



Dolné Rudiny 1
010 01 Žilina
Tel./fax: 041 - 5002273
E-mail: patria@patriazilina.sk

IČO: 31 590 705 IČ DPH: SK2020443821

Znalecká organizácia v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie oceňovanie a hodnotenie podnikov,
zapísaný znalec pre odbor stavebníctvo : Ing. Boris Timkanič, ev.č. znalca : 913542

Zadávatel' : Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námstie č. 1
814 99 Bratislava
IČO : 00603481
DIČ : 2020372596

Číslo spisu : objednávka č. OTS1801148 SNM18/040/SBe zo dňa 09.04.2018

Znalecký posudok č. 81/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra
"C" KN parc.č. 781 v k.ú. Jarovce, Bratislava m.č. Jarovce,
okres Bratislava V, zapísaného na List vlastníctva č. 1

Počet listov (z toho príloh):	17 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení:	3 x tlač, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č. 781 v k.ú. Jarovce, Bratislava m.č. Jarovce, okres Bratislava V, zapísaného na List vlastníctva č. 1

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka č. OTS1801148 SNM18/040/SBe zo dňa 09.04.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):09.04.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.10.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1801148 SNM18/040/SBe zo dňa 09.04.2018
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 1, k. ú. Jarovce zo dňa 18.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 136, k. ú. Jarovce zo dňa 16.01.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy;
- Územnoplánovacia informácia MAGS OUIC38275/18-37272 z 15.02.2018

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 1, k. ú. Jarovce zo dňa 1.10.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dúbravka
- Obhliadka a miestne šetrenie
- Údaje z internetu - realitných kancelárií

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 , ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

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

- 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

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

Majetkoprávne usporiadanie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Použitá je metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov podľa Príloha č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávaciu metódu nie je možné použiť, nakoľko nie je dostupný dostatok informácií o prevode vlastníctva obdobných pozemkov v danej lokalite. Výnosová metóda nie je použitá, nakoľko ohodnocovaný pozemok nie je schopný samostatnej tvorby primeraných výnosov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov polohovou diferenciáciou

Všeobecná hodnota pozemkov polohovou diferenciáciou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E.3.1.príl.č.3 Vyhl.

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

- k_s - koeficient všeobecnej situácie
 k_v - koeficient intenzity využitia
 k_D - koeficient dopravných vzťahov
 k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
 k_I - koeficient druhu pozemku
 k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujúcich faktorov

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve :

List vlastníctva č. 1 k.ú. Jarovce, Bratislava m.č. Jarovce, okres Bratislava V - čiastočný

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky					
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ					
Okres: Bratislava V		Vytvorené cez katastrálny portál		Dátum vyhotovenia: 01.10.2018	
Obec: BA-m.č. JAROVCE				Čas vyhotovenia: 11:58:43	
Katastrálne územie: Jarovce					
ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1					
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA					
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape					
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
781	206	Záhrady	4	1	1
Legenda:					
Spôsob využívania pozemku:					
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny					
Umiestnenie pozemku:					
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce					
Ostatné parcely nevyžiadané					
ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY					
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka				
Účastník právneho vzťahu: Vlastník					
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR				1 / 1
IČO :					
Titul nadobudnutia	Protokol o zverení majetku zo dňa 30.9.1991 - Vz 82/96				
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. 656/96 zo dňa 7.8.1996 - Vz 193/96				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis (HZ č. 131 z 1.4.1986, GP č. 11785225-26/96) - Vz 333/96				
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS STAVBY ZO DŇA 3.11.1997				
Titul nadobudnutia	KÚPA V-5247/97 ZO DŇA 5.11.1997				
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS ZO DŇA 17.2.1998 + GP 35731478-1/98				
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS ZO DŇA 14.4.1999 + GP				
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS OSM/3710/98/SE ZO DŇA 20.7.1997				
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS OSM-3574/99/MA ZO DŇA 31.5.1999 (ROZHOD. 623/99 ZO DŇA 24.5.1999)				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 3.12.2001 (GP 433-25/2001, neknihovaná parcela)				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 28.2.2002 (Pk.vl.č.17, GP 10/2002)				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o opravu zápisu zo dňa 19.7.2002				
Titul nadobudnutia	Kúpa V-3075/02 zo dňa 1.10.2002				
Titul nadobudnutia	Kúpa V-3076/02 zo dňa 1.10.2002				
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol zo dňa 9.8.2002				
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra BA V, č.X-176/02/R zo dňa 21.11.2002 (titul nadob. VZ 33/74, GP 053/2002)				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 7.5.2003 (výpis z Pozemkovej knihy, GP 18/2003, zpm E 809)				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 19.5.2003 (Potvrdo neknihovaných parceliach, GP 16/2003, zpm E 813)				
Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-4730/03 zo dňa 6.02.2004				
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra pre HL.mesto SR Bratislavu č.X-11/04 zo dňa 29.09.2004				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis z 18.09.2004 (GP 065/2004, zpm 889)				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby z 16.08.2004(Rozh.o určení súp.čísla990/2004, GP 12/04, zpm E 872)				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby (Rozhodnutie č. 990/2004, GP č. 21/2004 - E 880) zo dňa 16.8.2004				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis (GP 45/2005, zpm 959E, Rozh.o urč.súp.čísla 903/2005)				
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis GP 128/2005, zpm E 979, podľa Z-22/06				
Titul nadobudnutia	Zápis vlastníckeho práva do KN (graf.ident. č. 14/2008-GI na parc.KN-C 118,119,126/10), Z-4350/08				
Titul nadobudnutia	Protokol č. 1111/1300/2011 o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku - pozemkov pod				

Informatívny výpis 1/3 Údaje platné k: 28.09.2018 18:00

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka a miestne šetrenie bolo vykonané bez prítomnosti objednávateľa a vlastníka pozemku.

d) Technická dokumentácia a porovnanie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola predložená, situácia bola zistená pri obhliadke

e) Údaje katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

Údaje v katastri nehnuteľností zodpovedajú miestnemu šetreniu

f) Vymenovanie predmetu ohodnotenia:

Pozemok

parc.č. 781 v k.ú. Jarovce, záhrady o výmere 206 m²

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



Pozemok sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava na okraji južnej časti k.ú. Jarovce. Ide o pozemok v zástavbe rodinných domov.

Je možnosť napojenia na inžinierske siete cez cudzie pozemky

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok má charakter záhrady.

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

V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe iné riziká s využívaním pozemkov.

Pozemok nemá vlastný prístup z verejnej komunikácie

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Pozemok sa nachádza v miestnej časti mesta Bratislava - Jarovce (ks – 1,0, kp – 1,0). Dostupnosť do úzkeho centra hl. mesta - Bratislava je automobilom do cca. 40 min, ide o okraj územie mesta (kd – 1,00). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí len cez cudzie pozemky (ki-1,2). Pozemok vzhľadom na svoju polohu a možnosti využitia nemá zvyšujúce faktory (kz – 1,0). Pozemok je záhrada, nemá vlastný prístup z verejnej komunikácie, nachádza sa medzi ulicami Kôstková a Rastlinná (kr - 0,5). Susediace pozemky nie sú zaťažené vecným bremenom prechodu na pozemok parc.č. KNC 781. Stanovená všeobecná hodnota zodpovedá ponukovým cenám porovnateľných pozemkov z realitných portálov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KNC 781	záhrada	206	206,00	1/1	206,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
kv 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 so štandardným vybavením	1,00
kD koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kF koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
kR koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nábmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,50$	0,6000
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,6000$	39,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 206,00 \text{ m}^2 * 39,83 \text{ €/m}^2$	8 204,98 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. CKN parc.č. 781 v k.ú. Jarovce, Bratislava m.č. Jarovce, okres Bratislava V zapísaného na List vlastníctva č. 1

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Využitie pozemku je obmedzené, nakoľko nemá vlastný prístup z verejnej komunikácie a susediace pozemky nie sú zaťažené vecným bremenom práva prechodu k ohodnocovanému pozemku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
BA jarovce - parc. č. KNC 781 (206 m ²)	8 204,98
Všeobecná hodnota celkom	8 204,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 200,00

Slovom: Osemtisícdivesto Eur



V Žiline, dňa 1.10.2018

Ing. Karel Poštulka
konateľ

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1	Objednávka	1 str.
Príloha č. 2	List vlastníctva	1 str.
Príloha č. 3	Kópia z katastrálnej mapy	2 str.
Príloha č. 4	Mapa	1 str.
Príloha č. 5	Územnoplánovacia informácia	3 str.



Objednávka číslo OTS1801148

SNM/18/040/SBe

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: PATRIA s.r.o. Dolné Rudiny 1 01001 Žilina IČO: 31590705 DIČ: 2020443821 IČ DPH: SK2020443821
Dodacia lehota: 2018	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vypracovanie ZP na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc. č. 781 - záhrady vo výmere 206 m², k. ú. Jarovce, zapísaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta za účelom prevodu pozemku v prospech podielových spoluvlastníkov nehnuteľností zapísaných na LV č. 136.
Cena: 48,00 Eur s DPH

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	48,00	48,00 Eur
	bez DPH:			40,00 Eur
	DPH			8,00 Eur
	Spolu s DPH:			48,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.:
Mobil č.:
Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Szabo Tomáš
V Bratislave dňa: 09.04.2018

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava V

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. JAROVCE

Dátum vyhotovenia 01.10.2018

Katastrálne územie: Jarovce

Čas vyhotovenia: 11:58:43

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
781	206	Záhrady	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

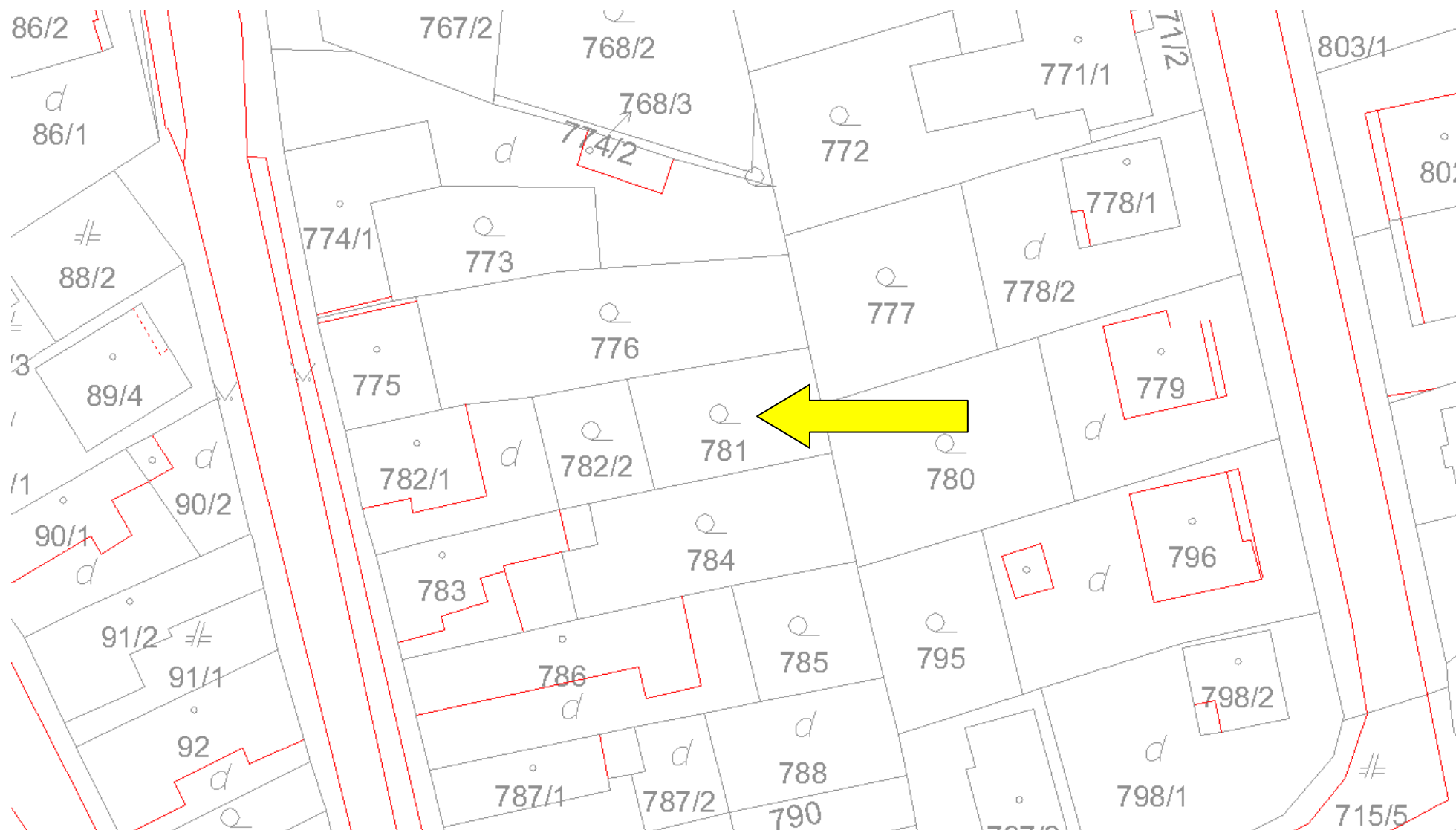
IČO :

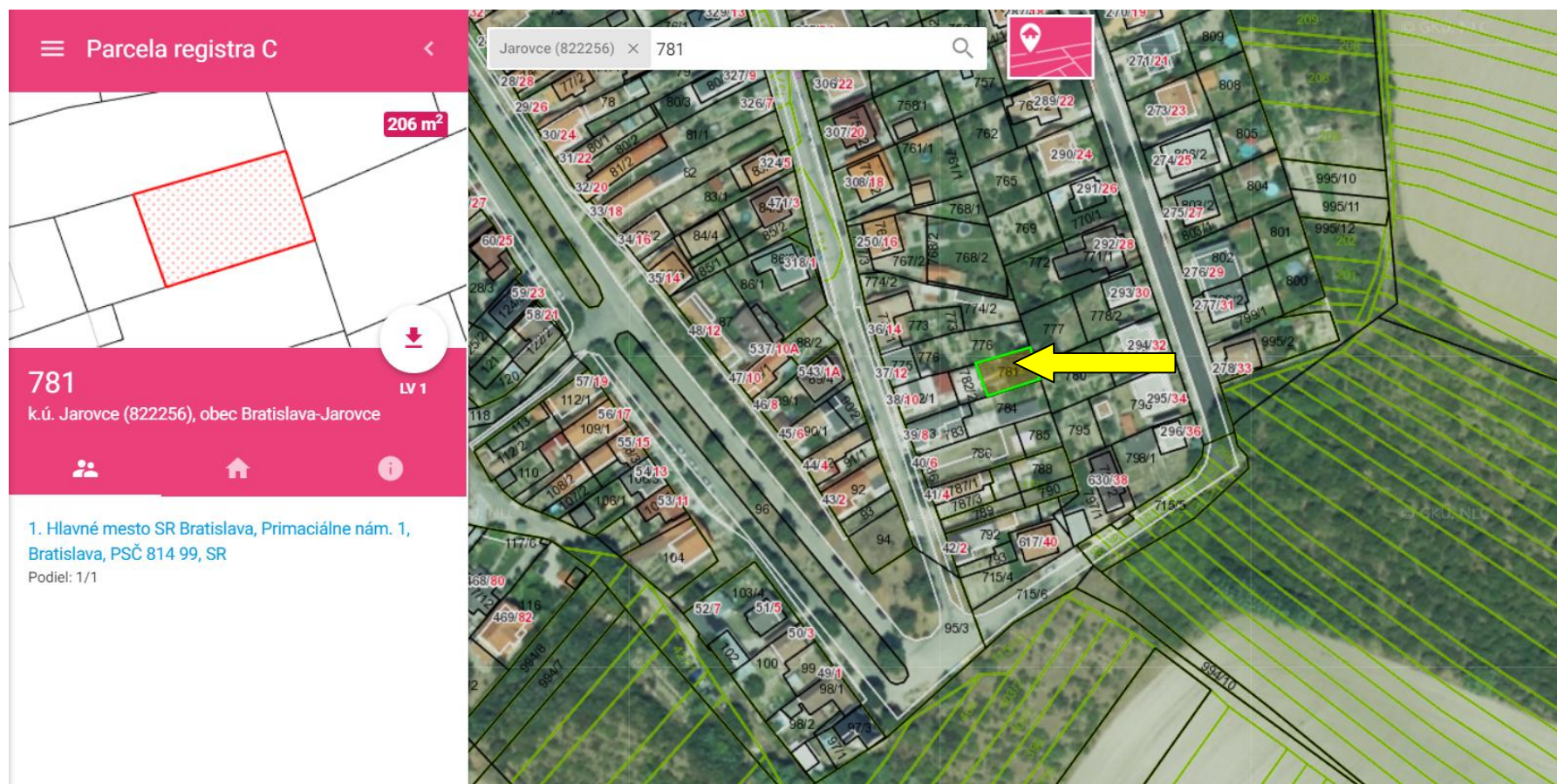
Titul nadobudnutia	Protokol o zverení majetku zo dňa 30.9.1991 - Vz 82/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. 656/96 zo dňa 7.8.1996 - Vz 193/96
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis (HZ č. 131 z 1.4.1966, GP č. 11785225-26/96) - Vz 333/96
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS STAVBY ZO DŇA 3.11.1997
Titul nadobudnutia	KUPA V-5247/97 ZO DŇA 5.11.1997
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS ZO DŇA 17.2.1998 + GP 35731478-1/98
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS ZO DŇA 14.4.1999 + GP
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS OSMM/3710/98/SE ZO DŇA 20.7.1997
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS OSMM-3574/99/MA ZO DŇA 31.5.1999 (ROZHOD. 623/99 ZO DŇA 24.5.1999)
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 3.12.2001 (GP 433-25/2001, neknihovaná parcela)
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 28.2.2002 (Pk.vl.č.17, GP 10/2002)
Titul nadobudnutia	Žiadosť o opravu zápisu zo dňa 19.7.2002
Titul nadobudnutia	Kúpa V-3075/02 zo dňa 1.10.2002
Titul nadobudnutia	Kúpa V-3076/02 zo dňa 1.10.2002
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol zo dňa 9.8.2002
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra BA V, č.X-176/02/R zo dňa 21.11.2002 (titul nadob.- VZ 33/74, GP 053/2002)
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 7.5.2003 (výpis z Pozemkovej knihy, GP 18/2003, zpm E 809)
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 19.5.2003 (Potvrdo neknihovaných parceliach, GP 16/2003, zpm E 813)
Titul nadobudnutia	Zámená zmluva V-4730/03 zo dňa 6.02.2004
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Správy katastra pre HL.mesto SR Bratislavu č.X-11/04 zo dňa 29.09.2004
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis z 10.09.2004 (GP 065/2004, zpm 889)
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby z 16.08.2004(Rozh.o určení súp.čísla990/2004, GP 12/04, zpm E 872)
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavby (Rozhodnutie č. 990/2004, GP č. 21/2004 - E 880) zo dňa 16.8.2004
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis (GP 45/2005, zpm 959E, Rozh.o urč.súp.čísla 903/2005)
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis GP 128/2005, zpm E 979, podľa Z-22/06
Titul nadobudnutia	Zápis vlastníckeho práva do KN (graf.ident. č. 14/2008-GI na parc.KN-C 118,119,126/10), Z-4350/08
Titul nadobudnutia	Protokol č. 1111/1300/2011 o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku - pozemkov pod

Informatívny výpis

1/3

Údaje platné k: 28.09.2018 18:00









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
oddelenie majetkových vzťahov

TU 108 733

BELÁKOVÁ

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OMV 36242/2018 MAGS OUIK 40719/2018-92709 Ing. Kuchtová/225 20.03.2018

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Jaroslav Fringeš a Beatrik Krížiková, Kôstkova 10, 851 10 Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.03.2018
pozemok parc. číslo:	reg. CKN parc. č. 781 vo výmere cca 206 m ² podľa grafického značenia na Vami priloženej mapke
katastrálne územie:	Jarovce
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Kôstkova ulica
zámer žiadateľa:	predaj pozemku

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 781 v k.ú. Jarovce

funkčné využitie územia

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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

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

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní územia je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

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

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

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIC 40719/2018-92709 zo dňa 20.03.2018 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
Principálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-


Ing. Ľudmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIC - archív

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou

PATRIA, s.r.o., Žilina

zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre

odbor : 510000 - Ekonomika a riadenie podnikov

odvetvie: 510101 - Oceňovanie a hodnotenie podnikov

evidenčné číslo znaleckej organizácie 900162

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 81/2018 znaleckého denníku MS SR



V Žiline, dňa 01.10.2018

Ing. Karel Poštulka
zodpovedný za znaleckú činnosť

Poznámka : podľa Vyhlášky č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkov je podľa §3, ods. 3 znalecká organizácia oprávnená hodnotiť majetok podniku hodnotiť zložky majetku ak má v organizácii zapísaného znalca z príslušného znaleckého odboru.

Znalec pre hodnotenie nehnuteľností zapísaný v znaleckej organizácii PATRIA, s.r.o., Žilina:

Ing. Boris Timkanič - znalec menovaný rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici dňa 15.01.1979

pre základný odbor :

370000 - Stavebníctvo

odvetvie :

370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

zapísaný v zozname znalcov na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913542