

**Znalecká organizácia:** FINDEX, s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore Stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: [peter@skakala.sk](mailto:peter@skakala.sk)

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava - Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1703084, SNM/17/079/SP, zo dňa 06.11.2017

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 68/2017

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave na ulici Barónka, parc. č. 981/31 s výmerou 18 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol z pozemku registra „C“ KN parc. č. 981/12, ktorý je súčasťou pozemku registra „E“ KN parc. č. 982/201 zapísaného na LV č. 400 v k.ú. Rača, za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 20 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave na ulici Barónka, p.č. 981/31 s výmerou 18 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol z pozemku registra „C“ KN p.č. 981/12, ktorý je súčasťou pozemku registra „E“ KN p.č. 982/201 zapísaného na LV č. 400 v k.ú. Rača.

## 2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou č. OTS1703084, SNM/17/079/SP, zo dňa 06.11.2017.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 06.11.2017.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 06.11.2017.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané objednávateľom

- Objednávka č. OTS1703084, SNM/17/079/SP, zo dňa 06.11.2017 - originál
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 19.07.2017 - fotokópia
- Geometrický plán, zo dňa 28.02.2017 - fotokópia

### 5.2 Obstarané znalcom

- Výpis z KN parcely č. 981/12, k.ú. Rača, z 29.10.2017 - katastrálny portál
- Výpis z LV č. 400, k.ú. Rača, z 29.10.2017 - katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 29.10.2017 - katastrálny portál
- Situácia lokality podľa satelitnej mapy - originál
- Zistenia a poznatky z miestnej obhliadky - originál
- Fotografické snímky z miestnej obhliadky - originál

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, 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
- Inštrukcia 7/2009 z 25. 03 2009
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

## **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Bez osobitných požiadaviek.

## **9. Právny úkon, na aký sa má posudok použiť:**

Posudok sa má použiť za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

# **II. POSUDOK**

## **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

### **a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený.

Vo výpočtoch je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre ostatné metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nie sú dostupné použiteľné podklady pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Predmetná parcela č. 981/31 s výmerou 18 m<sup>2</sup> vznikla z pôvodnej parcely č. 981/12, ktorá bola súčasťou pôvodného pozemku registra „E“ KN parcelné č. 982/201 zapísaného na LV č. 400 v k.ú. Rača. Hodnotená parcela zatiaľ nemá založený list vlastníctva.

*Výpis z LV č. 400, okres Bratislava III, katastrálne územie Rača (pôvodný pozemok)*

#### **ČASŤ A. Majetková podstata**

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

- parcela č. 982/201, výmera 19 m<sup>2</sup>, záhrady

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - Vajnory

2 - Bratislava

#### **ČASŤ B. VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby**

Vlastník

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava, spoluvlast. podiel 1/1

#### **ČASŤ C. ŤARCHY**

Ťarchy, Iné údaje: Uvedené na LV v prílohách

Poznámka: Bez zápisu.

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 06.11.2017. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a jej využitia. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotografickej dokumentácie pozemku, zistenie jeho súčasného využívania, dosiahnuteľnosť inžinierskych sietí, a využívanie susediacich pozemkov.

### d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posúdenia nie sú žiadne stavby, hodnotený je pozemok. Nebola posudzovaná žiadna technická (projektová) dokumentácia.

### e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností nie sú v súlade so zisteným skutkovým stavom. List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený. Novovzniknutá parcela č. 981/31 zatiaľ nie je zapísaná v LV a nie je zakreslená ani v katastrálnej mape. Aktuálny stav je hodnotený podľa geometrického plánu číslo 30124/2017 na oddelenie pozemku a určenie vlastníckych práv k parcele č. 981/31, úradne overeného podľa § 9 zákona NRSR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii dňa 28.3.2017 pod číslom 530/2017.

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

Pozemok - parcela číslo 981/31 v k.ú. Rača, s výmerou 18 m<sup>2</sup>

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

Nevyskytujú sa.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane DPH.

### 2.1 Pozemok v k.ú. Rača

| Parcela | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 981/31  | zastavané plochy a nádvoria | 18,00                          | 1/1    | 18,00                    |

#### 2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Hodnotený je pozemok - parcela číslo 981/31 s výmerou 18 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, ktorá sa nachádza v Bratislave, Mestská časť Rača. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum,

Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií. Mestská časť Bratislava - Rača je súčasťou tretieho Bratislavského obvodu a od centra Bratislavy je vzdialená 8 km. Pred tým, ako sa stala jednou z bratislavských mestských častí (1946), bola samostatnou obcou, známou pod názvom Račišdorf. Tvoria ju tri lokality: pôvodná Rača, Východné a jedno z najstarších sídlisk Bratislavy - Krasňany. Nachádzajú sa tu železničné stanice Bratislava - Rača a Bratislava – východ. Vďaka svojej vynikajúcej polohe, peknej okolitej prírode a dobrému dopravnému spojeniu s centrom Bratislavy patrí Rača k najvyhľadávanejším mestským častiam Bratislavy. Je bezpečným miestom pre rodiny s deťmi. Ponúka viacero možností pre oddych, kultúrne vyžitie, či aktívne trávenie voľného času. V mestskej časti sa nachádzajú dve kúpaliská, množstvo detských ihrísk, športových plôch, multifunkčné ihriská, bikrosový areál, ihrisko pre pozemný hokej, stolnotenisová hala a futbalový štadión. Malebná okolitá krajina je ideálna na turistiku i relax.

Rača je bohatá aj na architektonické a kultúrne pamiatky, z ktorých najvýznamnejšou je gotický kostol sv. Filipa a Jakuba (1390). Rača je súčasťou Malokarpatskej vínnej cesty. Račianska Frankovka, ktorá získala aj v r. 1767 dekrét Márie Terézie, ktorým jej priznala štatút nápoja vhodného na cisársky stôl patrí k najznámejším červeným vínam, ktoré podnes preslavuje mestskú časť.

Hodnotený pozemok sa nachádza na ulici Barónka, ktorá je rovnobežná s ulicami Sadmelijská a Kafendova. Ulica Barónka sa nachádza v mestskej časti Rača. Územie je stavebne stabilizované, málopodlažná zástavba obytného územia. Z typologických foriem je zastúpený predovšetkým bytový dom do maximálne štyroch nadzemných podlaží a rodinné domy staršie aj novo budované, alebo modernizované. V okolí sú postavené predovšetkým bytové domy, prevládajúce sú rôzne formy zástavby rodinných domov.

Parcela číslo 981/31 je lichobežníkového tvaru a je prístupná priamo z miestnej komunikácie z ulice Barónka v Rači. Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 2,0 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku v lukratívnej obytnej zóne na území Hlavného mesta SR Bratislavy, s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov. Koeficient redukujúcich faktorov je uvažovaný v hodnote 0,70 z dôvodu nevhodného tvaru a malej výmery pozemku.

*Fotodokumentácia pozemku:*



Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| $k_S$<br>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                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením                  | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy  | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )  | 1,20                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,30                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote  | 2,00                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)  | 0,70                |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota                 |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 0,70$             | 2,6208                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6208$          | 173,99 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 18,00 \text{ m}^2 * 173,99 \text{ €/m}^2$ | 3 131,82 €              |

# III. ZÁVER

## 1. ÚLOHA ZNALCA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v Bratislave na ulici Barónka, parc. č. 981/31 s výmerou 18 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol z pozemku registra „C“ KN parc. č. 981/12, ktorý bol súčasťou pozemku registra „E“ KN parc. č. 982/201 zapísaného na LV č. 400 v k.ú. Rača, za účelom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| Pozemok v k.ú. Rača - parc. č. 981/31 (18 m <sup>2</sup> ) | 3 131,82              |
| <b>Spolu VŠH</b>   | <b>3 131,82</b>       |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                               | <b>3 130,00</b>       |

**Slovom: Tritisícotridsať Eur**

.....  
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.  
.....

V Bratislave, dňa 11.11.2017

.....  
**Ing. Peter Skákala, PhD.**

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
a štatutárny orgán

## IV. PRÍLOHY

| <b>Č. Popis</b>  | <b>počet listov</b> |
|--|---------------------|
| 1. Objednávka č. OTS1703084, SNM/17/079/SP, zo dňa 06.11.2017      | 1                   |
| 2. Výpis z KN, parcela "C" číslo 981/12, z 29.10.2017              | 1                   |
| 3. LV č. 400 - čiastočný, parcela "E" číslo 982/201, z 29.10.2017  | 1                   |
| 4. Kópia z katastrálnej mapy, z 29.10.2017                         | 1                   |
| 5. Geometrický plán na oddelenie pozemku, 30124/2017, z 28.02.2017 | 3                   |
| 6. Situácia okolia zo satelitnej mapy                              | 1                   |
| 7. Územnoplánovacia informácia, z 19.07.2017                       | 3                   |
| <b>Spolu listov príloh je</b>                                      | <b>11</b>           |





Objednávka číslo OTS1703084

SNM/17/079/SP

|  |   |
|--|---|
| <b>Odberateľ:</b><br><b>Hlavné mesto Slovenskej republiky</b><br><b>Bratislava</b><br><b>Oddelenie majetkových vzťahov</b><br>Primaciálne námestie č. 1<br>814 99 Bratislava<br>IČO: 00603481<br>DIČ: 2020372596 | <b>Dodávateľ:</b><br><b>FINDEX, s.r.o.</b><br><br>Čajakova 21<br>81105 Bratislava<br>IČO: 900266<br>DIČ:<br>IČ DPH: |
| Dodacia lehota: ihneď  | Prenesená daňová povinnosť: Nie   |

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Rača, registra "C" KN, parc. č. 981/31 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 18 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol z pozemku registra "C" KN parc. č. 981/12, ktorý je súčasťou pozemku registra "E" KN parc. č. 982/201 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Cena cca 150,- Eur

| Čís. r. | Názov položky              | Počet | JC s DPH | Celkom s DPH      |
|---------|----------------------------|-------|----------|-------------------|
| 1       | Služby znalcov (expertíza) | 1,00  | 150,00   | 150,00 Eur        |
|         | <b>bez DPH:</b>            |       |          | <b>150,00 Eur</b> |
|         | <b>DPH</b>                 |       |          | <b>0,00 Eur</b>   |
|         | <b>Spolu s DPH:</b>        |       |          | <b>150,00 Eur</b> |

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika  
Telefón č.: (02)593 562 48  
Mobil č.:  
Schválil: Szabo Tomáš dňa 06.11.2017  
V Bratislave dňa: 03.10.2017

zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis

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

Okres: **Bratislava III**  
Obec: **BA-m.č. RAČA**  
Katastrálne územie: **Rača**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **29.10.2017**  
Čas vyhotovenia: **16:54:51**

**PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape**

| <i>Parcelné číslo</i> | <i>Výmera v m2</i> | <i>Druh pozemku</i>                   | <i>Spôsob využ. p.</i> | <i>Umiest. pozemku</i> | <i>Právny vzťah</i> | <i>List mapy</i> | <i>Druh ch.n.</i> |
|-----------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| <b>981/ 12</b>        | <b>67</b>          | <b>Zastavané plochy a<br/>nádvorí</b> | <b>25</b>              | <b>1</b>               |                     | <b>8644</b>      |                   |

*Legenda:*

*Spôsob využívania pozemku:*

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

*Umiestnenie pozemku:*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**

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

Okres: **Bratislava III**  
Obec: **BA-m.č. RAČA**  
Katastrálne územie: **Rača**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **29.10.2017**  
Čas vyhotovenia: **16:58:25**

## ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 400

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Pôvodné k.ú. | Počet č. UO | Umiest pozemku |
|----------------|-------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| 982/201        | 19          | Záhrady      |              | 0           | 1              |

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - VAJNORY

2 - Bratislava

Ostatné parcely nevyžiadané

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, Bratislava, PSČ  
814 99, SR

1 / 1

IČO :

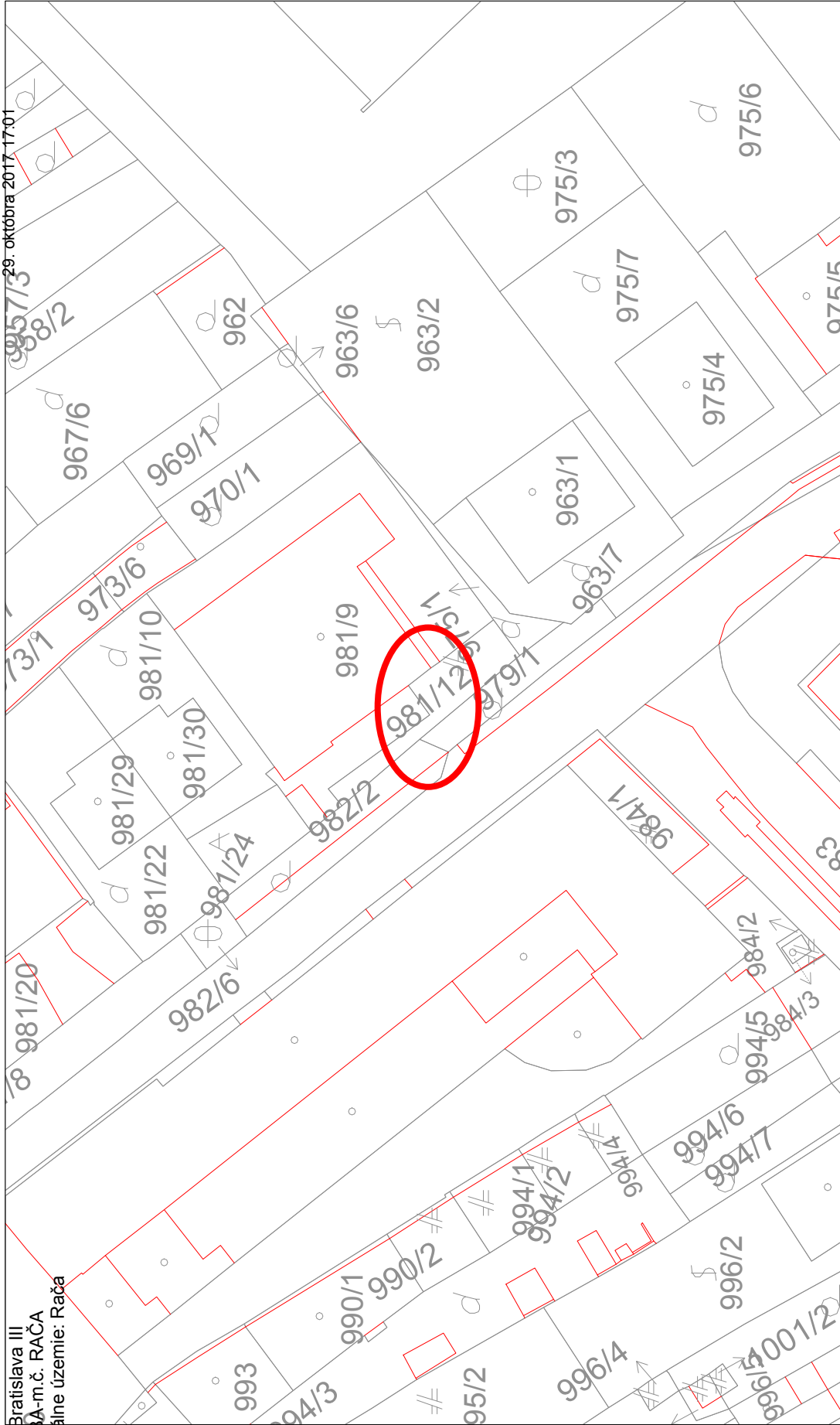
|                    |   |
|--------------------|---|
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č.1/2014/ROEP Rača zo dňa 12.3.2014                  |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva zo dňa 6.5.1976, ROEP - 70   |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva zo dňa 17.11.1977, ROEP - 51   |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 63, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, č.d. 1484/48                  |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva zo dňa 1.7.1977, ROEP - 50   |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva zo dňa 17.1.1977, ROEP - 207   |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 82 B3, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR č. 1071, ROEP - 224         |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 82 B3, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, ROEP - 227                 |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 11 B6, Výmer ÚNV BA č. 611-13112-1849-IX/i-28i-2586 v zmysle § 10zák. 46/48Sb., čd. 1557/1950              |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 2991, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, ROEP - 353                  |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 4145 B1, Rozhodnutie ÚNV Bratislava zo dňa 4.6.1956, čd. 1539/1957   |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 232 B39, §11 vlád. nar. č. 90/1950 Zb., čd. 1547/1959  |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 1524 B8, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR č. 1071, ROEP - 224       |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 208, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, čd. 1459/48                  |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 207 B4, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR č. 1094/II/946, ROEP - 300 |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 1524, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, čd. 1459/48                 |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 4146 B1, Rozhodnutie ÚNV Bratislava zo dňa 31.5.1956, čd. 1539/1957  |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 369 B16, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR, ROEP - 218               |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 4157 B1, §4 vládneho nariadenia č. 110/1953, čd. 2497/1957   |
| Titul nadobudnutia | PKV č. 1475, konfiškované podľa nar. 104/45 Sb. n. SNR v znení nar. 64/46 Sb. n. SNR,                             |

# Informatívna kópia z mapy

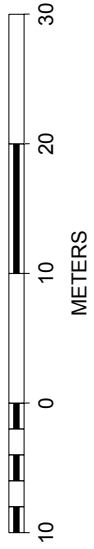
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. RAČA  
Katastrálne územie: Rača

29. októbra 2017 17:01



SCALE 1 : 583





Spoplatnené v zmysle  
zákona č. 145/1995 Z.z.

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

|  |                             |  |   |   |  |
|--|-----------------------------|--|---|---|--|
| Vyhotovitel'<br><br><b>IGK s.r.o.</b><br><br>Kozmonautická 5<br>821 02 Bratislava<br>45 41 23 24<br>email : igk@igk.sk | Kraj<br><b>Bratislavský</b> | Okres<br><b>Bratislava III</b>                 | Obec<br><b>BA-m.č. Rača</b>             |   |  |
|  | Kat. územie<br><b>Rača</b>  | Číslo plánu<br><b>30124/2017</b>               | Mapový list č.<br><b>Pezinok 8-6/44</b> |   |  |
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemku a určenie vlastníckych práv k p.č.981/31                                  |                             |  |   |   |  |
| Vyhotovil  |                             | Autorizačne overil                             |   | Úradne overil   |  |
| Dňa :<br><b>28.2.2017</b>  |                             | Meno :<br><b>Ing. Peter Varga</b>              |   | Meno :<br><b>Ing. Monika Vlčková</b>  |  |
| Dňa :<br><b>28.2.2017</b>  |                             | Meno :<br><b>Ing. Juraj Uhliarik</b>           |   | Dňa :<br><b>28. MAR. 2017</b>   |  |
| Nové hranice boli v prírode označené<br><b>neboli stabilizované</b>  |                             | Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom |   | Číslo<br><b>530/2017</b>  |  |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.<br><b>6561</b>   |                             |  |   | Úradne overené podľa §9 zákona NR SR<br>č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii |  |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné<br>meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii                   |                             |  |   |   |  |

t.č. 6.50 - 1997

# VÝKAZ VÝMER

strana 1/1

| DOTERAJŠÍ STAV  |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       | ZMENY                  |                     |                  |        |                            | NOVÝ STAV       |   |  |  |
|---|-------------|-------|---------|--------|-----------------|--------|----|---------------|-----------------------|------------------------|---------------------|------------------|--------|----------------------------|-----------------|---|--|--|
| PZKN<br>vločky<br>vlastn.   | listu<br>LV | Číslo |         |        | druh<br>pozemku | výmera |    | diel<br>čísla | k<br>parcele<br>čísla | od<br>parcely<br>čísla | m2                  | číslo<br>parcely | výmera |                            | druh<br>pozemku | Vlastník<br>( iná oprávnená osoba )<br>adresa , (sídlo) |  |  |
|   |             | PK    | KN - E  | KN - C |                 | ha     | m2 |               |                       |                        |                     |                  | ha     | m2                         |                 |   |  |  |
| 400   |             |       | 982/201 |        | záhrada         | 19     | 1  | 981/31        | 18                    | 18                     | ( 982/201<br>981/31 |                  |        | zaniká )<br>zast.pl.<br>18 | Doterajší       |   |  |  |
| <b>Spolu :</b>  |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |
| <b>Stav právny</b>  |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |
| <b>Stav podľa registra C KN</b>   |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |
|   |             |       | 981/12  |        | zast.pl.        | 67     |    |               |                       |                        | 981/12              | 49               |        | zast.pl.<br>18             | Doterajší       |   |  |  |
| <b>Spolu :</b>  |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |
| <b>Legenda :</b>  |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |
| <b>Kód spôsobu využívania pozemku</b>   |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |
| 18 Pozemok, na ktorom je dvor   |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |
| <b>Poznámka:</b>  |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |
| Rozdiel 1 m2 súčtu výmer parcely doterajšieho a nového stavu v stave právnom, je spôsobený určením výmer z kartom. súr. Súčet výmer KN-E parcely č.982/201 (19m2) sa vyrovnáva na KN-C parcelu č.981/31 (18m2). |             |       |         |        |                 |        |    |               |                       |                        |                     |                  |        |                            |                 |   |  |  |



981/30

d  
981/10

A  
981/24

981/9

Q  
982/2

d  
981/31  
①  
(982/201)

-10.37-

-1.91-

-2.14-

-0.76-

-12.28-

#d  
981/12

#  
1021/6

Q  
979/1

d  
975/1

963/1

983/8

d  
963/7

#  
984/1

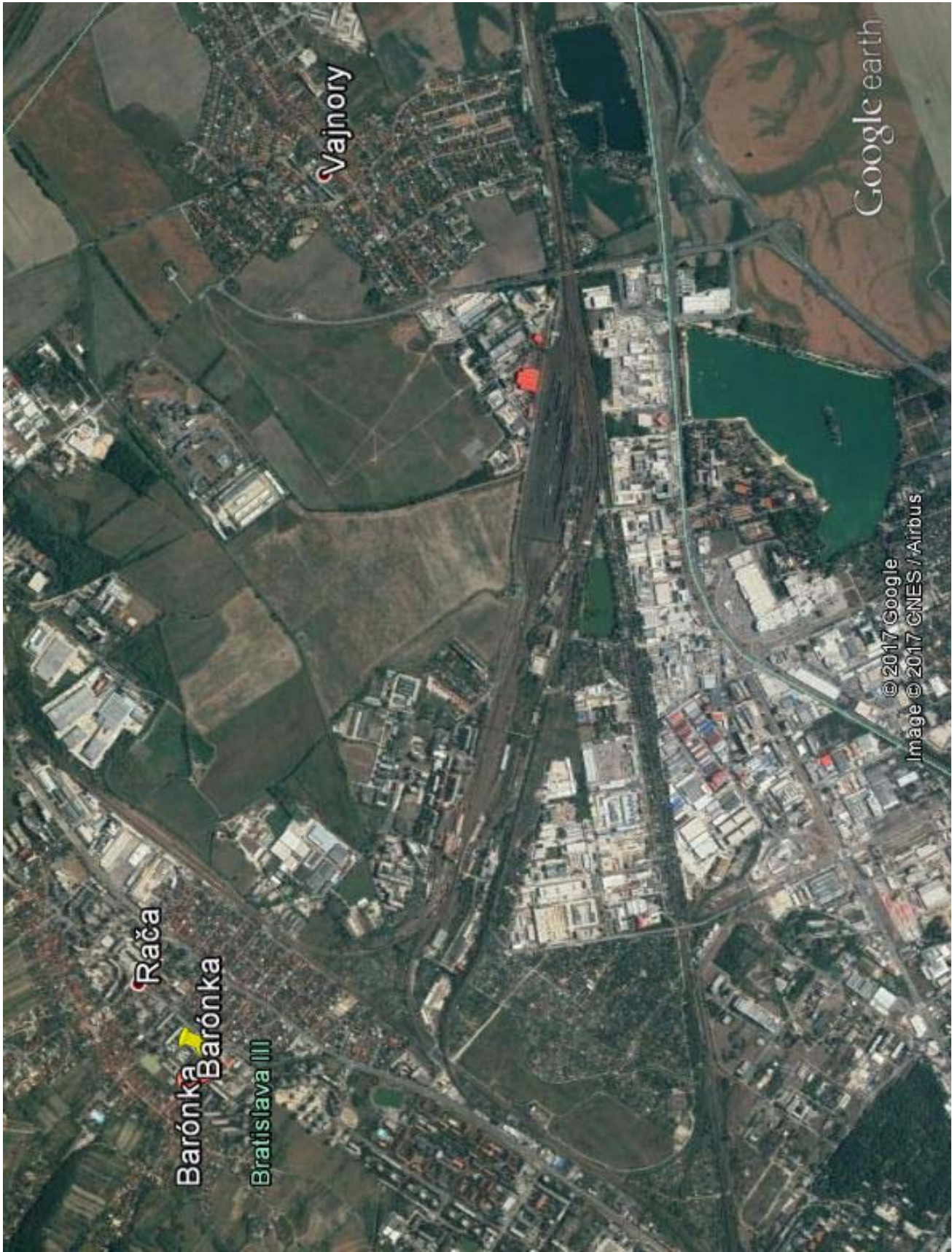
#  
979/2

#  
1007/183

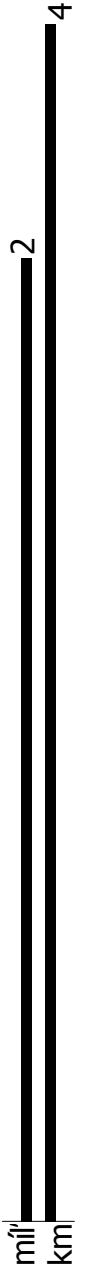




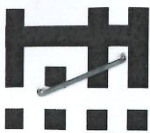
# SITUÁCIA



© 2017 Google  
Image © 2017 CNES / Airbus







# 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  
Mgr. Sláva Palušová /258  
TU 354 629

|  |   |                                   |                          |
|--|---|-----------------------------------|--------------------------|
| Váš list číslo/zo dňa<br>MAGS OMV 32779/2017 | Naše číslo<br>MAGS OUIIC 40314/17-74477 | Vybavuje/linka<br>Ing. Mosná /508 | Bratislava<br>19.07.2017 |
|--|---|-----------------------------------|--------------------------|

Vec:

### Územnoplánovacia informácia

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| žiadateľ:                            | OMV (za žiadateľa: Ing. Miroslav Reťkovský - MiRe)  |
| žiadosť zo dňa:                      | 22.03.2017  |
| pozemok parc. číslo:                 | časť pozemku s parc. č. 981/12 - novovytvorený pozemok parc. č. 981/31 vo výmere 18 m <sup>2</sup> , podľa GP č. 30124/2017 zo dňa 28.02.2017 a podľa Vami priloženej mapky |
| katastrálne územie:                  | Rača  |
| bližšia lokalizácia pozemku v území: | ul. Barónka   |
| zámer žiadateľa:                     | <b>vybudovanie príjazdu k existujúcej spoločnosti Ing. Reťkovského a tiež vybudovanie firemných parkovacích miest</b>   |

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť pozemku parc. č. 981/12 (novovytvorený pozemok parc. č. 981/31 vo výmere 18 m<sup>2</sup>, podľa doloženého geometrického plánu), funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, stabilizované územie.**

**V predmetnom území evidujeme trasu verejnej kanalizácie – vetvu „F“.**

#### Funkčné využitie územia:

**málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

#### 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.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

|                           |     |   |                |  |  |
|---------------------------|-----|---|----------------|--|--|
| TELEFÓN<br>02/59 35 62 49 | FAX | BANKOVÉ SPOJENIE<br>ČSOB: 25829413/7500 | IČO<br>603 481 | INTERNET<br><a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a> | E-MAIL<br><a href="mailto:ouic@bratislava.sk">ouic@bratislava.sk</a> |
|---------------------------|-----|---|----------------|--|--|

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 nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **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:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

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

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).

#### **K predmetnej veci uvádzame nasledovné:**

Nakoľko sa predmetný pozemok nachádza v území, ktoré je definované v ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov ako územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia a zeleni, ihriská, vodné plochy a pod. ... požadujeme, aby sa v max. možnej miere ponechala časť zelene, ktorá tvorí jedinú ucelenú plochu zelene pri komunikácii v danej lokalite.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

[http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=700000&id=11031292&p1=67484](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](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 40314/17-74477 zo dňa 19.07.2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

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



Ing. Ľudmila Simeunovičová  
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIC - archív

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900266.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 68/2017.

Podpis štatutárneho orgánu

Podpis osoby zodpovednej za výkon znaleckej činnosti