

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): objednávka č. OTS1703704 SNM/17/119/JT zo dňa 20.11.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 04 / 2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty novovzniknutých pozemkov reg. „C,, KN parc. č. 1032/60, parc. č. 1032/61, parc. č. 1032/62, parc. č. 1032/63, parc. č. 922/2, parc. č. 922/8, parc. č. 922/9, parc. č. 922/10, k.ú. Ružinov, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava.

Počet listov (z toho príloh): 27 (17)

Dátum: 02.02.2018

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: dodanie objednávky elektronickou poštou zo dňa 03.01.2018

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 02.02.2018

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1703704 SNM/17/119/JT zo dňa 20.11.2017

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 44257/17-300007/17 zo dňa 22.05.2017

Geometrický plán č. 31/2017 úradne overený dňa 21.11.2017 pod č. 2752/2017

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 21.01.2018

Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 21.01.2018

Obhliadka objektu zo dňa 19.01.2018

Fotodokumentácia zo dňa 19.01.2018

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

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku je počítaná metódou polohovej diferenciácie podľa postupov metodiky ÚSI v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 ako aj podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1. v platnom znení.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
1032/46	1336	Ostatné plochy	29	1		7011	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

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
412/2	617	Záhrady		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
2	Základná škola (Pavla Marceľo), Drieňová 16, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/

IČO :

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
412/201	81	Záhrady		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
2	Základná škola (Pavla Marceľo), Drieňová 16, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/

IČO :

IČO :

VYKAZ VYMER																	
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav							
pzkn. vločky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
		PK	LV	PK	KN - E	KN - C								ha	m ²		
Stav právny																	
	7868		412/2	(pôv. k.ú. Prievoz)		617	záhrada	1	922/2	21			(412/2)	456	záhrada)	doterajší	
								2	922/8	13							
								3	922/9	13							
								4	922/10	10							
								5	1032/60	19							
								6	1032/61	65							
								7	1032/62	10							
								8	1032/63	10							
	7868		412/201	(pôv. k.ú. Prievoz)		81	záhrada	9	922/8	1			(412/201)	80	záhrada)	doterajší	
								1			412/2	21	922/2	21	ostatná pl. 34	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám. 1, Bratislava	
								2			412/2	13					
								9			412/201	1	922/8	14	ostatná pl. 34	detto	
								3			412/2	13	922/9	13	ostatná pl. 34	detto	
								4			412/2	10	922/10	10	ostatná pl. 34	detto	
								5			412/2	19	1032/60	19	ostatná pl. 34	detto	
								6			412/2	65	1032/61	65	ostatná pl. 34	detto	
								7			412/2	10	1032/62	10	ostatná pl. 34	detto	
								8			412/2	10	1032/63	10	ostatná pl. 34	detto	
Spolu:						698								698			

:č. 6.77 - 1997

1.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 19.01.2018

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností neboli.

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

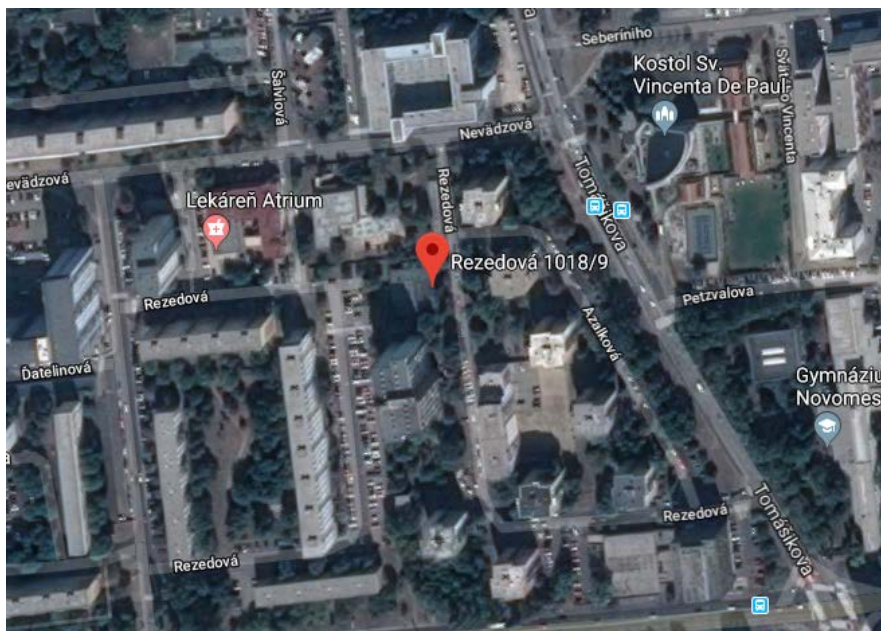
Pozemok reg. „C,, KN parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10

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

nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Predmetné hodnotené pozemky sa nachádzajú v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Ružinov. Pozemky sú situované pozdĺž verejnej cestnej komunikácie ul. Rezedova. V okolí pozemkov sa nachádzajú prevažne stavby bytových domov z panelovej konštrukcie, administratívne budovy, areál základnej školy a nákupné centrum „Retro,,. Jedná sa o obytnú zónu mestskej časti Bratislava Ružinov, s kompletnou občianskou vybavenosťou ako sú základné a stredné školy, miestne úrady, kompletná sieť obchodov a prevádzok služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 15 minút automobilovou dopravou, alebo mestskou hromadnou dopravou do 20 minút. Vzdialenosť zastávky MHD je do 5 minút pešou chôdzou. Jedná o širšie centrum mesta Bratislava.



Obr. č. 1: poloha nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemky majú využitie ako ostatné plochy a tvoria parkovacie spevnené plochy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viazuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na nehnuteľnosti pozemkov neviazne žiadne riziko technického charakteru, alebo právneho charakteru, uvedeného v liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov

POPIS

Predmetné hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hl. mesta Bratislava, katastrálne územie Ružinov. Jedná sa o novovzniknuté pozemky reg. „C,, KN, parc. č. 1032/60 druh ostatné plochy vo výmere 19 m², parc. č. 1032/61 druh ostatné plochy vo výmere 65 m², parc. č. 1032/62 druh ostatné plochy vo výmere 10 m², parc. č. 1032/63 druh ostatné plochy vo výmere 10 m², oddelené podľa GP č. 31/2017 od pozemku reg. „C,, s parc. č. 1032/46, bez založeného listu vlastníctva, zasahujúceho do pozemku reg. „E,, s parc. č. 412/2, evidovaného v katastri nehnuteľností v liste vlastníctva č. 7868, a novovzniknuté pozemky s parc. č. 922/2 druh ostatné plochy vo výmere 21 m², parc. č. 922/8 druh ostatné plochy vo výmere 14 m², parc. č. 922/9 druh ostatné plochy vo výmere 13 m², parc. č. 922/10 druh ostatné plochy vo výmere 10 m², oddelené od pozemku reg. „C,, parc. č. 922/2 bez založeného listu vlastníctva, zasahujúceho do pozemku reg. „E,, parc. č. 412/2 a parc. č. 412/201, evidovaných v katastri nehnuteľností v liste vlastníctva č. 7868 k.ú. Ružinov, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne, majú geometrický tvar obdĺžnika s využitím ako parkovacie plochy so spevneným asfaltovým povrchom.

Napojenie pozemkov na verejnú inžiniersku sieť a verejnú cestnú komunikáciu je dobré. Využitie pozemkov sú parkovacie miesta pred administratívnou budovou „Protea,,.

Podľa územnoplánovacej informácie je určené funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201.

V území je prípustné umiestňovať najmä integrované zariadenia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je charakterizované ako stabilizované územie. (viď. ÚPI v prílohe č. 5).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku je počítaná metódou polohovej diferenciacie podľa postupov metodiky ÚSI v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 ako aj podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1. v platnom znení.

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu:

$$VŠH = VH * M * k$$

VH - východisková hodnota pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

M - počet m² podľa vlastnickeho dokladu (príp. geometrického plánu)
k - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,7 - 2)
k_v - koeficient intenzity využitia (0,5 - 2)
k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,2)
k_p - koeficient funkčného využitia územia (0,8 - 2)
k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,8 - 1,5)
k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1 - 3)
k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,2 - 0,99)

Podľa ponúk realitných kancelárií sa jednotková ponuková cena nehnuteľnosti stavebných pozemkov určených pre výstavbu bytových alebo občianskych budov v mestskej časti Bratislava - Ružinov, k.ú. Ružinov pohybuje v rozmedzí 200 - 400 euro/1 m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľností sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako je ponuková cena nehnuteľností.

Vo výpočte bol použitý zvyšujúci faktor vo výške 1,35 z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností v lokalite katastrálneho územia Ružinov, a redukujúci faktor vo výške 0,5 z dôvodu nízkej výmery pozemkov, čo obmedzuje všeobecné využitie pozemkov ako samostatných celkov, určených pre výstavbu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1032/60	ostatná plocha	19	19,00	1/1	19,00
1032/61	ostatná plocha	65	65,00	1/1	65,00
1032/62	ostatná plocha	10	10,00	1/1	10,00
1032/63	ostatná plocha	10	10,00	1/1	10,00
922/2	ostatná plocha	21	21,00	1/1	21,00
922/8	ostatná plocha	14	14,00	1/1	14,00
922/9	ostatná plocha	13	13,00	1/1	13,00
922/10	ostatná plocha	10	10,00	1/1	10,00
Spolu výmera					162,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centrách miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	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
k_P koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy inžinierskych sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,35
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,35 * 0,50$	3,0140
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0140$	200,10 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 162,00 \text{ m}^2 * 200,10 \text{ €/m}^2$	32 416,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 1032/60	3 801,90
parcels č. 1032/61	13 006,50
parcels č. 1032/62	2 001,00
parcels č. 1032/63	2 001,00
parcels č. 922/2	4 202,10
parcels č. 922/8	2 801,40
parcels č. 922/9	2 601,30
parcels č. 922/10	2 001,00
Spolu	32 416,20

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

32 416,20 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov - parc. č. 1032/60 (19 m ²)	3 801,90
Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov - parc. č. 1032/61 (65 m ²)	13 006,50
Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov - parc. č. 1032/62 (10 m ²)	2 001,00
Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov - parc. č. 1032/63 (10 m ²)	2 001,00
Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov - parc. č. 922/2 (21 m ²)	4 202,10
Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov - parc. č. 922/8 (14 m ²)	2 801,40
Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov - parc. č. 922/9 (13 m ²)	2 601,30
Pozemky reg. „C,, parc. č. parc. č. 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 922/2, 922/8, 922/9, 922/10, k.ú. Bratislava Ružinov - parc. č. 922/10 (10 m ²)	2 001,00
Spolu VŠH	32 416,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	32 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **32 400,00 €**

Slovom: **Tridsaťdvatisícštyristo Eur**

V Bratislave dňa 02.02.2018

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

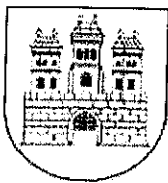
Príloha č.1	Objednávka (1 x A4)
Príloha č.2	Výpis katastra nehnuteľností (3 x A4)
Príloha č.3	Katastrálna mapa (2 x A4)
Príloha č.4	Geometrický plán (6 x A4)
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia (4 x A4)
Príloha č.6	Fotodokumentácia (1 x A4)

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 04/2018

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1703704

SNM/17/119/JT

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 znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov určených na predaj, a to pozemky registra "C" KN, parc. č. 1032/60, ostatná plocha vo výmere 19 m², parc. č. 1032/61, ostatná plocha vo výmere 65 m², parc. č. 1032/62, ostatná plocha vo výmere 10 m², parc. č. 1032/63, ostatná plocha vo výmere 10 m², oddelené podľa GP č. 31/2017 od pozemku registra "C" parc. č. 1032/46, bez založeného listu vlastníctva, zasahujúceho do pozemku registra "E" parc. č. 412/2, evidovaného na LV č. 7868, k.ú. Ružinov, vo vlastníctve hlavného mesta, parc.č. 922/2, ostatná plocha vo výmere 21 m², parc. č. 922/8, ostatná plocha vo výmere 14 m², parc. č. 922/9, ostatná plocha vo výmere 13 m², parc. č. 922/10, ostatná plocha vo výmere 10 m², Oddelené podľa GP č. 31/2017 od pozemku registra "C" parc. č. 922/2, bez založeného listu vlastníctva, zasahujúceho do pozemku registra "E" parc. č. 412/2, a parc. č. 412/201, evidovaných na LV č. 7868, k.ú. Ružinov, vo vlastníctve hlavného mesta.

Cena: cca 204,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	204,00	204,00 Eur
	bez DPH:			204,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			204,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne nám. č.1

814 99 Bratislava

-14-

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Szabo Tomáš dňa 22.11.2017

V Bratislave dňa: 20.11.2017

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **21.01.2018**
Čas vyhotovenia: **12:59:29**

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>
1032/ 46	1336	Ostatné plochy	29	1		7011	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

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

Okres: **Bratislava II**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**

Dátum vyhotovenia **21.01.2018**

Katastrálne územie: **Ružinov**

Čas vyhotovenia: **15:23:46**

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
412/ 2	617	Záhrady		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 **21.01.2018**

Katastrálne územie: **Ružinov**

Čas vyhotovenia: **15:30:06**

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
412/201	81	Záhrady		1		4

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 7868

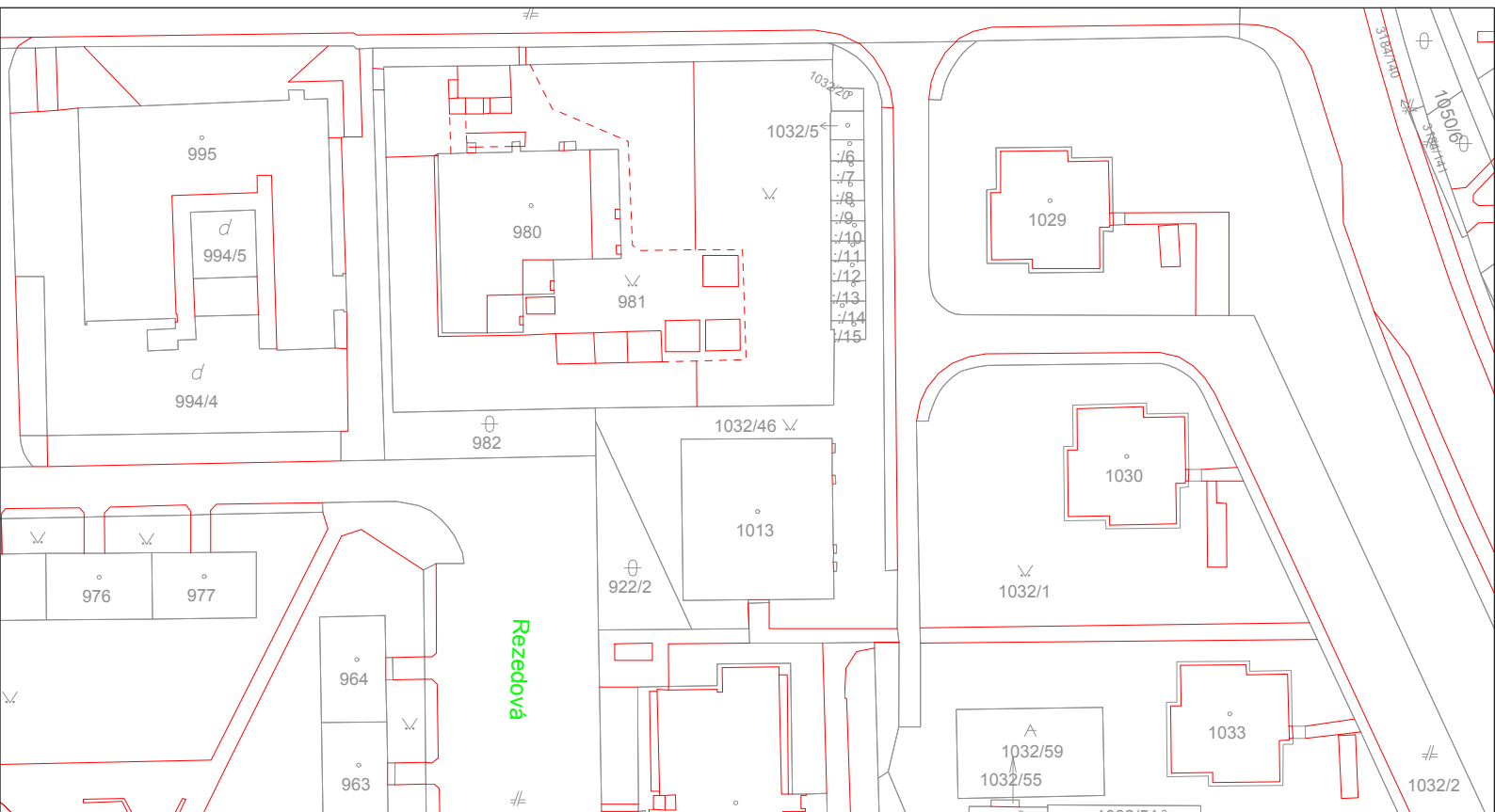
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, SR	1 / 1
IČO :		
2	Základná škola (Pavla Marčelyho), Drieňová 16, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO :		

Informatívna kópia z mapy

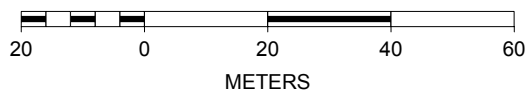
Vytvorené cez katastrálny portál

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

21. januára 2018 12:58



SCALE 1 : 1 230

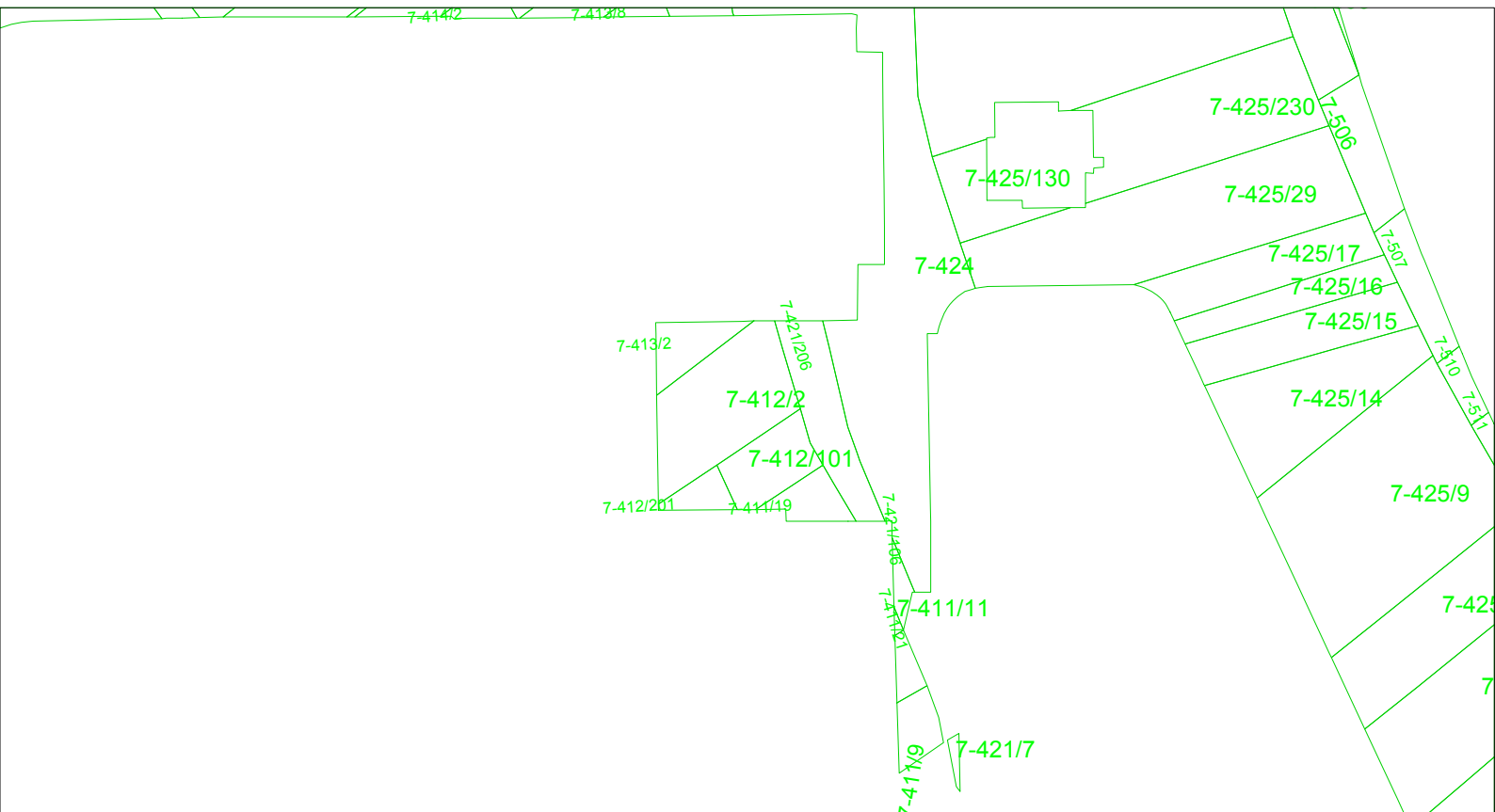


Informatívna kópia z mapy

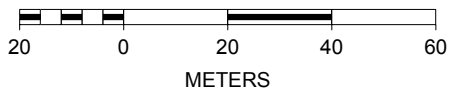
Vytvorené cez katastrálny portál

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

21. januára 2018 15:23



SCALE 1 : 1 455



ZEMEMER, s.r.o.
 Šándorova 13, 821 03 Bratislava
 IČO: 44200641 DIČ: 2022620523



* 922/8, 922/9, 922/10, 1032/60, 1032/61, 1032/62 a 1032/63

Spoplatnené v zmysle
 zákona č. 145/1997 Z.z.

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

Vyhoviteľ: ZEMEMER, s.r.o. Šándorova 13, 821 03 Bratislava IČO: 44200641, DIČ: 2022620523		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec Bratislava - m.č. Ružinov
		Kat. územie Ružinov	Číslo plánu 31/2017	Mapový list č. Bratislava 7-0/11
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na oddelenie pozemkov a určenie vlastníckych práv k parcelám č. 922/2, *		
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Marián Druška
Dňa: 14.11.2017	Meno: Peter Šidlík	Dňa: 14.11.2017	Meno: Ing. František Rákoci	Dňa: 22.11.2017 Číslo: G1-2752/2017
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi		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. 6485				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii.				

VYKAZ VYMER

Doterajší stav											Zmeny											Nový stav				
pzkn. vložky vlastn.	listu LV	Číslo			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)									
		PK	KN - E	KN - C		ha	m ²							ha	m ²			kód								
7868		412/2			záhrada	617							(412/2	456		záhrada)	doterajší									
7868		412/201			záhrada	81							(412/201	80		záhrada)	doterajší									
													922/2	21	412/2	ostatná pl. 34	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám. 1, Bratislava									
													922/8	13	412/2	ostatná pl. 34										
													922/9	1	412/201	ostatná pl. 34										
													922/9	13	412/2	ostatná pl. 34	detto									
													922/10	10	412/2	ostatná pl. 34	detto									
													1032/60	19	412/2	ostatná pl. 34	detto									
													1032/61	65	412/2	ostatná pl. 34	detto									
													1032/62	10	412/2	ostatná pl. 34	detto									
													1032/63	10	412/2	ostatná pl. 34	detto									
													1032/63	10	412/2	ostatná pl. 34	detto									
											162	162			698			698								
											1.															

Spolu:

č. 6.77 - 1997

Doterajší stav

Zmeny

Nový stav

VÝVAŽ V IMEN

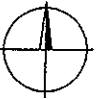
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
pzkn. vločky vlastn.	listu LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN - E	KN - C								ha	m ²		
				922/2	ostatná pl.						922/2	293	21	ostatná pl. 34	ako v stave právnom
											922/8		14	ostatná pl. 34	detto
											922/9		13	ostatná pl. 34	detto
											922/10		10	ostatná pl. 34	detto
				1032/46	ostatná pl.						1032/46	1336	1467	ostatná pl. 29	doterajší
											1032/60		19	ostatná pl. 34	ako v stave právnom
											1032/61		65	ostatná pl. 34	detto
											1032/62		10	ostatná pl. 34	detto
											1032/63		10	ostatná pl. 34	detto
Spolu:											1629	1629			

Stav podľa registra C KN

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sfídisková zeleň, park a iná funkčná zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie
34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

15532/2

Nevôdzová ulica



V.
1032/3

1029

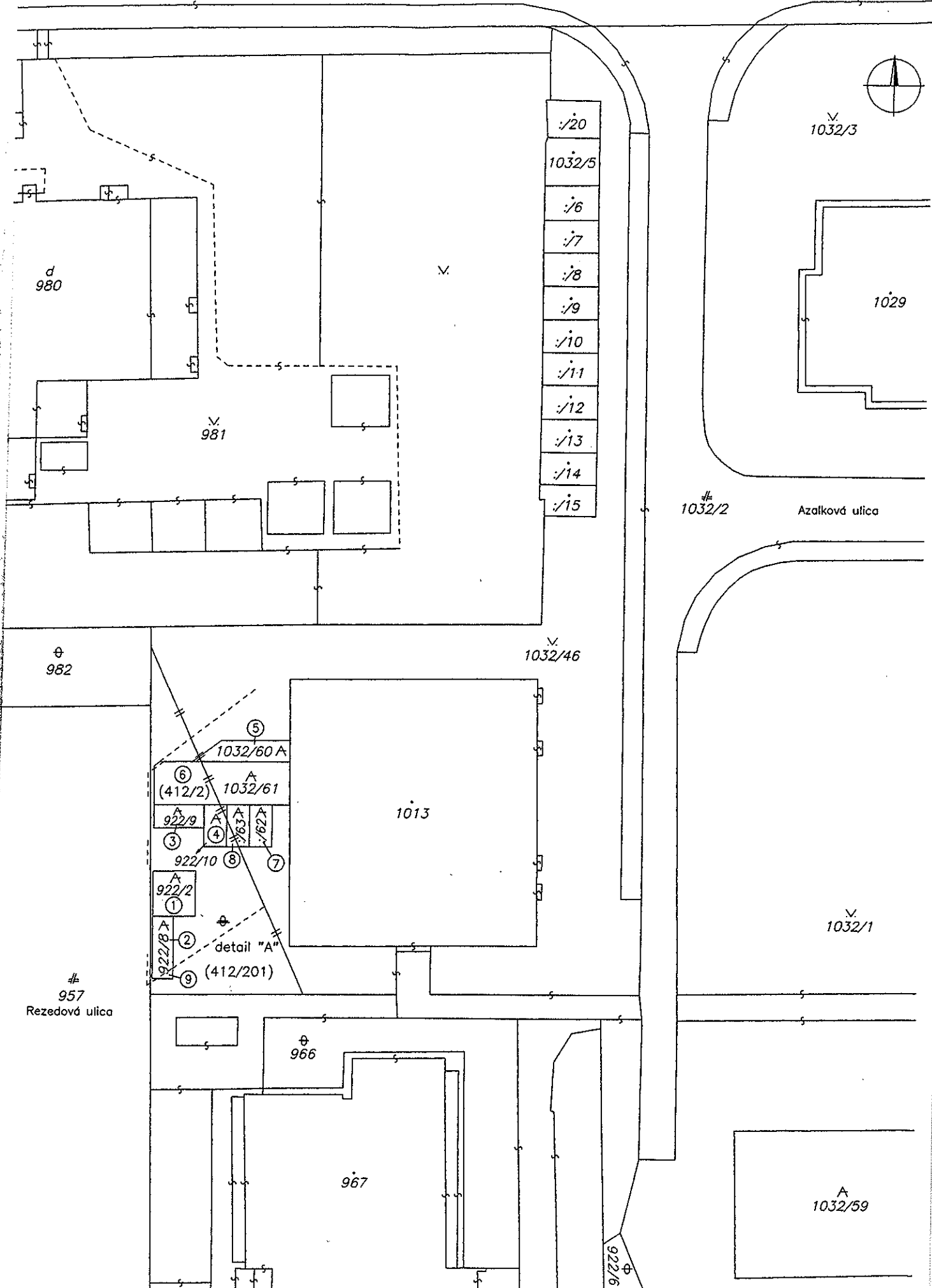
1032/2

Azalková ulica

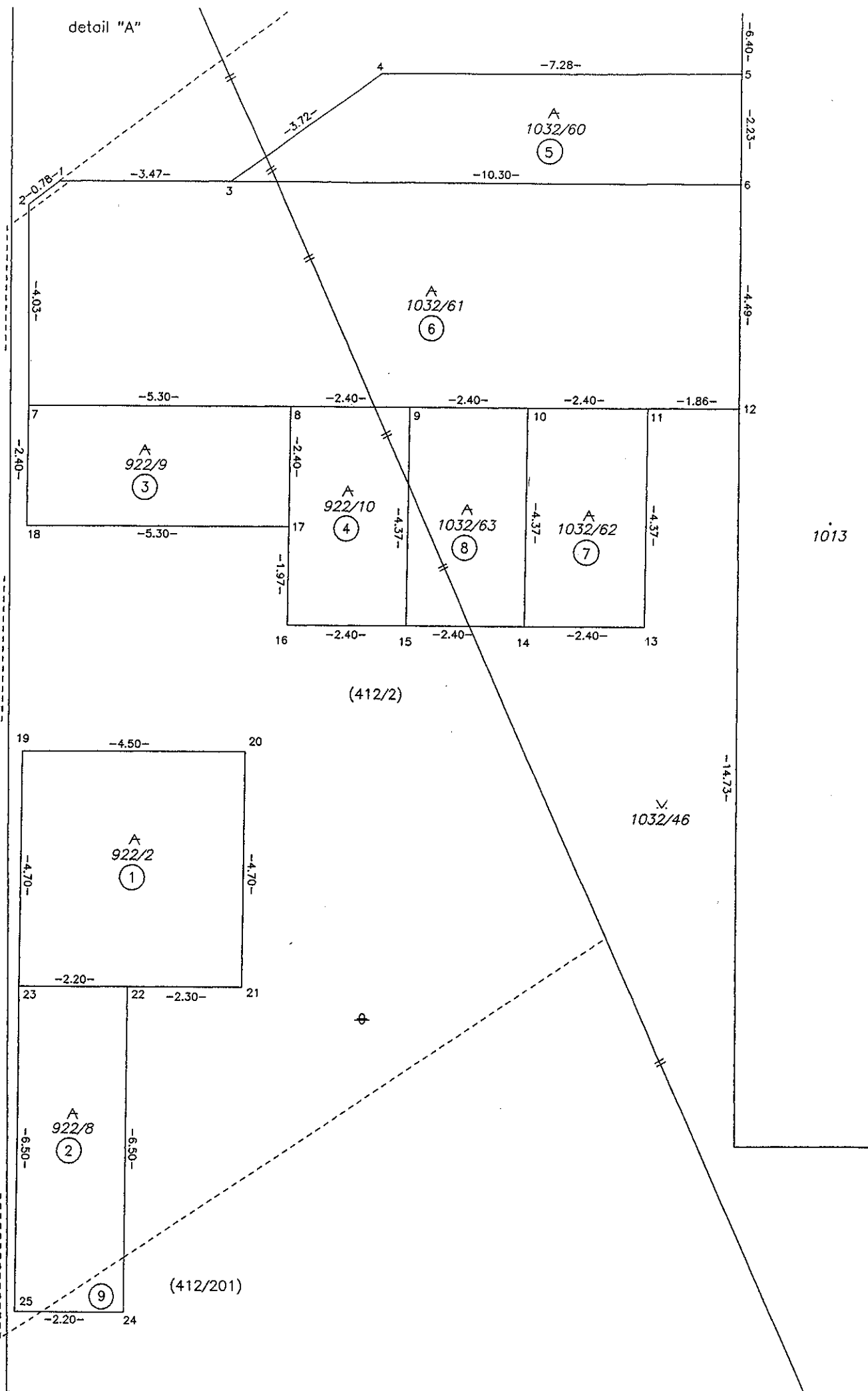
V.
1032/46

V.
1032/1

A
1032/59



detail "A"



957
Rezedová ulica

1013

(412/2)

1032/46

(412/201)

966





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Oddelenie majetkových vzťahov
JUDr. Tkáčová

TU 316094/17

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV
40309/17-299824/17
10.05. 2017

Naše číslo
MAGS OUIK
44257/17-300007/17

Vybavuje/linka Bratislava
Ing. arch. Brezníková/218 22.05. 2017

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (pre: <i>PROTEA spol. s r.o., Azalková 9, Bratislava</i>)
žiadosť zo dňa:	16.05. 2017
pozemok parc. číslo (reg. C KN):	časti: 1032/46, 922/2 (novovytv. pozemky parc. č. 1032/60-63, 922/9,10 ,8, 2 zasahujúce v časti do pozemkov reg. „E“ parc. č. 412/2, 201) – - podľa vyznačenia v priloženej kópii KM
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Rezedová ul.
zámer žiadateľa:	predaj pozemku – 162 m²/8 parkovacích miest pre zamestnancov, pacientov a zákazníkov spol. PROTEA

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky v k.ú. Ružinov, nasledovné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

Funkčné využitie územia:

- **Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, **dopravné** a technické **vybavenie**, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi **prípustné** spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy/č. funkcie 201: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.*

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – *podľa tabuľky C.2.201 v prílohe listu.*

Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. 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).


Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov je zverejnený na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 44257/17-300007/17 zo dňa 22.05. 2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

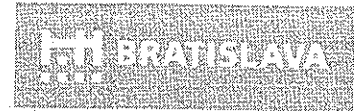
S pozdravom

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


Ing. Ľudmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

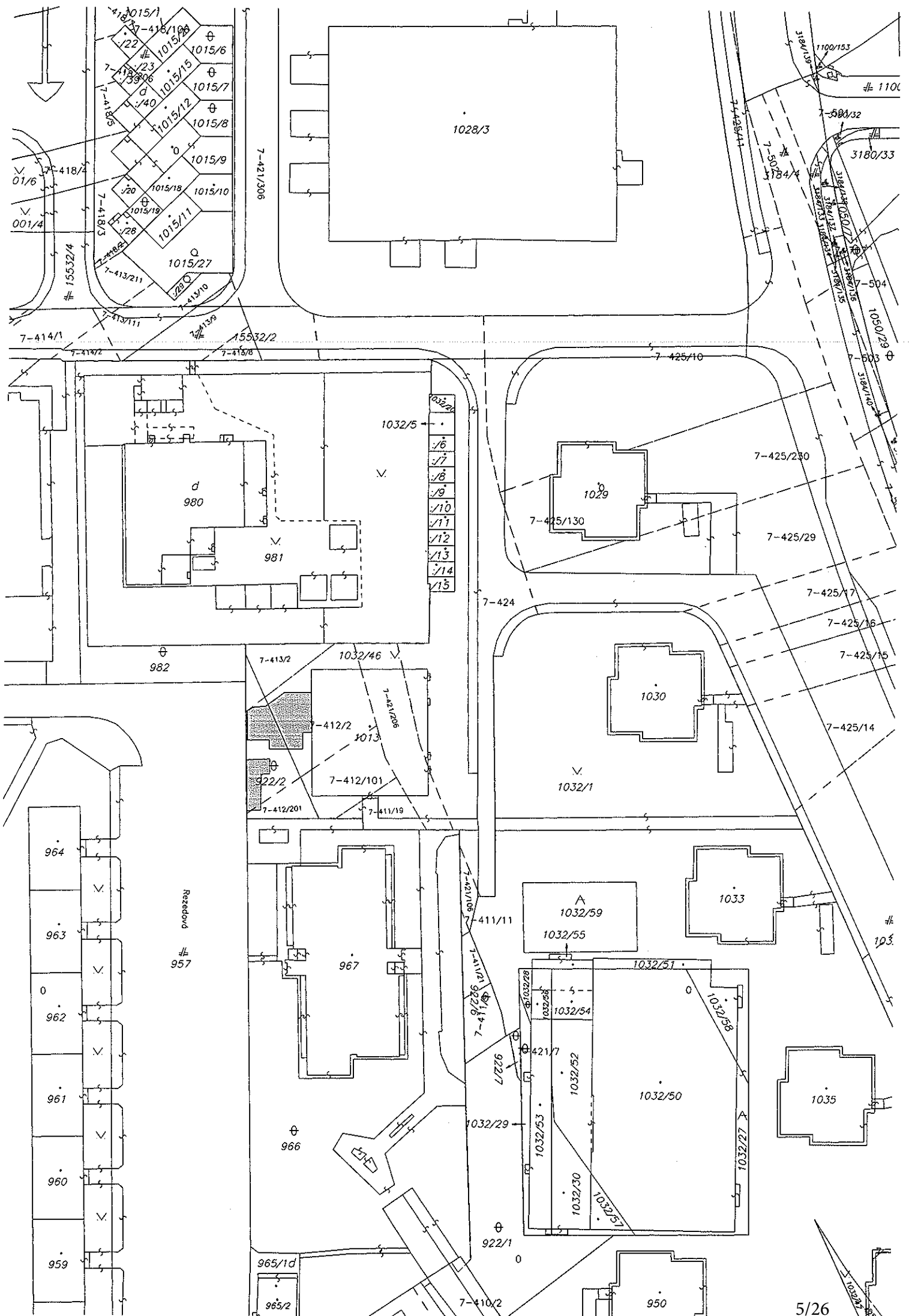
Prílohy: tabuľka C.2. 201

Co: MG OUIČ/archív



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - vedecko – technické a technologické parky - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prístupné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - rodinné domy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1



Obr. č. 2