

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: Šalaperská spoločnosť s.r.o. v dodatočnej likvidácii
v zastúpení likvidátorom JUDr. Marekom Piršelom
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 7.6.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

85/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra "C" parc. č. 702/3 a registra "E" parc. č. 702/1 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec: Chorvátsky Grob, okres Senec, Bratislavský kraj, za účelom predaja v konkurze.

Počet strán (z toho príloh): 27 (14)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra "C" parc. č. 702/3 a registra "E" parc. č. 702/1 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec: Chorvátsky Grob, okres Senec, Bratislavský kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Predaj v konkurze

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

12.6.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.6.2023 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Územnoplánovacia informácia

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 12.6.2023

Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný výpis z listu vlastníctva 6015 pre k.ú. Chorvátsky Grob zo dňa 12.6.2023

Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný výpis z listu vlastníctva 652 pre k.ú. Chorvátsky Grob zo dňa 12.6.2023

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 12.6.2023

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa 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. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

Nehnuteľnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Pozemok - pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby, alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

Stavebný pozemok - stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

Parcela - parcelou sa rozumie geometrické určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením parcelného čísla.

Všeobecná hodnota (VŠH) - Všeobecná hodnota 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]},$$

kde

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} €/m ²
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 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

Kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie, určí sa:

Všeobecná situácia		k _S
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70 - 0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 - 0,90
3.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000	0,90 - 1,00

	obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	
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 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny 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
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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
7.	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
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

kv – koeficient intenzity využitia, určí sa:

Intenzita využitia		kv
1.	- záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50 - 0,70
2.	- inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	- nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00
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 – 1,05
6.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením	1,05 – 1,10

	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
7.	- exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	- využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D - koeficient dopravných vzťahov

Dopravné vzťahy		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. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, 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 premávku	1,05 – 1,20

k_F - koeficient funkčného využitia územia, určí sa:

Funkčné využitie územia		k _F
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50 – 2,00
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80 – 1,00

k_I - koeficient technickej infraštruktúry, určí sa:

Technická infraštruktúra		k _t
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov, určí sa:

Povyšujúce faktory	k _z
– nevyskytujú sa	1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – 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 vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

k_R - koeficient redukovujúcich faktorov, určí sa:

Redukujúce faktory	k _R
– nevyskytujú sa	1,00
– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu 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 pôsobiaci priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatížení 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 priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

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 diferenciacie. 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:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 6015, 652 v k.ú. Chorvátsky Grob. Listy vlastníctva č. 6015 a 652 tvoria prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 6015

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe V-5341/2022 (Dohoda o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam)

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
702/3	874	orná pôda	1	2	1

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

B. Vlastníci

7 Šalaperská spoločnosť s.r.o., Hlboká cesta 35, Chorvátsky Grob, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/4

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-7860/08 zo dňa 13.1.2009

Iné údaje:

Rozhodnutie o oprave chyby č. X-60/2021 zo dňa 11.04.2022.

Poznámky:

Bez zápisu

C. Ťarchy:

Bez zápisu

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 652

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Umiest. poz.	Spol. nehn.
702/1	272	orná pôda	1	1

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

B. Vlastníci

8 Šalaperská spoločnosť s.r.o., Hlboká cesta 35, Chorvátsky Grob, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/4

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-7860/08 zo dňa 13.1.2009

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámky:

Bez zápisu

Titul nadobudnutia - nepriradené:

D 721/92 - k por.c.7

Iné údaje - nepriradené:

Rozdelenie parcely registra E č. 702, hranicou zastavaného územia obce R-790/13

C. Ťarchy:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 12.6.2023. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 12.6.2023.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola porovnávaná, predmetom ohodnotenia nie sú stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Spoluvlastnícky podiel na pozemku registra "C" parc. č. 702/3 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec: Chorvátsky Grob, okres Senec

Spoluvlastnícky podiel na pozemku registra "E" parc. č. 702/1 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec: Chorvátsky Grob, okres Senec

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

Pozemky zapísané na LV č. 6015, 652, ktoré nie sú vypísané ako ohodnocované.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Podľa územnoplánovacej informácie obce Chorvátsky Grob je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú U3 a U12. Podrobný popis využitia je uvedený v územnoplánovacej informácii v prílohe znaleckého posudku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sú situované v zastavanom území aj mimo zastavaného územia katastra obce Chorvátsky Grob, k.ú. Chorvátsky Grob.

Podľa stanoviska obecného úradu obce Chorvátsky Grob sú predmetné pozemky v zmysle platného územného plánu obce Chorvátsky Grob určené na výstavbu málopodlažných rodinných domov.

Od centra obce je lokalita vzdialená približne 600 m. Obec Chorvátsky Grob okres Senec leží severovýchodne od hlavného mesta SR Bratislavy. Od okresného mesta Senec je obec vzdialená 12 km, od Bratislavy 19 km. V obci žije 7416 obyvateľov (31.12.2022). Občianska vybavenosť v obci je výborná, nachádza sa tu viacero materských škôl, základná škola, zdravotné stredisko, obecný úrad, knižnica, pošta, kultúrny dom, reštaurácie a sieť obchodov a služieb.

Ohodnocované pozemky sú situované v intraviláne a extraviláne, sú rovinaté, inžinierske siete na pozemkoch počas obhliadky neboli k dispozícii. Sú prístupné po obecnej komunikácii (pozemok reg. „E“ parc. č. 702/1 je súčasťou cestného telesa ako trávnatý zelený ostrovček).



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území aj mimo zastavaného územia obce, v zmysle schváleného územného plánu obce Chorvátsky Grob sa pozemky nachádzajú v zóne určenej na výstavbu málopodlažných rodinných domov. Pozemok reg. „E“ parc. č. 702/1 je súčasťou cestného telesa ako trávnatý zelený ostrovček, vzhľadom na výmeru pozemku nepredpokladám zmenu využitia. Pozemok reg. „C“ parc. č. 702/3 je využívaný na poľnohospodárske účely, vzhľadom na ÚPI je v budúcnosti pravdepodobné zmena jeho využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na LV č. 652 a 6015 nie sú zapísané poznámky ani evidované ťarchy. Na LV 6015 je vyznačená plomba na V-5341/2022 (Dohoda o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam). Znalyni nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré by mali vplyv na bezproblémové využívanie pozemku, prípadne mali vplyv na jeho všeobecnú hodnotu.

2.1 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sú situované v zastavanom území aj mimo zastavaného územia obce Chorvátsky Grob, k.ú. Chorvátsky Grob, okres Senec. Pozemky sú podľa ÚPI vydané obecným úradom Chorvátsky Grobu v zmysle platného Územného plánu obce Chorvátsky Grob v zóne určenej na výstavbu málopodlažných rodinných domov. Pozemok reg. „E“ parc. č. 702/1 je súčasťou cestného telesa ako trávnatý zelený ostrovček, pozemok reg. „C“ parc. č. 702/3 je využívaný na poľnohospodárske účely. Prístupné sú po obecnej komunikácii a po nespevnenej komunikácii vo vlastníctve Slovenskej republiky.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok reg. "E" parc. č. 702/1

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
702/1	orná pôda	272,00	1/4	68,00

Obec:

Chorvátsky Grob

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	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
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Cestné teleso na časti pozemku, veľkosť a tvar pozemku.</i>	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,40$	0,9126
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 0,9126$	42,41 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/4 * 11\,535,52 \text{ €}$	2 883,88 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 702/1	$272,00 \text{ m}^2 * 42,41 \text{ €/m}^2 * 1/4$	2 883,88
Spolu		2 883,88

2.1.1.2 Pozemok reg. "C" parc. č. 702/3

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
702/3	orná pôda	874,00	1/4	218,50

Obec:

Chorvátsky Grob

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	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
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,20 * 1,00$	2,7378
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 2,7378$	127,23 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/4 * 111\,199,02 \text{ €}$	27 799,76 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 702/3	$874,00 \text{ m}^2 * 127,23 \text{ €/m}^2 * 1/4$	27 799,76
Spolu		27 799,76

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra "C" parc. č. 702/3 a registra "E" parc. č. 702/1 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec: Chorvátsky Grob, okres Senec, Bratislavský kraj.

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie: 30 700 €

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky		
Pozemok reg. "E" parc. č. 702/1 - parc. č. 702/1 (68 m ²)	1/4	2 883,88
Pozemok reg. "C" parc. č. 702/3 - parc. č. 702/3 (218,5 m ²)	1/4	27 799,76
Spolu pozemky (286,50 m²)		30 683,64
Všeobecná hodnota celkom		30 683,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		30 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťtisíc sedemsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 652 a 6015 nie sú zapísané poznámky ani evidované ťarchy. Na LV 6015 je vyznačená plomba na V-5341/2022 (Dohoda o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam). Znalčkyni nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré by mali vplyv na bezproblémové využívanie pozemku, prípadne mali vplyv na jeho všeobecnú hodnotu.

V Suchej nad Parnou, dňa 16.06.2023

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 652 pre k.ú. Chorvátsky Grob 12.6.2023
2. Výpis z listu vlastníctva č. 6015 pre k.ú. Chorvátsky Grob 12.6.2023
3. Katastrálna mapa zo dňa 12.6.2023
4. Územnoplánovacia informácia parciel v k.ú. Chorvátsky Grob
5. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec Dátum vyhotovenia : 12.6.2023
 Obec : 507911 Chorvátsky Grob Čas vyhotovenia : 22:51:10
 Katastrálne územie : 820865 Chorvátsky Grob Údaje platné k : 9.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 652
 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
691	1999	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
702/6	1590	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
702/1	272	Orná pôda		1	1

Iné údaje: Bez zápisu					
702/2	3009	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
8	Šalaperská spoločnosť s.r.o., Hlboká cesta 35, Chorvátsky Grob, SR, IČO: 36826332	1/4
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-7860/08 zo dňa 13.1.2009	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní		

Titul nadobudnutia – nepriradené

D 1367/83-9 - k por.c.2,,5
D 472/90-16 - k por.c.1,2,4,5,6
D 169/90 - k por.c.1,6
D 721/92 - k por.c.7,

Iné údaje - nepriradené

Rozdelenie parcely registra E č. 702, hranicou zastavaného územia obce R-790/13

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec Dátum vyhotovenia : 12.6.2023
Obec : 507911 Chorvátsky Grob Čas vyhotovenia : 22:49:37
Katastrálne územie : 820865 Chorvátsky Grob Údaje platné k : 9.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6015
ČIASŤ ČIASNÝ

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe V-5341/2022 (Dohoda o zrušení a vysporiadaní
podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
702/3	874	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	Šalaperská spoločnosť s.r.o., Hlboká cesta 35, Chorvátsky Grob, SR, IČO: 36826332	1/4
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-7860/08 zo dňa 13.1.2009	
	Iné údaje	
	Rozhodnutie o oprave chyby č. X-60/2021 zo dňa 11.04.2022.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

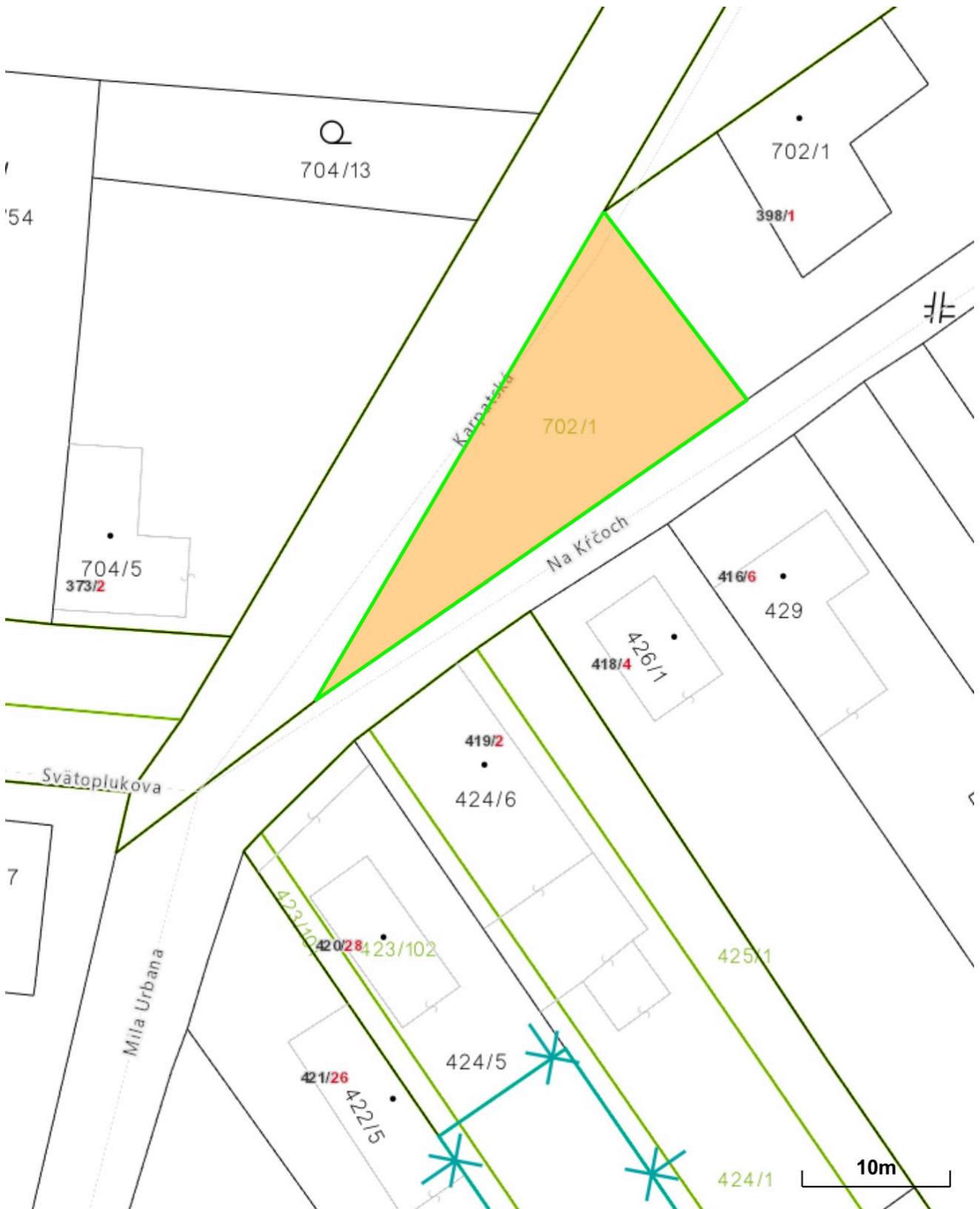
ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

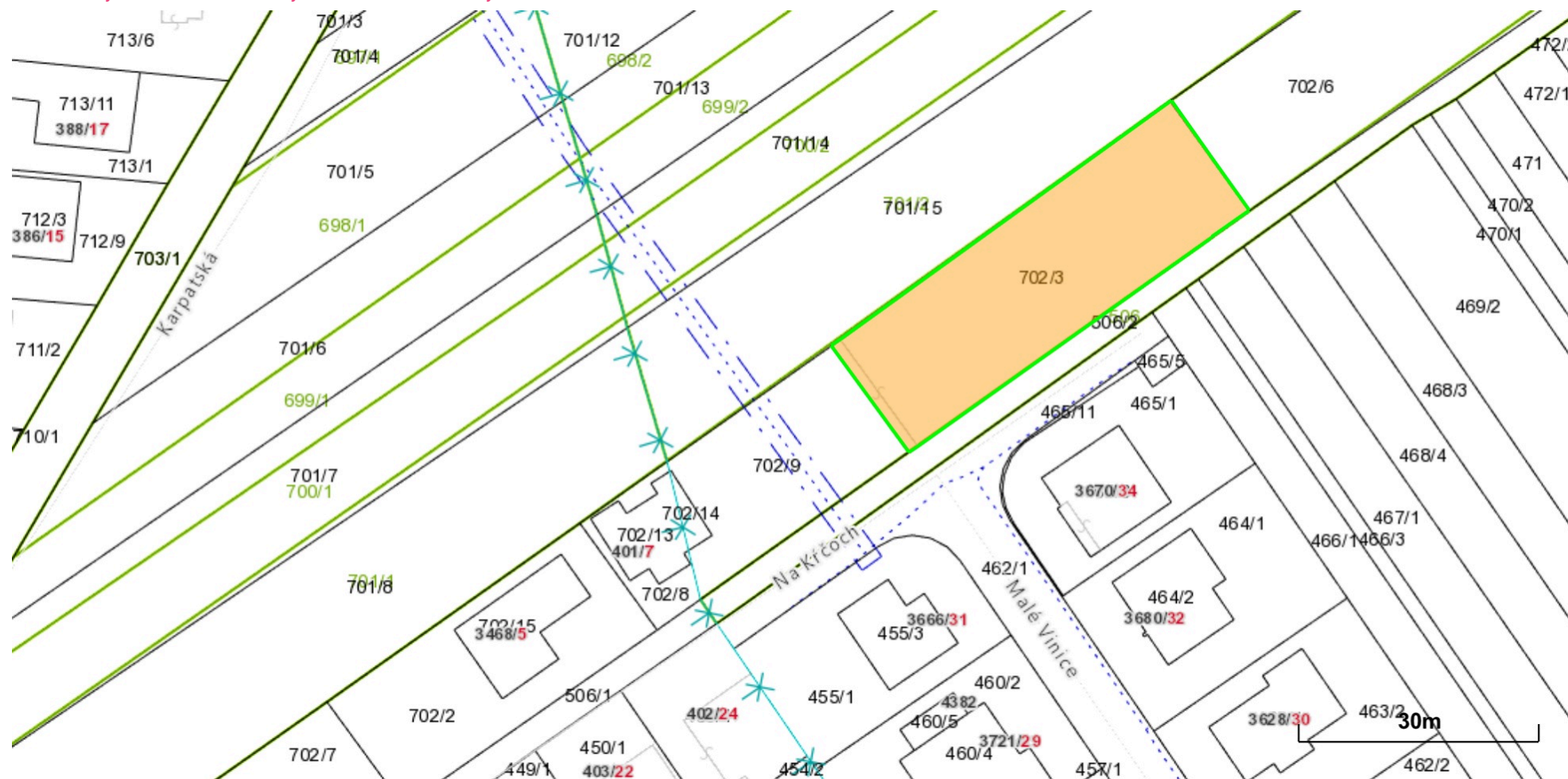
Parcela registra E, 702/1

Bratislavský > Senec > Chorvátsky Grob > k.ú. Chorvátsky Grob



Parcela registra C, 702/3

Bratislavský > Senec > Chorvátsky Grob > k.ú. Chorvátsky Grob



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



OBECNÝ ÚRAD CHORVÁTSKY GROB

Nám. Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob

P.T.
JUDr. Marek Piršel
Správca konkurznej podstaty
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Váš list / číslo dňa:
48CbR/197/2022

Naše číslo:
ÚPI: 768-2023
Č.z.: 8979-2023

Vybavuje/ linka/ email:
Andrea Vráblová, 02/ 322 230 18
andrea.vrablova@chorvatskygrob.sk

V Chorvátskom Grobe
08.06.2023

Vec: **Územnoplánovacia informácia parciel v katastrálnom území Chorvátsky Grob**

Parcela č. register	druh pozemku na základe listu vlastníctva	výmera parcely v m ²	číslo vlastníctva	listu	lokality
„C“ 702/3	Orná pôda	874	6015		U12
„E“ 1309	Orná pôda	716	1063		Mimo ÚP
„E“ 1310	Trvalý trávny porast	557	1063		Mimo ÚP
„C“ 691	Orná pôda	1999	652		Mimo ÚP
„C“ 702/6	Orná pôda	1590	652		Mimo ÚP
„E“ 702/1	Orná pôda	272	652		U3

Obecný úrad Chorvátsky Grob, so sídlom Nám. Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob na základe Vašej žiadosti potvrdzuje, že pre územie, v ktorom sa nachádzajú Vami uvedené parcely, sú v Územnom pláne obce Chorvátsky Grob stanovené nasledovné podmienky:

PREDMETNÉ ÚZEMIE:
Územná lokalita č.U3, Chorvátsky Grob, ulica Karpatská - Na Krčoch
Pozemok parc.č. 702/1 „E“ je súčasťou cestného telesa – trávnatý zelený ostrovček
ZÁVÄZNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE PREDMETNÉHO ÚZEMIA:
Trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov, Doplnkové funkcie - ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov na bývanie : administratívne kancelárie, chov drobných úžitkových zvierat, drobná remeselná výroba nenáročná na priestory bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie, obchod, verejné stravovanie, verejné ubytovanie, vyhradená zeleň v rámci pozemkov RD. Zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov RD, parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy ako súčasť RZ, komunikácie a spevnené plochy, plochy zariadení technickej obsluhy, plochy verejnej zelene Nepripustné funkcie – všetky druhy činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie, všetky druhy činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení
INTERVENČNÉ ZÁSAHY:
Prestavba, dostavba, rekonštrukcia, nadstavba, nová výstavba v prelukách
INTENZITA ZÁSTAVBY a URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA:
k jestvujúcej zástavbe: stabilizácia intenzity zástavby, prípustné nadstavby maximálne do 2 nadzemných podlaží vrátane podkrovia k rozvojovým plochám a prelukám v rámci súčasnej zástavby: minimálna výmera parcely 800 m ² maximálne prípustné zastavanie parcely 25% maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia: 2

Urbanistická štruktúra: radová zástavba izolovaných RD, kompaktná radová zástavba RD až kompaktná radová zástavba s pravidelnou parceláciou
SÚVISIACA PLATNÁ ÚPD :
Územný plán Obce Chorvátsky Grob 2001, schválený uznesením 6/OZ-2001 dňa 5.3.2001

PREDMETNÉ ÚZEMIE:
Územná lokalita č. U12, STRED, Chorvátsky Grob, pozemok parc.č. 702/3 „C“ ul. Na Krčoch
ZÁVÄZNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE PREDMETNÉHO ÚZEMIA:
Plochy malopodlažnej bytovej zástavby Plochy verejnej parkovej, líniovej a ochranej zelene <u>Trvalé bývanie</u> - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov <u>Doplňkové funkcie</u> - ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie : drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez hygienických vplyvov na obytné prostredie, administratívne kancelárie, vyhradená zeleň v rámci pozemkov RD, zariadenia športovo – rekreačné v rámci pozemkov RD, parkovanie , garážovanie, prevádzkové plochy ako súčasť plôch regulačnej zóny, komunikácie a spevnené plochy, zariadenia technickej obsluhy, plochy verejnej zelene <u>Neprípustné funkcie</u> –všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie, všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení
INTERVENČNÉ ZÁSAHY:
Nová výstavba na nových plochách
INTENZITA ZÁSTAVBY a URBANISTICKÁ ŠTRUKTÚRA:
k rozvojovým plochám Intenzitu zástavby z hľadiska výmery parciel je potrebné stanoviť na zonálnej úrovni pri zosúladení požiadaviek. K rozvojovým plochám – minimálna výmera parcely 600m² maximálne prípustné zastavanie parcely 25% maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia je 2 maximálne prípustné zastavanie rozvojovej plochy 30% Urbanistická štruktúra je radová zástavba izolovaných RD s pravidelnou parceláciou, radová zástavba izolovaných RD s nepravidelnou parceláciou, zástavba izolovaných RD so systémom parcelácie vychádzajúcim z pôvodnej parcelácie – zástavba izolovaných RD s hĺbkovou zástavbou na parcele, zástavba RD a kompaktná radová zástavba RD s pravidelnou parceláciou.
SÚVISIACA PLATNÁ ÚPD :
Územný plán Obce Chorvátsky Grob 2001

Obecný úrad Chorvátsky Grob, so sídlom Nám. Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob na základe Vašej žiadosti informuje, že **dotknuté parcely č. 1309, č. 1310, „E“ a parcely č. 691, 702/6, „C“, nie sú zahrnuté v Územnom pláne obce Chorvátsky Grob** ani v jeho nasledovných zmenách a doplnkoch, preto nie je možné k daným parcelám poskytnúť Územnoplánovacia informáciu. Uvedené pozemky sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

Informácie o trasách a kapacitách inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, príp. ich ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v zmysle plánovaného investičného zámeru.

Táto územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko obce k investičnej činnosti podľa § 34 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 3 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Územnoplánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí jeden rok odo dňa vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo jej zmeny a doplnky na základe ktorých bola vydaná. Zároveň upozorňujeme, že na tú istú parcelu môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom.

S pozdravom



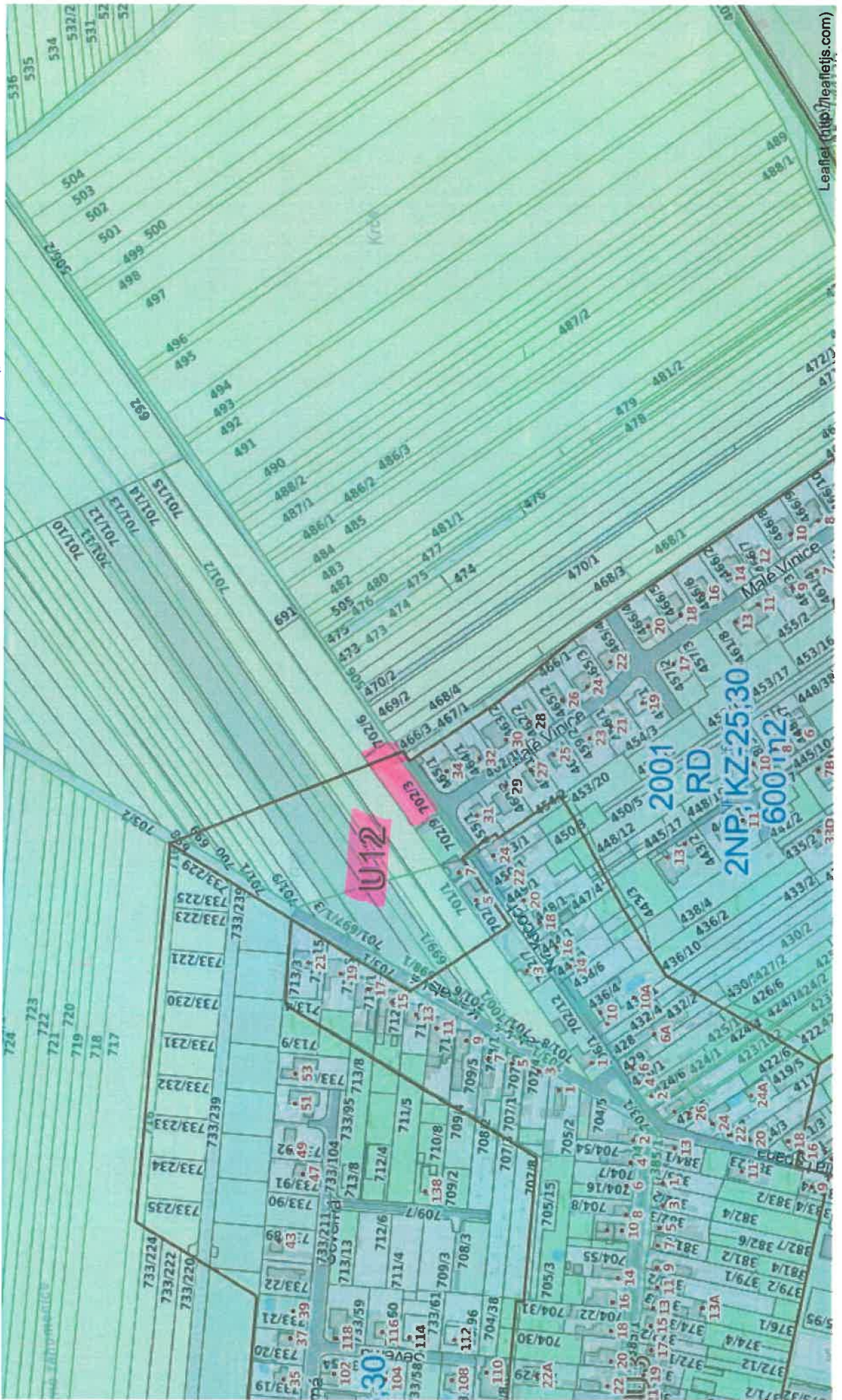
Andrea Vráblová
referát stavebného úradu,
územného plánu a životného prostredia

Príloha: 4x situačná snímka z územného plánu



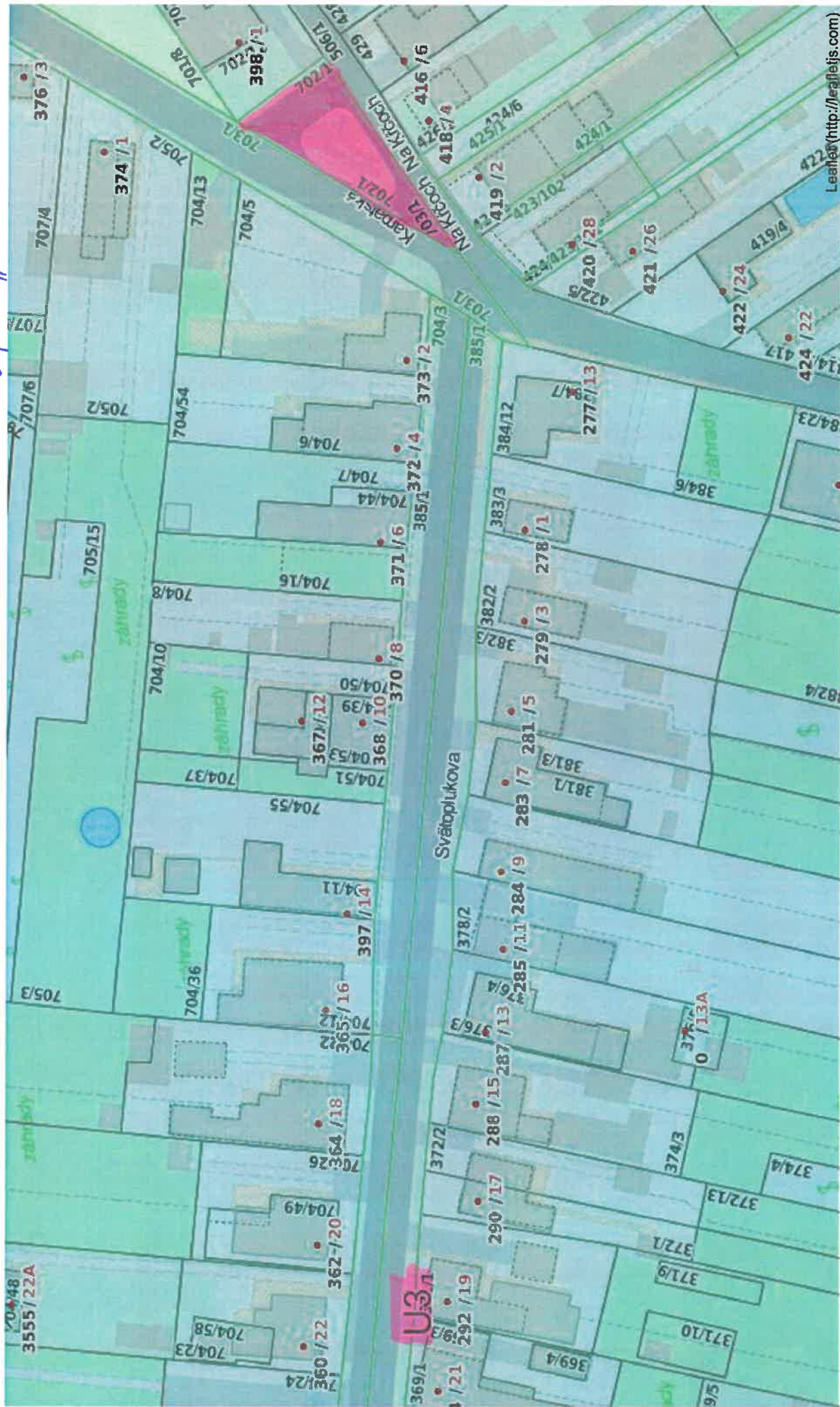
702/3 "c"

1.





702/1 "E"





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 85/2023.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing. Lucia Magulová
znalec