

Zadávatel': Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
IČO: 00603481  
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS2103812 SNM/21/087/VH, zo dňa 12.10.2021

## ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 271/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemky p. č. 17358/1, 17358/4, 17358/5, 17358/6, 17358/7 „C“, ul. Pekná cesta, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 8324.

Za účelom zamýšľaného prevodu predmetu posúdenia.

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemky p. č. 17358/1, 17358/4, 17358/5, 17358/6, 17358/7 „C“, ul. Pekná cesta, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 8324.
  - V zmysle objednávky č. OTS2103812 SNM/21/087/VH, zo dňa 12.10.2021

### 2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod predmetu posúdenia.

### 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 24.10.2021 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 24.10.2021

### 5. Podklady na vypracovanie posudku:

#### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2103812 SNM/21/087/VH, zo dňa 12.10.2021
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 19.07.2021

#### b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, dňa 24.10.2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 8324, [kataster.skgeodesy.sk](http://kataster.skgeodesy.sk), zo dňa 14.10.2021
- Mapa [zbgis.skgeodesy.sk](http://zbgis.skgeodesy.sk), zo dňa 14.10.2021
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 24.10.2021

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. [www.slov-lex.sk](http://www.slov-lex.sk)
- 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.
- Zákon č. FZ ČSSR 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., 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 znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Kolektív autorov: ZBORNÍK PREDNÁŠOK ZO SEMINÁRA. Žilinská univerzita v Žiline v ÚSI Žilina december 2010. ISBN 978-80-554-0285-7.
- Vyparina, M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3. [www.usi.sk](http://www.usi.sk)
- [www.skgeodesy.sk](http://www.skgeodesy.sk), [www.mapa.zoznam.sk](http://www.mapa.zoznam.sk), [www.google.sk/maps](http://www.google.sk/maps), [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), [www.e-obce.sk](http://www.e-obce.sk)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

Definície pojmov

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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde     M       - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
          VH<sub>MJ</sub>   - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
          k<sub>PD</sub>    - koeficient polohovej diferenciacie

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## 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.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii jednoznačne identifikovateľné podklady pre porovnávanie. Z podkladov porovnateľných nehnuteľností musia byť zrejme resp. preskúmateľné najmä 3 hlavné faktory porovnávania (ekonomické, polohové a fyzické).

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie a nedosahuje výnos formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohútkou.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

## b1) List vlastníctva č. 8324:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, nasledovne:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

17358/1	2930	Ostatná plocha	30	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
17358/4	6021	Ostatná plocha	30	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
17358/5	1191	Ostatná plocha	30	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
17358/6	370	Ostatná plocha	30	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
17358/7	344	Ostatná plocha	30	1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	SR - Okresný úrad Bratislava, Staromestská 6, Bratislava, PSČ 814 40, SR, (ČI: 00151866001), Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia Žiadosť č. OF/2004/4746/GM8/SEH zo dňa 12.7.2004, GP 1/2004 Žiadosť č. OF/2006/3666-SIS zo dňa 04.07.2006 Žiadosť č. OF/2006/3719-SEH zo dňa 10.7.2006 Zmena správcu v zmysle § 9 ods. 1 zákona č. 180/2013 Z.z. , Z-20264/13	

Iné údaje
Zmena správcu na základe žiadosti OE/2007/23229-80/KOR zo dňa 16.10.2007. Zápis GP-15/2007 Protokol o oprave chyby X-959/10 zo dňa 11.6.2010 Zápis GP č.33/2006 zo dňa 21.6.2006 - PVZ-1773/09 Zápis GP 3005/11

### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka. Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením za účasti znalca, vykonaná dňa 24.10.2021. V rámci miestnej obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia predmetu posúdenia a príľahlej lokality.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K vypracovaniu znaleckého posudku bola dodaná územnoplánovacia informácia, znalcom nebol zaznamenaný nesúlad.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.

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

- Pozemky p. č. 17358/1, 17358/4, 17358/5, 17358/6, 17358/7 „C“, ul. Pekná cesta, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 8324.

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky p. č. 17358/1, 17358/4, 17358/5, 17358/6, 17358/7 „C“, ul. Pekná cesta, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 8324, sa nachádzajú v zmiešanej zóne, s prevahou objektov slúžiacich na bývanie vr. občianskej vybavenosti. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpaliská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká. Prístup k predmetu ohodnotenia je po spevnenej komunikácii. V dosahu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 15 min, v závislosti od dopravnej situácie. V meste je v dosahu vlaková autobusová a lodná doprava.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.





#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemkov je v zmysle listu vlastníctva ako ostatná plocha, so spôsobom využitia:  
30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

V zmysle UPI – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu – stabilizované územie.

Komerčné využitie pozemkov znalec neuvažuje.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: ČASŤ C: TARCHY – žiadne

#### 2.1 POZEMKY

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

## 2.1.1.1 Identifikácia pozemku: LV č. 8324

## POPIS

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
 k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie.

Pozemok je rovinný. Možnosť parkovania je v bezprostrednej blízkosti dostatočná. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynovodom, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17358/1	ostatná plocha	2930,00	1/1	2930,00
17358/4	ostatná plocha	6021,00	1/1	6021,00
17358/5	ostatná plocha	1191,00	1/1	1191,00
17358/6	ostatná plocha	370,00	1/1	370,00
17358/7	ostatná plocha	344,00	1/1	344,00
Spolu výmera				10 856,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> 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	1,20
k <sub>V</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,9320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9320$	128,27 €/m <sup>2</sup>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 17358/1	$2\,930,00 \text{ m}^2 * 128,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	375 831,10
parcelsa č. 17358/4	$6\,021,00 \text{ m}^2 * 128,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	772 313,67
parcelsa č. 17358/5	$1\,191,00 \text{ m}^2 * 128,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	152 769,57
parcelsa č. 17358/6	$370,00 \text{ m}^2 * 128,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	47 459,90
parcelsa č. 17358/7	$344,00 \text{ m}^2 * 128,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	44 124,88
Spolu		1 392 499,12



## III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

Pozemky p. č. 17358/1, 17358/4, 17358/5, 17358/6, 17358/7 „C“, ul. Pekná cesta, okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 8324.

Odpoveď:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 8324 - parc. č. 17358/1 (2 930 m <sup>2</sup> )	375 831,10
LV č. 8324 - parc. č. 17358/4 (6 021 m <sup>2</sup> )	772 313,67
LV č. 8324 - parc. č. 17358/5 (1 191 m <sup>2</sup> )	152 769,57
LV č. 8324 - parc. č. 17358/6 (370 m <sup>2</sup> )	47 459,90
LV č. 8324 - parc. č. 17358/7 (344 m <sup>2</sup> )	44 124,88
Spolu pozemky (10 856,00 m <sup>2</sup> )	1 392 499,12
Všeobecná hodnota celkom	1 392 499,12
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlená</b>	<b>1 390 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióntristodeväťdesiatisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, sú uvedené v časti II - Posudok, 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY, po "c". Mimoriadne riziká neboli znalcom identifikované.

V Bratislave dňa 30.10.2021

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1.	Objednávka č. OTS2103812 SNM/21/087/VH, zo dňa 12.10.2021	1 x A4
2.	Výpis z listu vlastníctva č. 8324, <a href="http://kataster.skgeodesy.sk">kataster.skgeodesy.sk</a> , zo dňa 14.10.2021	3 x A4
3.	Mapa <a href="http://zbgis.skgeodesy.sk">zbgis.skgeodesy.sk</a> , zo dňa 14.10.2021	1 x A4
4.	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 19.07.2021	7 x A4
5.	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 24.10.2021	1 x A4
Spolu: .....		13 x A4



Objednávka číslo OTS2103812

SNM/21/087/VH

<b>Odberateľ:</b> <b>Hlavné mesto Slovenskej republiky</b> <b>Bratislava</b> <b>Oddelenie majetkových vzťahov</b> Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> <b>Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING</b>  Bartókova 4705/02 81102 Bratislava IČO: 44258283 DIČ: 1078446160 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k. ú. Rača, parc. registra "C" KN: parc. č. 17358/1 o výmere 2930 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, parc. č. 17358/4 o výmere 6021 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, parc. č. 17358/5 o výmere 1191 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, parc. č. 17358/6 o výmere 370 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, parc. č. 17358/7 o výmere 344 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, LV č. 8324, vo vlastníctve Slovenskej republiky - Okresný úrad Bratislava, Staromestská 6, 814 40 Bratislava. Cena za ZP: 560,00 Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	560,00	560,00 Eur
	<b>bez DPH:</b>			
	<b>DPH</b>			<b>Eur</b>
	<b>Spolu s DPH:</b>			<b>Eur</b>
				<b>560,00 Eur</b>

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

zodpovedná osoba  
 pečiatka a podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 11.10.2021

Schválené dňa: 12.10.2021

Za dodávateľa: Meno, priezvisko  
 pečiatka a podpis

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 14.10.2021  
 Obec : 529354 Bratislava-Rača Čas vyhotovenia : 17:56:41  
 Katastrálne územie : 805866 Rača Údaje platné k : 13.10.2021 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8324

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 11

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1513/9	1836	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1513/33	1495	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1513/34	1398	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17358/1	2930	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17358/4	6021	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17358/5	1191	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17358/6	370	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17358/7	344	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17558	404	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2557 evidovanej na pozemku parcelné číslo 17558 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4679.							
Iné údaje: Bez zápisu							
17562/45	1376	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
17562/48	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9661 evidovanej na pozemku parcelné číslo 17562/48 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10241.							
Iné údaje: Bez zápisu							

**Legenda**

## Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnicke využívanie
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Druh právneho vzťahu

- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**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
1	<b>SR - Okresný úrad Bratislava, Staromestská 6, Bratislava, PSČ 814 40, SR, (ČI: 00151866001), Dátum narodenia: -</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Žiadosť č. OF/2004/4746/GM8/SEH zo dňa 12.7.2004, GP 1/2004 Žiadosť č. OF/2006/3666-SIS zo dňa 04.07.2006 Žiadosť č. OF/2006/3719-SEH zo dňa 10.7.2006 Zmena správcu v zmysle § 9 ods. 1 zákona č. 180/2013 Z.z. , Z-20264/13	
	Iné údaje	
	Zmena správcu na základe žiadosti OE/2007/23229-80/KOR zo dňa 16.10.2007. Zápis GP-15/2007 Protokol o oprave chyby X-959/10 zo dňa 11.6.2010 Zápis GP č.33/2006 zo dňa 21.6.2006 - PVZ-1773/09 Zápis GP 3005/11	
	Poznámky	

Bez zápisu.
-------------

### 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: ŤARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**








**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**
**Sekcia územného rozvoja**
**oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov**

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

**Sekcia správy nehnuteľností**  
**Odd. majetkových vzťahov**  
**Mgr. Rožňovcová**

TU

402 977/2021

 5680472  
 Váš list číslo/zo dňa  
 MAGS OMV  
 08.07.2021

 Naše číslo  
 MAGS OOUPD  
 57006/2021-401867

 Vybavuje/linka  
 Ing. arch. Chovancová  
 ☎ 59 356 367

 Bratislava  
 19.07.2021

Vec:

**Územnoplánovacia informácia**

žiadateľ:	Referát parkovacej politiky
žiadosť zo dňa:	08.07.2021, zaevidované na OOUPD 14.07.2021
pozemok parc. číslo:	Pozemky registra C KN, zapísané na LV č. 8324, vo vlastníctve SR – Okresný úrad Bratislava parc. č. 17358/1 – ostatné plochy vo výmere 2 930 m <sup>2</sup> parc. č. 17358/5 – ostatné plochy vo výmere 1 191 m <sup>2</sup> parc. č. 17358/7 – ostatné plochy vo výmere 344 m <sup>2</sup>
katastrálne územie:	Rača
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Pekná cesta
zámer žiadateľa:	Vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Referát parkovacej politiky má záujem o nadobudnutie predmetných pozemkov do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy za účelom riešenia parkovacej politiky. Vlastník uviedol, že predmetom predaja môžu byť len pozemky v celosti; nie je možné nadobudnúť len časti uvedených pozemkov.

**Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky par. č. 17358/1; 17358/5; 17358/7; reg. „C“ KN, k. ú. Rača, nasledovné funkčné využitie: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, stabilizované územie.**

Funkčné využitie územia:

**Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201:  
 Podmienky funkčného využitia plôch**

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 214

 TELEFÓN  
 02/59 35 62 59

 BANKOVÉ SPOJENIE  
 ČSOB: 25829413/7500

 IČO  
 603 481

 INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

 E-MAIL  
[uzemnedokumenty@bratislava.sk](mailto:uzemnedokumenty@bratislava.sk)

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.

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

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** 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.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: 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.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: 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.

**Nepripustné:** V území nie je prístupné umiestňovať najmä: 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.

#### Intenzita využitia územia:

**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. 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 území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa**





### Stanovisko referátu technickej infraštruktúry

<b>Žiadateľ</b>	SSN – RPP	Referent : Rož
<b>Predmet podania</b>	Znalecký posudok	
<b>Katastrálne územie</b>	Rača	Parc.č.: 17 358/1 ...
<b>Č.j.</b>	Vaše č. OOUPD 397333/21 MAGS OOUPD 57006/21	Naše č. RTI
<b>TI č.j.</b>	TI/705/21	EIA č. /21
<b>Dátum prijmu na TI</b>	19.7.2021	Podpis ved. ref.
<b>Dátum exped. z TI</b>	22.7.2021	Komu : OOUPD

#### Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Územím prechádza verejný vodovod DN 1200 mm.

#### Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.

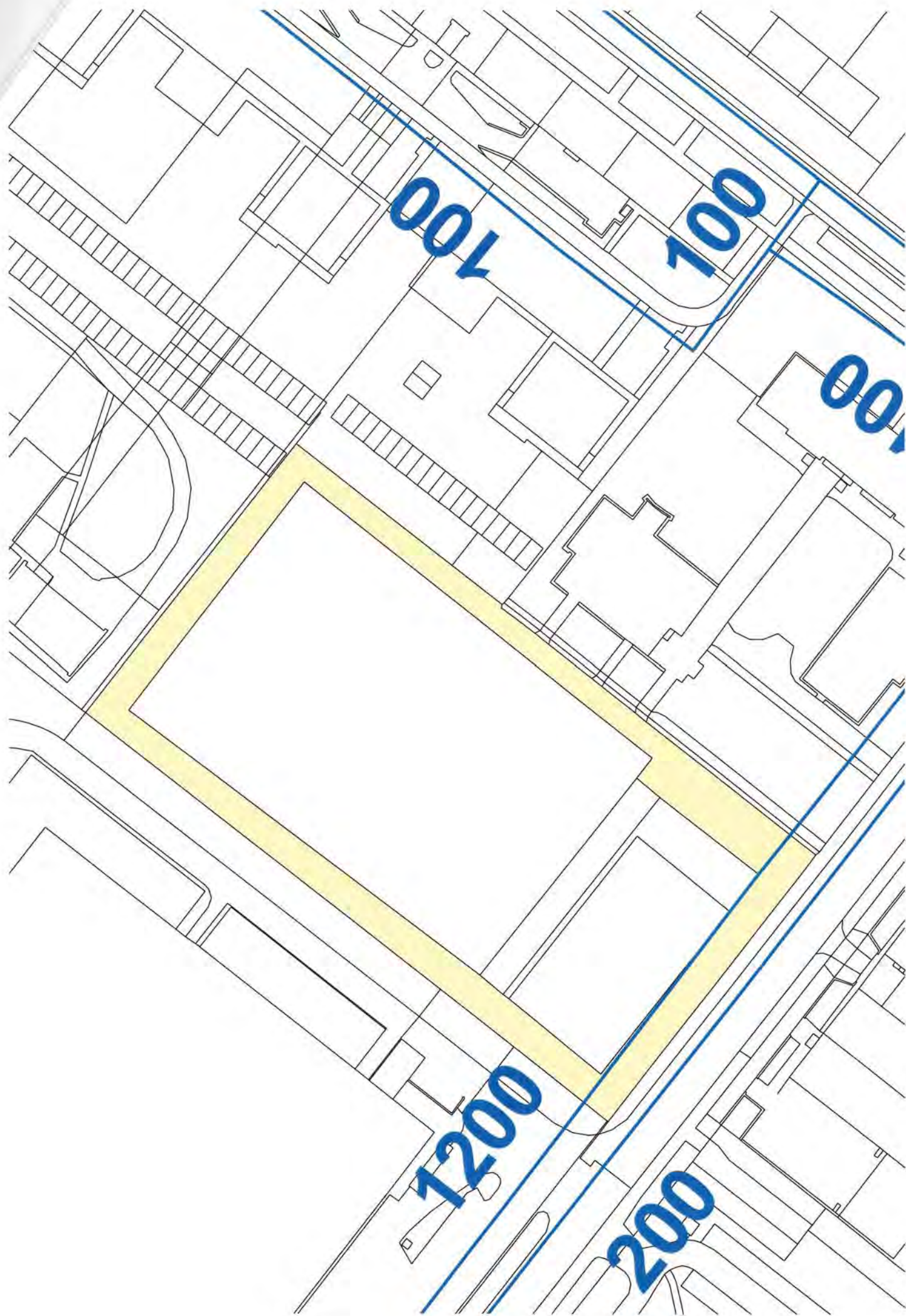
#### Zásobovanie plynom, teplom, produktovody : Ing. Peter Tahotný

Územím prechádza VTL plynovod PN 4,0 MPa a DN 500 mm. Pri tomto tlaku a menovitej svetlosti VTL plynovodu je podľa platnej legislatívy stanovené bezpečnostné pásmo 50 m. Bezpečnostným pásmom sa rozumie vodorovná vzdialenosť tohto priestoru na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia. Bezpečnostné pásmo tak zasahuje aj do záujmovej oblasti.

#### Vodné toky a protipovodňová ochrana : Ing. Elena Pospíšilová

Bez pripomienok.

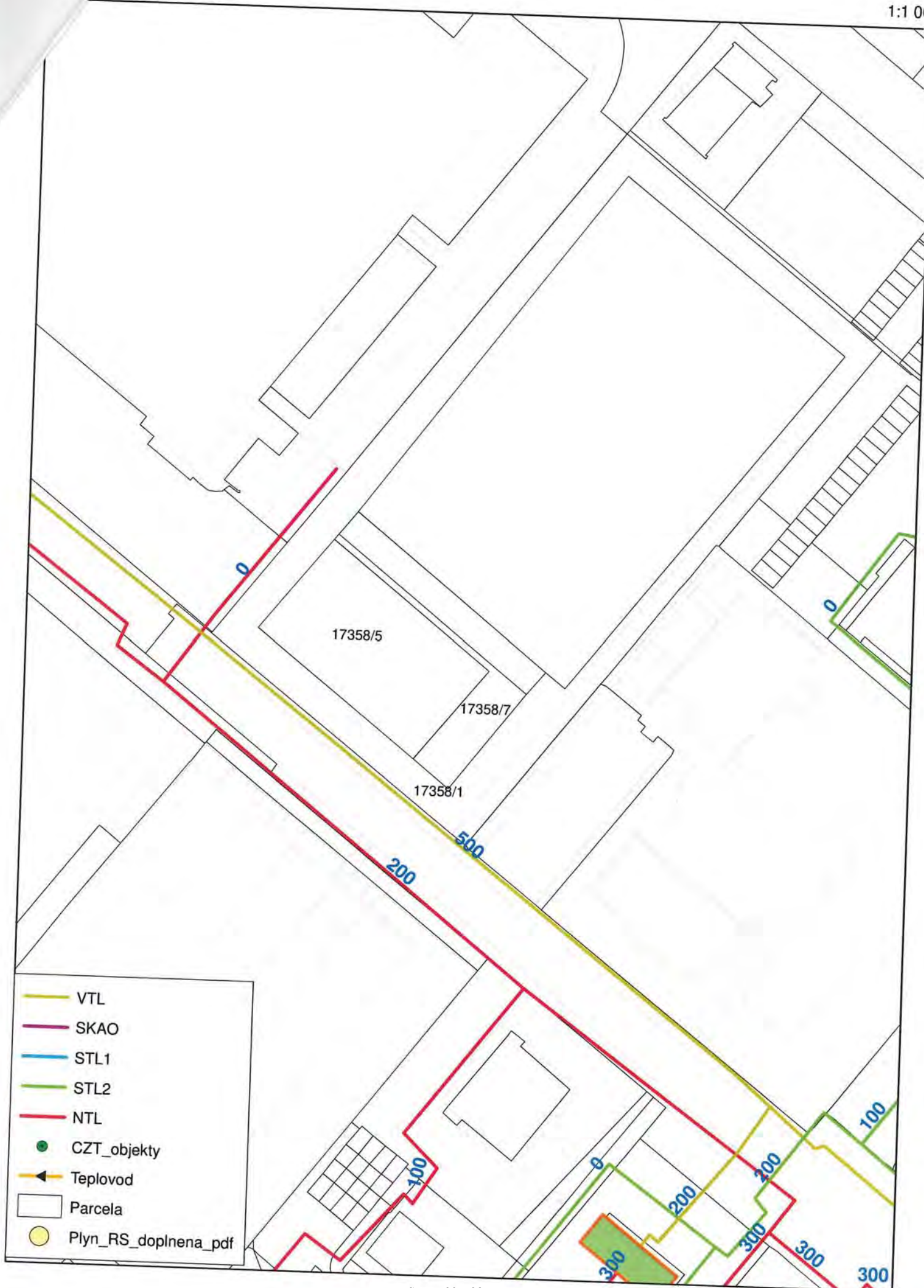










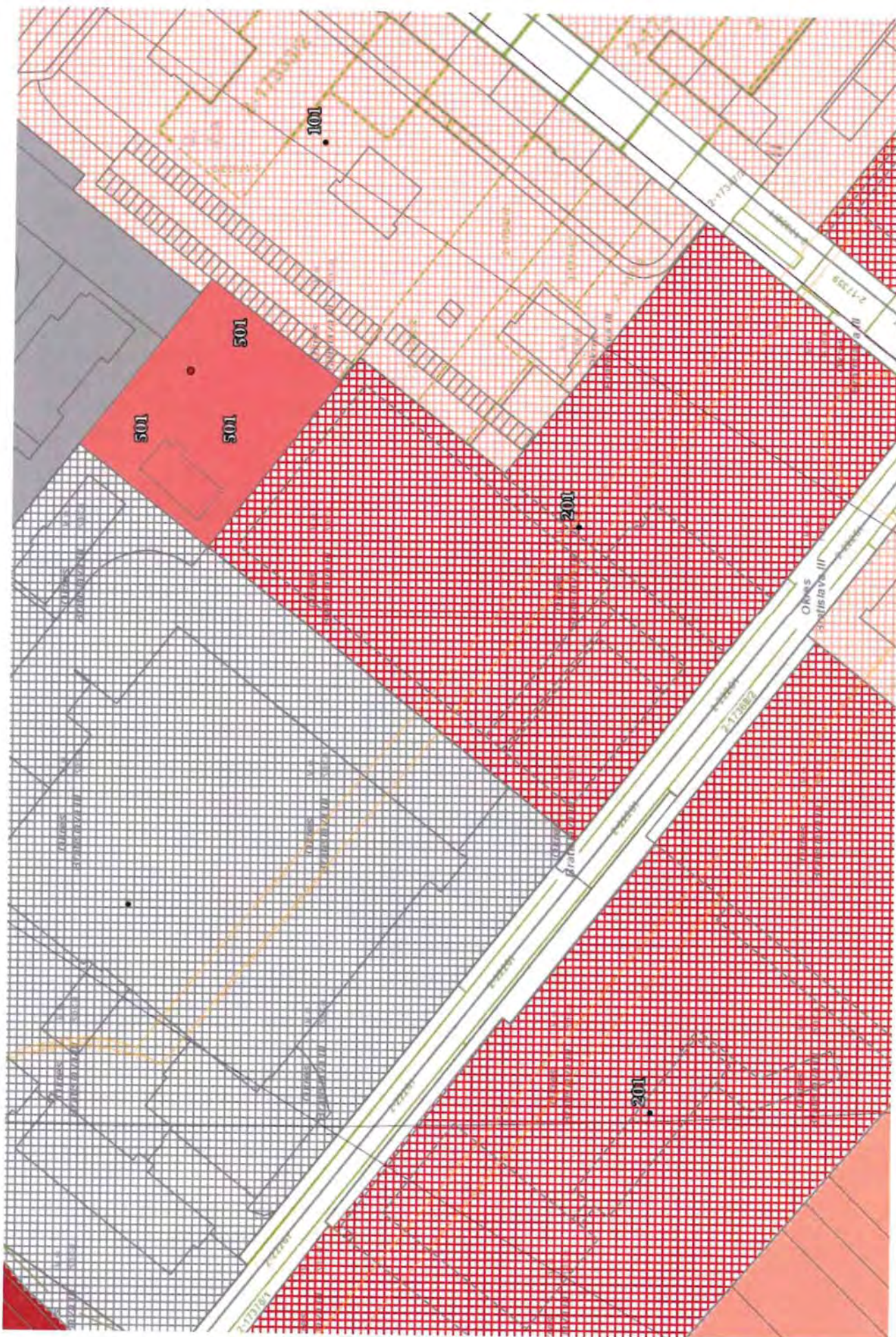
TEPLO (Príloha)

1:1 0



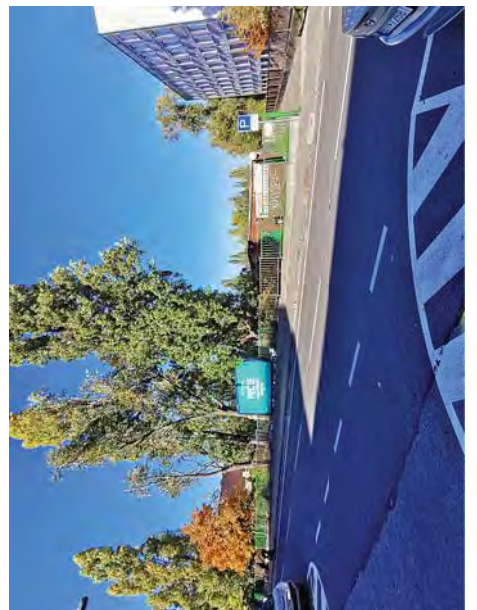
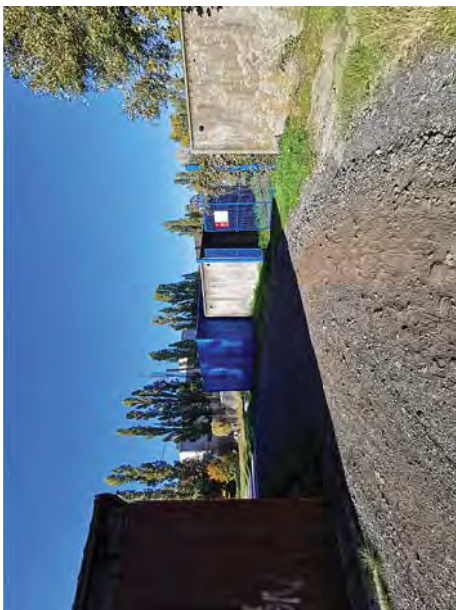
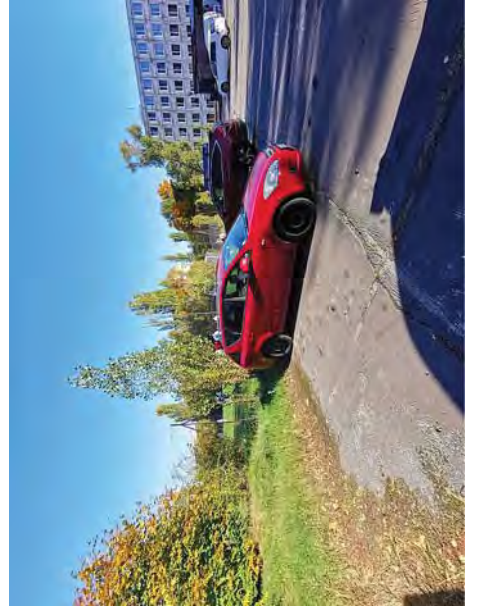
-  VTL
-  SKAO
-  STL1
-  STL2
-  NTL
-  CZT\_objekty
-  Teplovod
-  Parcela
-  Plyn\_RS\_doplнена\_pdf





40 m





## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo (370000), odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností (370901), pod evidenčným číslom 914882.

Znalecký úkon (znalecký posudok) je zapísaný v denníku pod číslom 271/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING

*znalec*