# OBEC TOMÁŠOV

**Obecný úrad, ul. 1. mája č. 5, 900 44 Tomášov**
**Tel. č. 02/ 45 95 81 30, fax. 02/ 45 95 81 95, IČO: 305 120**
**e-mail: obec@tomasov.sk**
**www.tomasov.sk**


Slovenský pozemkový fond Bratislava
Regionálny odbor Bratislava
Krížna č. 52
821 08 Bratislava

| Váš list číslo/zo dňa | Naše číslo | Vybavuje | Tomášov |
|---|---|---|---|
| | 528/2015 | 02/45958130 | 26.05.2015 |

**VEC**
**Územno-plánovacia informácia**

Obec Tomášov, zastúpená starostom obce Ing. Istvánom Pomichalom, PhD. Vám oznamuje, že pozemok parc. č. 819/61 v katastrálnom území Tomášov v zmysle platného územného plánu obce Tomášov a zmien a doplnkov schválený obcou Tomášov v zmysle uznesenia obecným zastupiteľstvom v Tomášov č.5/2004 zo dňa 12.7.2004 a je určený v ÚPD Tomášov :

**B1- *B16 Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami***
*FUNKČNÉ VYUŽITIE*

*základná charakteristika*
Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

***prípustná funkčná náplň***
- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaca bývanie
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaca bývanie,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaca bývanie
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované v prislúchajúcej zadnej hospodárskej časti rodinných domov
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované v prislúchajúcej hospodárskej časti rodinných domov,

**OBEC TOMÁŠOV**
**Obecný úrad, ul. 1. mája č. 5, 900 44 Tomášov**
**Tel. č. 02/ 45 95 81 30, fax. 02/ 45 95 81 95, IČO: 305 120**
**e-mail: obec@tomasov.sk**
**www.tomasov.sk**

- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),

***nevhodná a neprípustná funkčná náplň***

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia,
- služby negatívne ovplyvňujúce bývanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

*PRIESTOROVÉ USPORIADANIE*

*Intenzita zástavby*

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene 0,60
- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

*Spôsob zástavby*

- sústredená zástavba izolovaných objektov *Intreivenčné zásahy v území*
- dostavba, prístavba, prestavba

*Minimálna rozloha parcely*

- 600 $m^2$

S pozdravom

OBEC TOMÁŠOV 1

Ing. István Pomichal, PhD.
starosta obce

# VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508 276 TOMÁŠOV
Katastrálne územie: 863 491 Tomášov

Dátum vyhotovenia: 21.05.201
Čas vyhotovenia : 11:34:48

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 925 - čiastočný

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Spôsob využ.p. | Druh chr.n | Umiest. pozemku | Právny vzťah |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 819/14 | 504 | Orná pôda | 1 | | 1 | |
| 819/44 | 144 | Záhrady | 4 | | 1 | |
| 1228/1 | 16660 | Zastavané plochy a nádvoria | 15 | | 1 | |
| 1228/16 | 3114 | Zastavané plochy a nádvoria | 18 | | 1 | |

* * * Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané * * *

Legenda:

Kód spôsobu 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
- 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
- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu nevyžiadané

STAVBY nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Obec Tomášov, 1.mája 5, Tomášov, PSČ 900 44, SR
IČO: 00305120
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia
Protok.o odovzd.maj.v zmysle zák č.138/91 Zb.
Protokol o odovzdaní maj.v zmysle zák.č.138/91,
GP 240-222-618/93,Potvr.OU 29/97

| | | | |
|---|---|---|---|
| Okresný úrad **Senec** katastrálny odbor | Okres **Senec** | Obec **TOMÁŠOV** | Kat. územie **Tomášov** |
| | Číslo zákazky **K1–3621/2015** | Vektorová mapa | Mierka **1 : 1600** |
| | **KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY** na parcelu: **819/44** | | |
| Vyhotovil | | | |
| Dňa **21.05.2015** | Meno **Tomáš Fulopp** | | |

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch

Pečiatka a podpis

# OSVEDČENIE

Miestna volebná komisia v TOMÁŠOVE

osvedčuje, že

Ing. István POMICHAL PhD.

narodený(á) 02.04.1965, bytom TOMÁŠOV

MADARAS 39

bol(a) dňa 15.11.2014 zvolený(á)

**ZA STAROSTU OBCE**

TOMÁŠOV

Dňa 02.01.2015

predseda
miestnej volebnej komisie

ŠTATISTICKÝ ÚRAD
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

# POTVRDENIE

o pridelení identifikačného čísla (IČO) a identifikácii v Štatistickom registri

**IČO:** 00305120

Údaje o podniku, podnikateľovi, organizácii

**Názov:** Obecný úrad

**Adresa sídla:**
1. mája 5
90044 Tomášov

**Právna forma:**
801 Obec (obecný úrad)

**Odvetvie ekonomickej činnosti (OKEČ):**
751100 Všeobecná štátna správa

**Počet pracovníkov:** 5 **Dátum vzniku:** 01.07.73 **Telefón:**

Osobné údaje podnikateľa (fyzickej osoby)

**Priezvisko a meno:** **Rodné číslo:**

**Adresa bydliska:**

**UPOZORNENIE:** V zmysle zákona SNR o štátnej štatistike č. 322/1992 Zb. v znení neskorších predpisov máte povinnosť oznamovať oblastným orgánom štátnej štatistiky všetky zmeny v hore zapísaných údajoch. V styku so štatistickými orgánmi uvádzajte IČO

**Dátum vydania:** 07.02.96 **Za správnosť:** **Pečiatka a podpis:**

Kvetoslava Hnidiaková

Oblastná správa
Štatistického úradu
Slovenskej republiky
Štefánikova 2
810 05 Bratislava

Meno, adresa znalca: Ing. Tibor Škripec
917 01 Trnava
0905 624 052
e-mail: tibis1@stonline.sk
evidenčné číslo: 913 396
kancelária: Moyzesova 6, 903 01 Senec

Zadávateľ: Obec Tomášov
ul. 1. mája 5
900 44 Tomášov
IČO: 305 120

Objednávka zo dňa: č. 36/2015 zo dňa 26.05.2015.

# ZNALECKÝ POSUDOK
## číslo 74/2015

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc.č. 819/61 v k.ú. Tomášov, obec Tomášov, okres Senec, Lesná ulica, evidovaný na LV č. 2152,

pre účel prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh) : 14 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vypracované v Senci, dňa : 18.06.2015.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**
Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. 819/61 v k.ú. Tomášov, obec Tomášov, okres Senec, Lesná ulica, evidovaný na LV č. 2152.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 26.5.2015.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie technického stavu): 01.06.2015.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 18.06.2015.

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**
5.1 Dodané zadávateľom :
- Územnoplánovacia informácia o využiteľnosti pozemkov, vydaná Obcou Tomášov dňa 26.05.2015 pod č. 528/2015, kópia.

5.2 Získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál, LV č. 2152, k.ú. Tomášov, zo dňa 18.06.2015.
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 819/61, k.ú. Tomášov, vytvorená cez katastrálny portál dňa 18.06.2015.

**6. Použitý právny predpis:**
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**
- Vyhláška 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 platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** žiadne.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**
Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**
Výpis z katastra nehnuteľností, **LV č. 2152- čiastočný**, vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.06.2015.
Okres- 108 Senec, obec- 508 276 Tomášov, katastrálne územie- 863 491 Tomášov.

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape.

| parcelné číslo | výmera [ m2 ] | druh pozemku | spôsob využ. p. | umiestnenie pozemku | právny vzťah |
|---|---|---|---|---|---|
| 819/61 | 199 | záhrady | 4 | | 1 |

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
por.č. priezvisko, meno, ( názov ), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO) a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel .
Účastník právneho vzťahu- **vlastník**.

1 **SR- Slovenský pozemkový fond,** Búdkova 36, 817 15 Bratislava
IČO:
spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia: Delimitačný protokol

C. Ťarchy: podľa LV

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.06.2015.

**d) Technická dokumentácia:**
Pozemok sa nachádza v lokalite rodinných domov Doma na Lesnej ulici, situovaný v intraviláne obce Tomášov v obytnej polohe. Napojenia na verejné siete vody, kanalizácie, plynu a elektriny sú vedené v Lesnej ulici.
Obec vydala stanovisko o územnom pláne obce, že sa pozemok nachádza v lokalite určenej predovšetkým na bývanie. Pozemok je na LV 2152 evidovaný ako záhrada s kódom využitia pozemku 4- záhrada.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**
Výlučným vlastníkom nehnuteľností je Slovenská republika- Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava. Nehnuteľnosti nadobudla Delimitačným protokolom. Na pozemku neviaznu žiadne ťarchy a je s ním možné voľne nakladať.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**
Pozemky - podľa parc.č. 819/61- záhrady vo výmere 199 m2.

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**
Lokalita " Doma" sa nachádza v severnej časti obce, prístupná je zo Seneckej ulice, ktorá je výpadovkou z Tomášova na Novú Dedinku a Senec. Lokalitu Doma od zastavanej časti obce oddeľuje Malý Dunaj. Vzdialenosť do centra obce je cca 2 km po Hlavnej ulici. V lokalite sú postavené iba nové samostatne stojace rodinné domy, niektoré parcely nie sú zatiaľ zastavané. V prístupovej ceste- Lesná ulica, sú vybudované rozvody všetkých sietí. Terén je rovinatý.
Obec Tomášov má 2 052 obyvateľov, nachádza sa na ceste medzi mestami Senec a Bratislava- miestna časť Dolné Hony. Vzdialenosť do okresného mesta Senec je 8 km, vzdialenosť do Hlavného mesta SR Bratislavy je 15 km. Na okolie je napojená medzimestskou autobusovou dopravou, zastávka sa nachádza na námestí, cca 600 m od lokality. Najbližšia železničná stanica sa nachádza v susednej obci Veľký Biel, cca 6 km.
Obec obýva slovensky a maďarsky hovoriace obyvateľstvo v pomere 45÷55%, vybavená je základnou deväťročnou školou- samostatne pre slovensky a maďarsky hovoriace deti, škôlkou, obecným úradom, kostolom, cintorínom, barom, reštauráciou, pohostinstvom, obchodmi s potravinami, poštou, lekárňou, futbalovým ihriskom, telocvičňou v areáli školy a aj pri futbalovom štadióne, základným občianskym vybavením ako sú kaderníctvo, holičstvo, kvetinárstvo. Pracovné možnosti obyvateľstva sú v miestnom

poľnohospodárskom družstve, výrobni čističiek odpadových vôd, v drobných prevádzkach v obci, alebo v dosahu dopravy, hlavne v Senci a Bratislave.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**
Pozemok vzhľadom na jeho tvar a výmery je možné využiť na stavebné účely iba obmedzene. V súčasnosti je nevyužívaný a nezastavaný.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**
V lokalite neboli zistené také faktory, ktoré by mali negatívny vplyv na využívanie nehnuteľností ( otrasy, hluk, exhalácie, zápach). V liste vlastníctva nie je k pôvodnému pozemku evidované žiadne ťarchy.

# 2.1 POZEMKY

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

#### 2.1.1.1.1 pozemok na LV 2152

Pozemok sa nachádza na severovýchodnom okraji obce Tomášov, katastrálne územie Tomášov, okres Senec, v lokalite sústredenej zástavby rodinných domov s názvom Doma. Prístup je po Lesnej ulici, ktorá má betónový povrch, sú v nej vedené všetky siete okrem plynu. Ulica má miestny význam- je slepá, vedie iba k rodinným domom.
Východiskovú hodnotu som vzhľadom na výhodnú polohu obce k Hlavnému Mestu SR Bratislave zvolil 75% z jej východiskovej hodnoty, ktorý som následne upravil koeficientom polohovej diferenciácie tak, aby stanovená VŠH pozemku zodpovedá stavu na relevantnom realitnom trhu.
Ohodnocovaná parcela má pôdorysný tvar písmena L, pozdĺžnou osou je orientovaná v smere severovýchod - juhozápad. Od Lesnej ulice má šírku cca 5,00 m. Pozemok je na zastavanie vhodný iba v zadnej - severovýchodnej časti aj to stavbou menšieho rozsahu. Preto som v redukujúcich faktoroch použil koeficient 0,50.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m²] | Podiel | Výmera [m²] |
|---|---|---|---|---|---|
| 819/61 | záhrada | 199 | 199,00 | 1/1 | 199,00 |

**Obec:** Tomášov
**Východisková hodnota:** $VH_{MJ}$ = 75,00% z 66,39 €/m² = 49,79 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---|
| $k_S$ koeficient všeobecnej situácie | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,20 |
| $k_V$ koeficient intenzity využitia | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením | 1,00 |
| $k_D$ koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min. | 0,90 |
| $k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,20 |
| $k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (napriklad: miestne rozvody vody, elektriny) | 1,00 |

| | | |
|---|---|---|
| $k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| $k_R$ koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,50 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|---|---|---|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD}$ = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00 * 0,50 | 0,6480 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 49,79 €/m$^2$ * 0,6480 | 32,26 €/m$^2$ |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 199,00 m$^2$ * 32,26 €/m$^2$ | 6 419,74 € |

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**
**Stavby:**
**Pozemky:**
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 6 419,74 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|---|
| **Pozemky** | |
| pozemok na LV 2152 - parc. č. 819/61 (199 m$^2$) | 6 419,74 |
| **Spolu VŠH** | **6 419,74** |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 6 400,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **6 400,00 €**
Slovom: **Šesťtisícštyristo Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 2152 nie sú k pozemku parc.č. 819/61 evidované žiadne ťarchy.

Ing. Tibor ŠKRIPEC ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností

V Senci, dňa 18.6.2015

Ing. Tibor Škripec