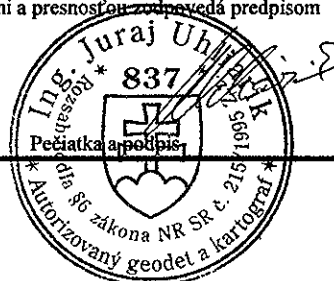
Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhotovitel IGK s.r.o. Kozmonautická 5 821 02 Bratislava 45 41 23 24 email : igk@igk.sk		Kraj Bratislavský Kat. územie Rusovce	Okres Bratislava V Číslo plánu 30142/2017	Obec BA-m.č. Rusovce Mapový list č. Bratislava 8-5/33,34	
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno : Ing. Monika Vičková	
				Dňa : 26.7.2017	Meno : Ing. Juraj Uhliarik
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitostami 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. 3082		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

GEOMETRICKÝ PLÁN

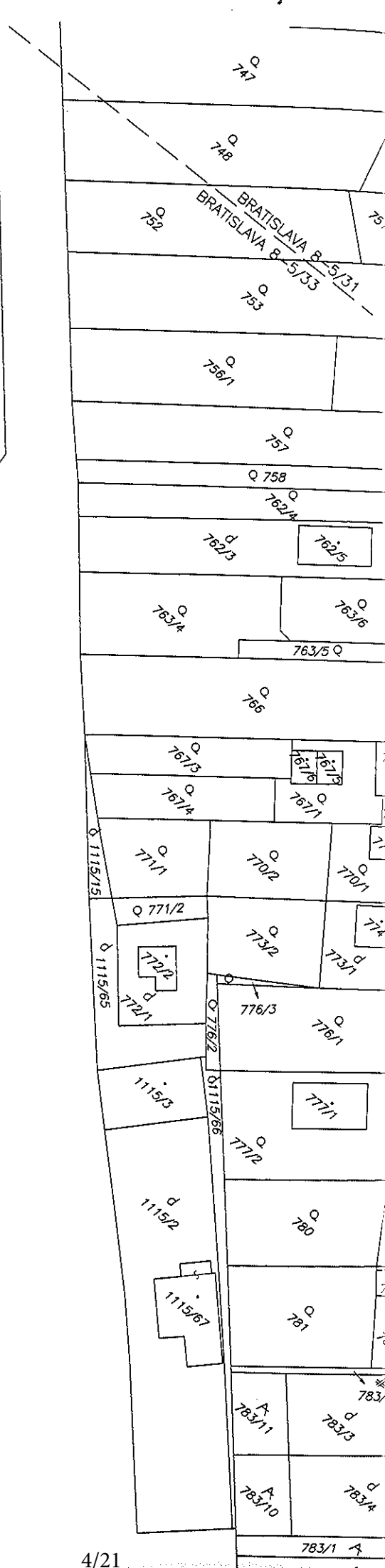
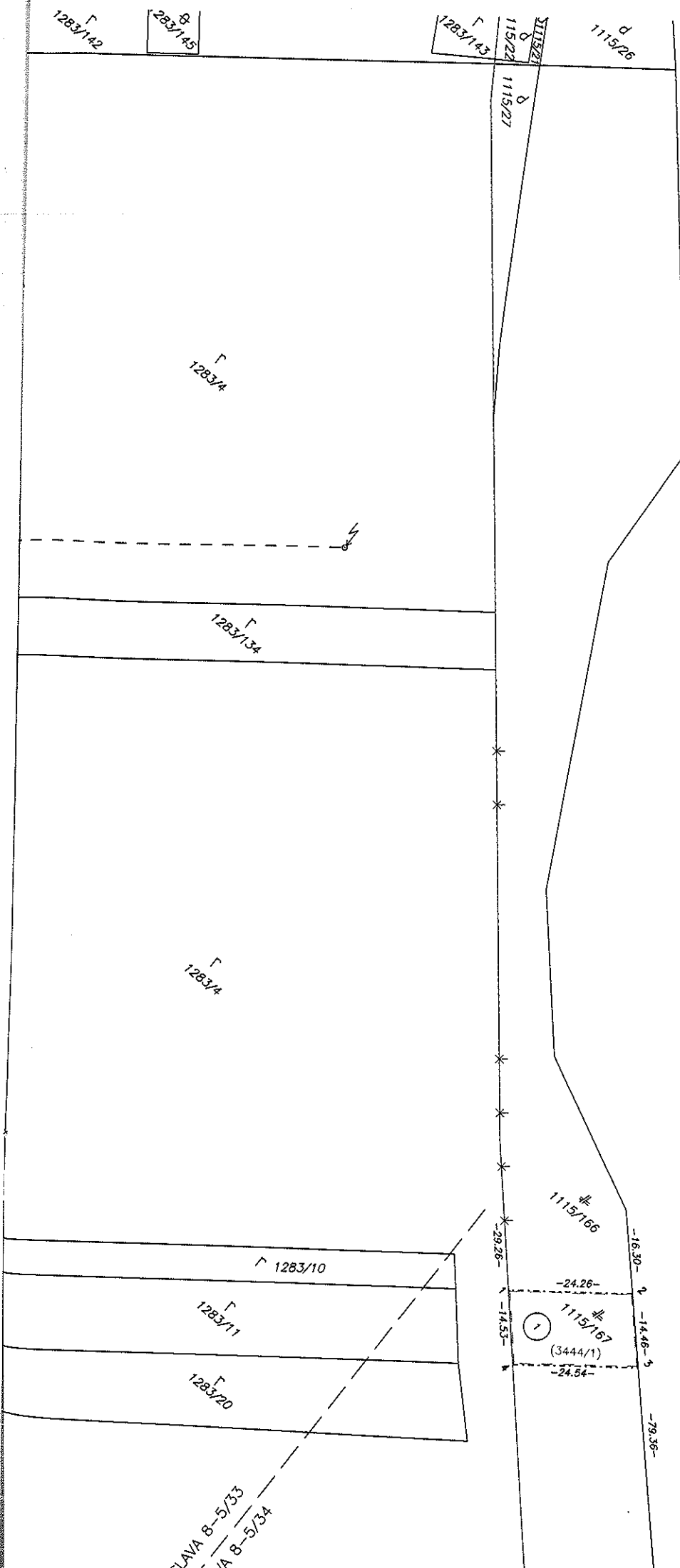
na oddelenie pozemku p.č.1115/166 až 169 a na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnosti p.č.1115/167 a 1115/169

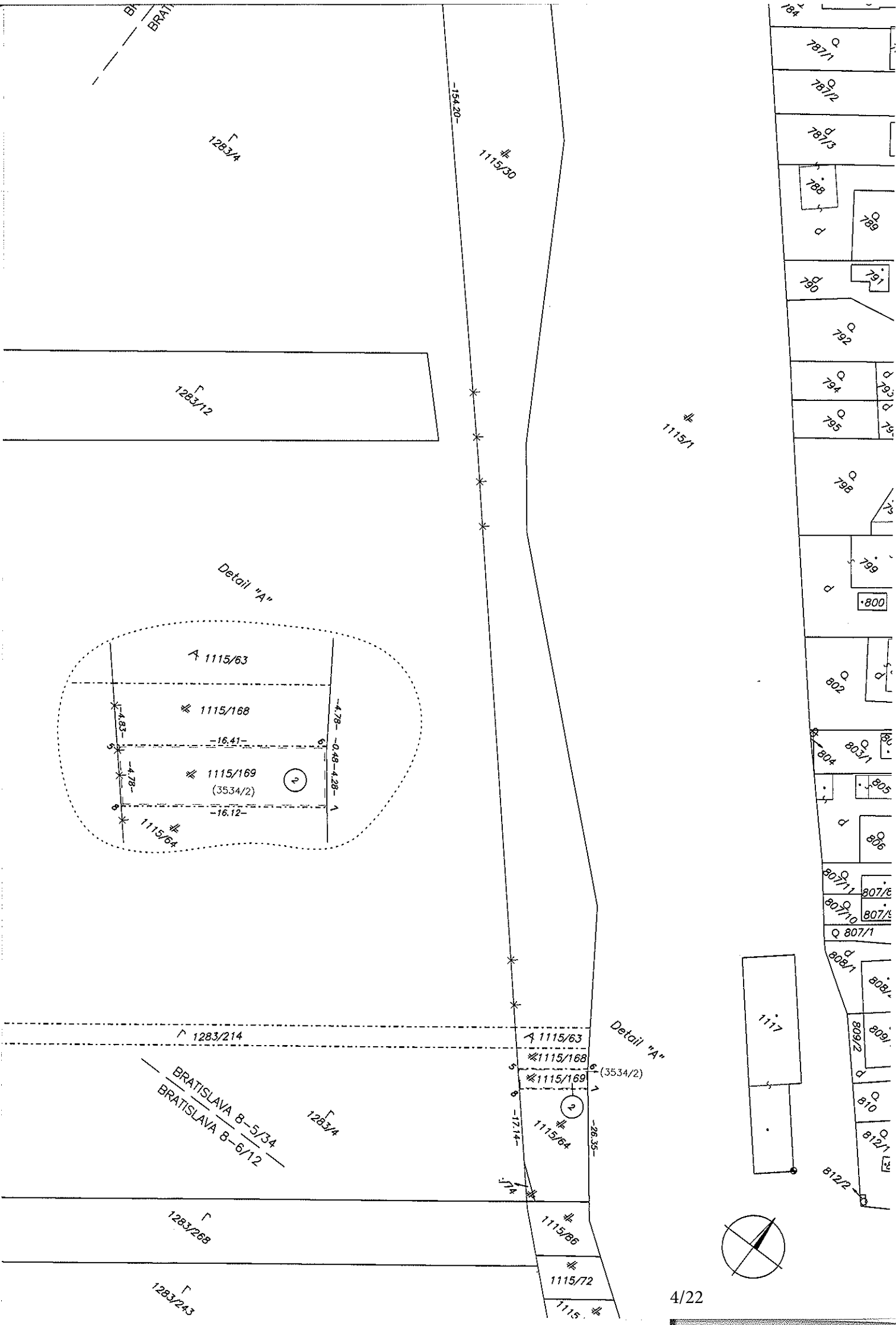


VÝKAZ VÝMER

D O T E R A J Š Í S T A V										Z M E N Y					N O V Ý S T A V				
PZKN vločky vlastn.	listu LV	Císlo parcely				druh pozemku	diel číslo	k parcele číslo	od parcely číslo	m2	výmera		číslo parcely	výmera		druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sídlo)		
		PK	KN - E	KN - C	ha						m2	ha		m2					
2082			3444/1			orná p.	1	1115/167			352	(3444/1				zaniká)			
2082			3534/2			orná p.	2	1115/169	3444/1	352	(3534/2					zaniká)			
							1		3534/2	77	1115/167					zast.pl. 20	Doteraiši		
							2			77	1115/169					zast.pl. 20	Doteraiši		
Spolu:													427		429		429		
Stav podľa registra C KN																			
				1115/30		zast.pl.						1115/30				zast.pl. 20	Doteraiši		
												1115/166				zast.pl. 20	Doteraiši		
												1115/167				zast.pl. 20	Doteraiši		
				1115/64		zast.pl.						1115/64				zast.pl. 20	Doteraiši		
												1115/168				zast.pl. 20	Doteraiši		
												1115/169				zast.pl. 20	Doteraiši		
Spolu:													1740		1740		1740		

Legenda:
 Kód spôsobu využívania pozemku
 20 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – Železničná, lanová a iná dráha a jej súčasť
Poznámka:
 Rozdiel 2 m2 súčtu výmer parcíel doterajšieho a nového stavu v stave právnom, je spôsobený určením výmer z kartometrických súradníc. Súčet výmer KN-E parcíel č.3444/1, 3534/2 (427 m2) sa vyrovnáva na výmery KN-C p.č. 1115/167, 1115/169 (429m2).





BRATISLAVA

1283/14

-154.20-

1115/30

1283/12

1115/1

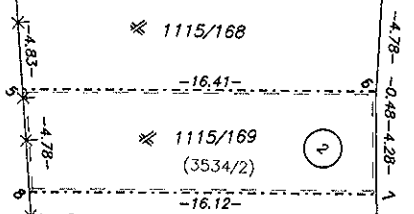
Detail "A"

A 1115/63

1115/168

1115/169
(3534/2)

1115/64



1283/214

BRATISLAVA 8-5/34
BRATISLAVA 8-6/12

1283/4

A 1115/63

1115/168

1115/169
(3534/2)

1115/64

Detail "A"

17.4

17.4

-26.35-

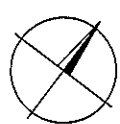
1115/86

1115/72

1115

1283/268

1283/243





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Sekcia správy nehnuteľností

TU

46309/M

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OMV 30657/2017 MAGS OUI 36589/17-27114 Ing. arch. Barutová 16.2.2017

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Alojz Krenn, Bratislava a Johann Krenn, Nemecko
žiadosť zo dňa	2.2.2017, doručená dňa 6.2.2017
pozemok parc. číslo:	3534/2, 3444/1 reg „E“ – podľa zázpisu vo Vami priloženom grafickom podklade
katastrálne územie:	Rusovce
zámer žiadateľa:	Vysporiadanie podielového spoluvlastníctva

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 3534/2, 3444/1 funkčné využitie územia:

plochy zariadení železničnej dopravy, číslo funkcie 702

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku železničnej dopravy

A - osobnej

B - nákladnej

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

A - stanice a zastávky osobnej dopravy

B - stanice nákladné, odstavné a zriaďovacie, rušňové depá

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä :

A - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

B - zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, sklady, skladové plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, zariadenia vybavenosti pre obsluhu prevádzok, parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dveri 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

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

A - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú

B - byty v objektoch funkcie - služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia na separovaný zber odpadu.

Nepripustné:

stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelne obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepcný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M 1: 10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia § 11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek a nie je účelne a možné stanovenú koncepciu aplikovať na požadovanú podrobnosť.

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.

Dalšie 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.

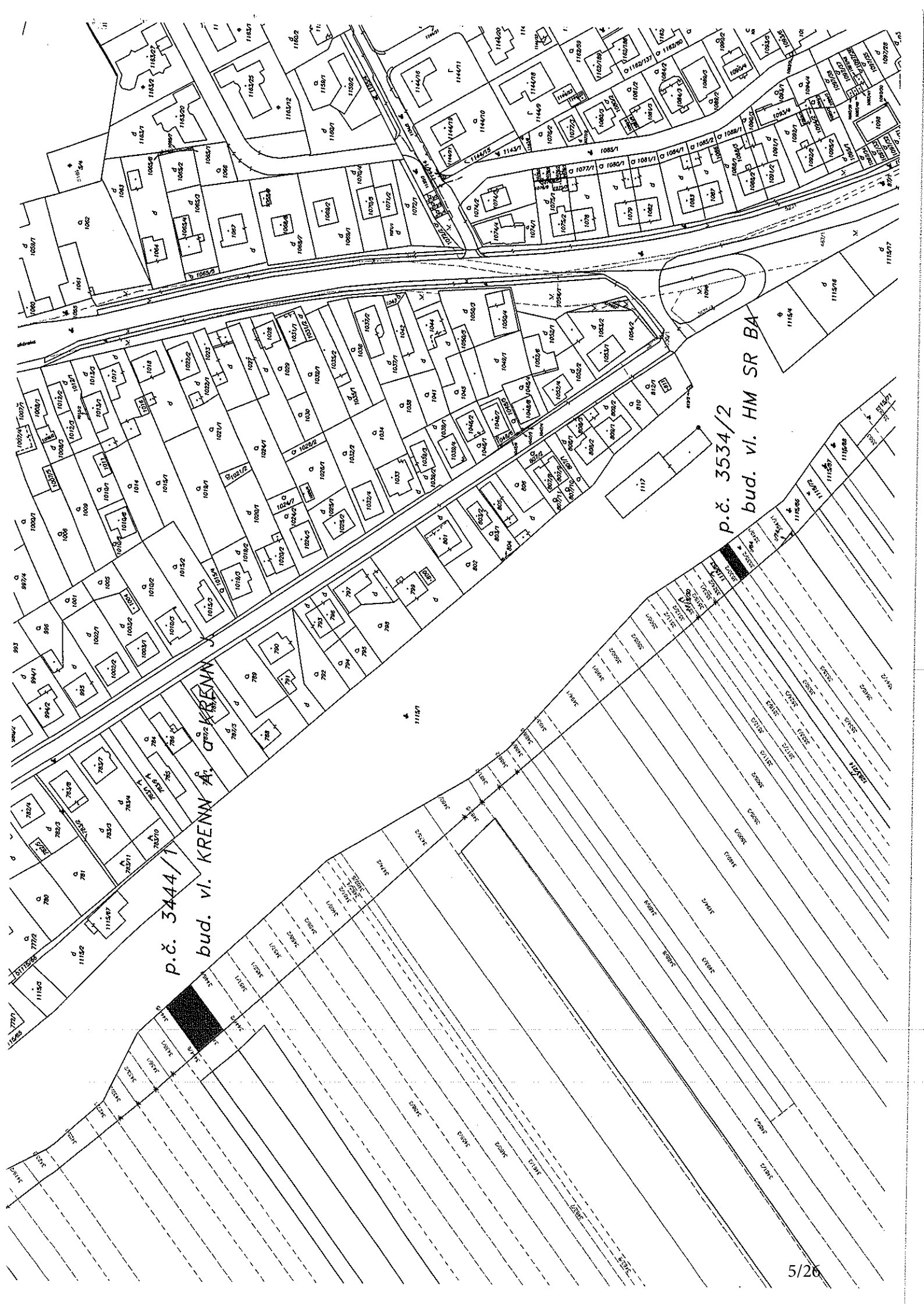
Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIK 36589/17-27114 zo dňa 16.2.2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

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

Amen
Ing. Ludmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIK - archív



p.č. 3444/1

bud. vl. KRENN

p.č. 3534/2
bud. vl. HM SR BA

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1



Obr. č. 2