

Zadávatel':

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

IČO: 00603481

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

č. OTS2103780 SNM/21/081/JI, zo dňa 11.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 269/2021

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. 17455/1-5, 17467/1-3 „C“, ul. Račianska č. 149 (Krasňany), okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 1628.

Za účelom vloženia do základného imania spoločnosti.

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. 17455/1-5, 17467/1-3 „C“, ul. Račianska č. 149 (Krasňany), okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 1628.

o V zmysle objednávky č. OTS2103780 SNM/21/081/JI, zo dňa 11.10.2021

2. Účel znaleckého posudku: Vloženie do základného imanie spoločnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 26.10.2021 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 26.10.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2103780 SNM/21/081/JI, zo dňa 11.10.2021
- Výpis z listu vlastníctva č. 1628, zo dňa 01.07.2021
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 12.10.2021

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, dňa 26.10.2021
- Mapa zbgis.skgeodesy.sk, zo dňa 14.10.2021
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 26.10.2021

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
- 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
- www.skgeodesy.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.google.sk/maps, www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, 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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - 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 diferenciácie 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 neprimeranou pohnútkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) List vlastníctva č. 1628:

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:

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
17455/1	25634	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	
17455/2	248	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	5
17455/3	11	Zastavané plochy a nádvoria	25		1	
17455/4	45	Zastavané plochy a nádvoria	25		1	
17455/5	198	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
17467/1	14496	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	
17467/2	3450	Zastavané plochy a nádvoria	18		1	
17467/3	446	Zastavané plochy a nádvoria	16		1	

Iné údaje:

Stavby na parcelách 17455/2, 17455/5, 17467/1 a 17467/3 sú evidované na LV č. 12086.

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

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ČASŤ C: ĽARCHY

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 zástupcu zadávateľa znalca, vykonaná dňa 26.10.2021. 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. 17455/1-5, 17467/1-3 „C“, ul. Račianska č. 149 (Krasňany), okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 1628.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky p. č. 17455/1-5, 17467/1-3 „C“, ul. Račianska č. 149 (Krasňany), okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 1628, sa nachádzajú v zmiešanej zóne. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, 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 nie 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. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemkov je v zmysle listu vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorie, so spôsobom využitia:

16 – Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 – Pozemok na ktorom je dvor

22 – pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta poľná cesta, chodník, naryté parkovisko a ich súčasti

25 – pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny stav:

5 – Vlastník pozemku, nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

V zmysle UPI – plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej – stabilizované územie.

Komerčné využitie pozemkov znalec neuvažuje.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viažuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: ČASŤ C: ŽARCHY – 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. 1628

POPIS

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SH_{POZ}} = M * (V_{H_{MJ}} * k_{PD}) [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 $V_{H_{MJ}}$ – východisková hodnota na 1 m² pozemku,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie.

Pozemok je rovinatý. 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 ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17455/2	zastavaná plocha a nádvorie	248,00	1/1	248,00
17455/5	zastavaná plocha a nádvorie	198,00	1/1	198,00
17467/1	zastavaná plocha a nádvorie	14496,00	1/1	14496,00
17467/2	zastavaná plocha a nádvorie	3450,00	1/1	3450,00
17467/3	zastavaná plocha a nádvorie	446,00	1/1	446,00
Spolu výmera				18 838,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,20
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
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	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	93,21 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 17455/2	$248,00 \text{ m}^2 * 93,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 116,08
parcels č. 17455/5	$198,00 \text{ m}^2 * 93,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 455,58
parcels č. 17467/1	$14 496,00 \text{ m}^2 * 93,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 351 172,16
parcels č. 17467/2	$3 450,00 \text{ m}^2 * 93,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	321 574,50
parcels č. 17467/3	$446,00 \text{ m}^2 * 93,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	41 571,66
Spolu		1 755 889,98

2.1.1.2 Identifikácia pozemku: LV č. 1628 - ing. stavba

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
17455/1	zastavaná plocha a nádvorie	25634,00	1/1	25634,00
17455/3	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
17455/4	zastavaná plocha a nádvorie	45,00	1/1	45,00
Spolu výmera				25 690,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,85
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90
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	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	79,23 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 17455/1	$25\,634,00 \text{ m}^2 * 79,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 030 981,82
parcela č. 17455/3	$11,00 \text{ m}^2 * 79,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	871,53
parcela č. 17455/4	$45,00 \text{ m}^2 * 79,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 565,35
Spolu		2 035 418,70

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. 17455/1-5, 17467/1-3 „C“, ul. Račianska č. 149 (Krasňany), okres Bratislava III, obec BA-m.č. Rača, k. ú. Rača, na LV č. 1628.

Odpoveď:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 1628 - parc. č. 17455/2 (248 m ²)	23 116,08
LV č. 1628 - parc. č. 17455/5 (198 m ²)	18 455,58
LV č. 1628 - parc. č. 17467/1 (14 496 m ²)	1 351 172,16
LV č. 1628 - parc. č. 17467/2 (3 450 m ²)	321 574,50
LV č. 1628 - parc. č. 17467/3 (446 m ²)	41 571,66
LV č. 1628 - ing. stavba - parc. č. 17455/1 (25 634 m ²)	2 030 981,82
LV č. 1628 - ing. stavba - parc. č. 17455/3 (11 m ²)	871,53
LV č. 1628 - ing. stavba - parc. č. 17455/4 (45 m ²)	3 565,35
Spolu pozemky (44 528,00 m ²)	3 791 308,68
Všeobecná hodnota celkom	3 791 308,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 790 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónysedemstodevätidesiatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce 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. OTS2103780 SNM/21/081/JI, zo dňa 11.10.2021	1 x A4
2.	Výpis z listu vlastníctva č. 1628, zo dňa 01.07.2021	2 x A4
3.	Mapa zbgis.skgeodesy.sk , zo dňa 14.10.2021	3 x A4
4.	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 12.10.2021	7 x A4
5.	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 26.10.2021	2 x A4
Spolu:		15 x A4

**Objednávka číslo OTS2103780****SNM/21/081/JI****Odberateľ:****Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava****Oddelenie majetkových vzťahov**

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:**Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING**

Bartókova 4705/02

81102 Bratislava

IČO: 44258283

DIČ: 1078446160

IČ DPH:

Dodacia lehota: **ihneď****Prenesená daňová povinnosťNie**

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia hodnoty nehnuteľností z dôvodu ich vloženia do základného imania spoločnosti. Ide o pozemky reg. "C" KN nachádzajúce sa v areáli vozovne Krasňany v k. ú. Rača, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zapísané na LV č. 1628 : parc. č. 17455/1 - zast. pl. vo výmere 25634 m², parc. č. 17455/2 - zast. pl. vo výmere 248 m², parc. č. 17455/3 - zast. pl. vo výmere 11 m², parc. č. 17455/4 - zast. pl. vo výmere 45 m², parc. č. 17455/5 - zast. pl. vo výmere 198 m², parc. č. 17467/1 - zast. pl. vo výmere 14496 m², parc. č. 17467/2 - zast. pl. vo výmere 3450 m² a parc. č. 17467/3 - zast. pl. vo výmere 446 m². Cena za ZP: 680,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
I	Služby znalcov (expertíza)	1,00	680,00	680,00 Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			680,00 Eur

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: 11.10.2021

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

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

TÁTO LISTINA JE NEVEREJNOU LISTINOU A JE NEPOUŽITEĽNÁ NA PRÁVNE ÚKONY !**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres : 103 Bratislava III
 Obec : 529 354 BA-m.č. RAČA
 Katastrálne územie: 805 866 Rača

Údaje aktuálne k : 01.07.2021
 Dátum vyhotovenia: 07.10.2021
 Čas vyhotovenia : 09:25:06

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1628 - 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
17455/1	25634	Zastavané plochy a nádvoría	22		1	
17455/2	248	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	5
17455/3	11	Zastavané plochy a nádvoría	25		1	
17455/4	45	Zastavané plochy a nádvoría	25		1	
17455/5	198	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
17467/1	14496	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	
17467/2	3450	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
17467/3	446	Zastavané plochy a nádvoría	16		1	

Iné údaje:

Stavby na parcelách 17455/2, 17455/5, 17467/1 a 17467/3 sú evidované na LV č. 12086.

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

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Kód právneho vzťahu

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

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 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 00603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

* * * Ostatní účastníci nevyžiadaní * * *

Tituly nadobudnutia nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

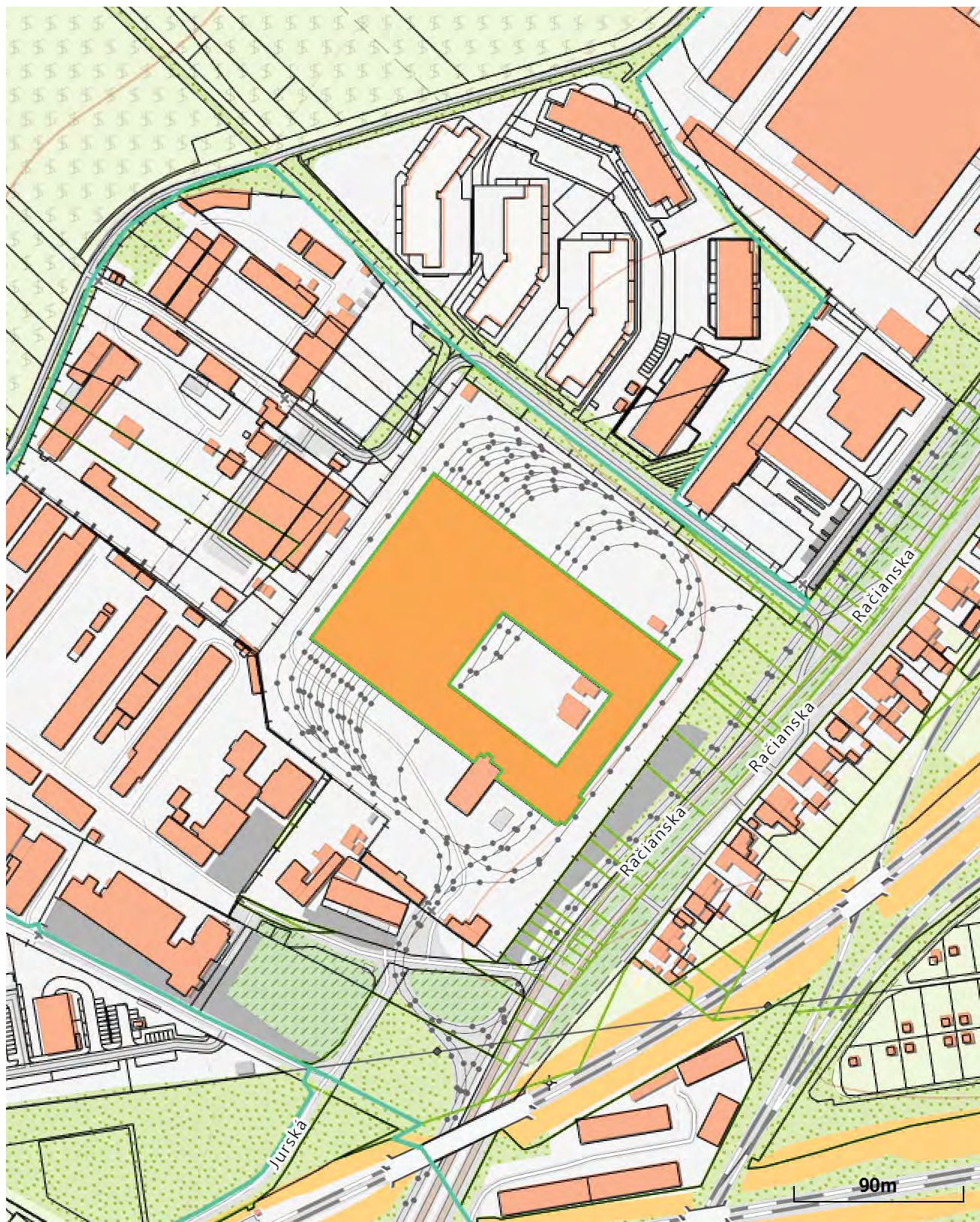
Ťarchy nevyžiadané

Iné údaje

Iné údaje nevyžiadané

Parcela registra C, 17467/1

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Rača > k.ú. Rača



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

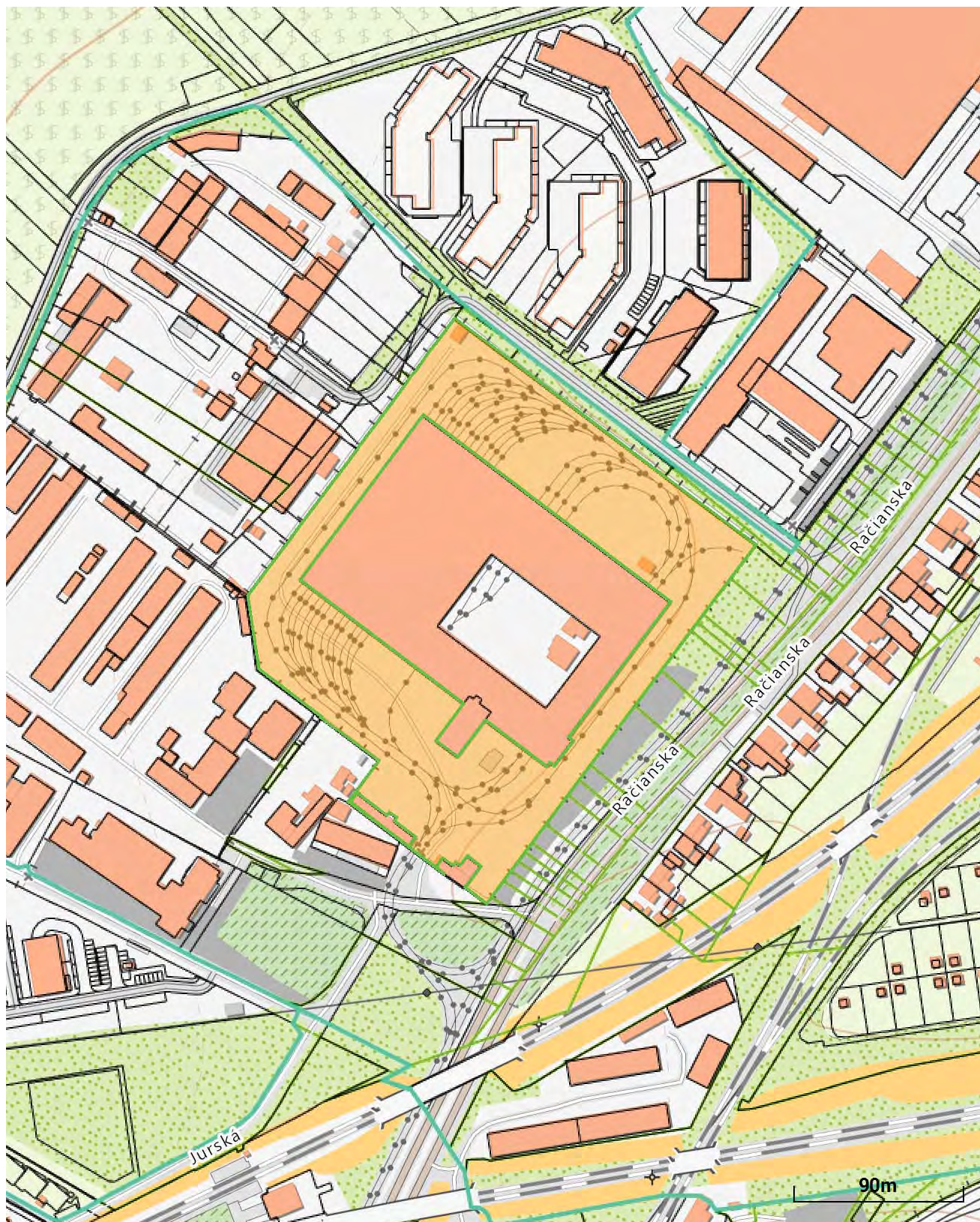
(1/2)

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.

Parcela registra C, 17455/1

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Rača > k.ú. Rača



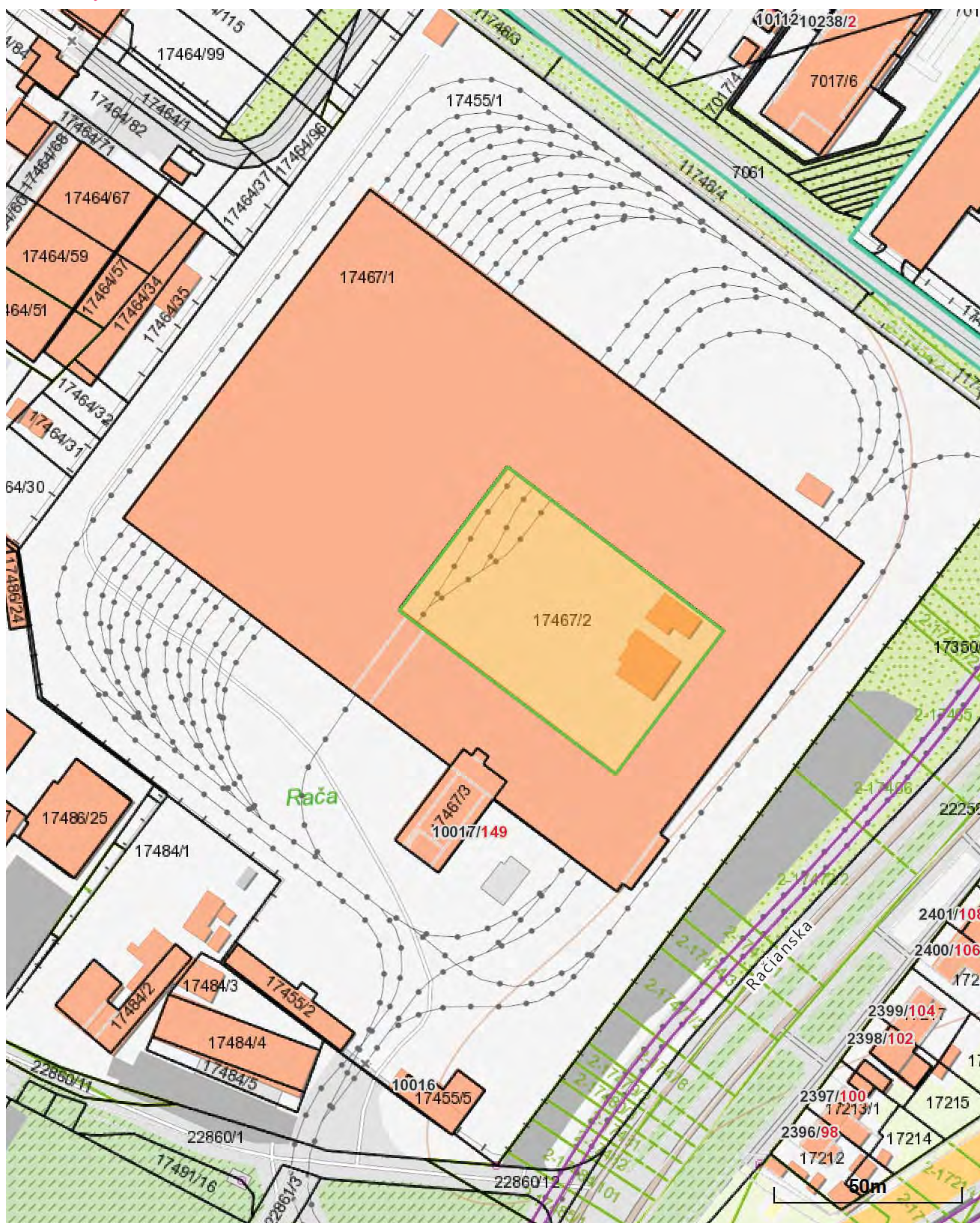
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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.

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Rača > k.ú. Rača



(1/2)

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.


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
oddelenie majetkových vzťahov
Ing. Jana Ivicová

 Váš list číslo/zo dňa
 MAGS OMV
 06.10.2021

 Naše číslo
 MAGS OOUPT
 63386/2021-457675

 Vybavuje
 Ing. Natália Harnáčová

 Bratislava
 12.10.2021

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Dopravný podnik Bratislava, akciová spoločnosť
žiadosť zo dňa:	06.10.2021
pozemok parc. číslo:	17455/1 vo výmere 25 634 m ² 17455/2 vo výmere 248 m ² 17455/3 vo výmere 11 m ² 17455/4 vo výmere 45 m ² 17455/5 vo výmere 198 m ² 17467/1 vo výmere 14 496 m ² 17467/2 vo výmere 3450 m ² 17467/3 vo výmere 446 m ²
katastrálne územie:	Rača Krasňany
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Račianska ulica
zámer žiadateľa:	„Vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, nachádzajú sa v areáli vozovne Krasňany a sú Zmluvu o nájme č. 088300691400 v znení jej dodatkov prenajaté DPB, a.s. Tieto pozemky majú byť vložené do základného imania Dopravného podniku Bratislava, akciová spoločnosť.“

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmové územie – parc. č. 17455/1, 17455/2, 17455/3, 17455/4, 17455/5, 17467/1, 17467/2, 17467/3, reg. "C" KN, k. ú. Rača, funkčné využitie územia plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, kód funkcie 701, stabilizované územie.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 214

 TELEFÓN
 02/59 35 62 59

 IČO
 603 481

 INTERNET
www.bratislava.sk

 E-MAIL
uzemnedokumenty@bratislava.sk

Funkčné využitie územia:

plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701.

Podmienky funkčného využitia plôch: územia určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku: A – mestskej hromadnej dopravy (MHD), B – hromadnej dopravy (HD) autobusovej.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: A - depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a autobusov, B - stanice autobusovej dopravy.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä:

A zariadenia administratívy súvisiace s funkciou, zariadenia verejného stravovania pre zamestnancov, garáže a dielne, sklady, skladovacie plochy a prevádzky súvisiace s funkciou, odstavné plochy a parkoviská súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, meniarne.

B zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH bez sprievodných prevádzok, odstavné státa, parkoviská a parkinggaráže, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

A zeleň líniovú a plošnú, byty v objektoch funkcie – služobné byty, zariadenia na separovaný zber odpadu.

B zeleň líniovú a plošnú, byty v objektoch funkcie – služobné byty.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

V dotyku so záujmovým územím sa nachádza trasa technickej infraštruktúry - zásobovanie elektrickou energiou E 25 - vedenie 2 x 110 kV TR Vajnory - TR Lamač (úsek TR Vajnory – PO Vinohrady).

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.

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 jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

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

<https://www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan>

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

<https://www.bratislava.sk/sk/zoznam-dokumentacii>.

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. 63386/2021-457675 zo dňa 12.10.2021 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

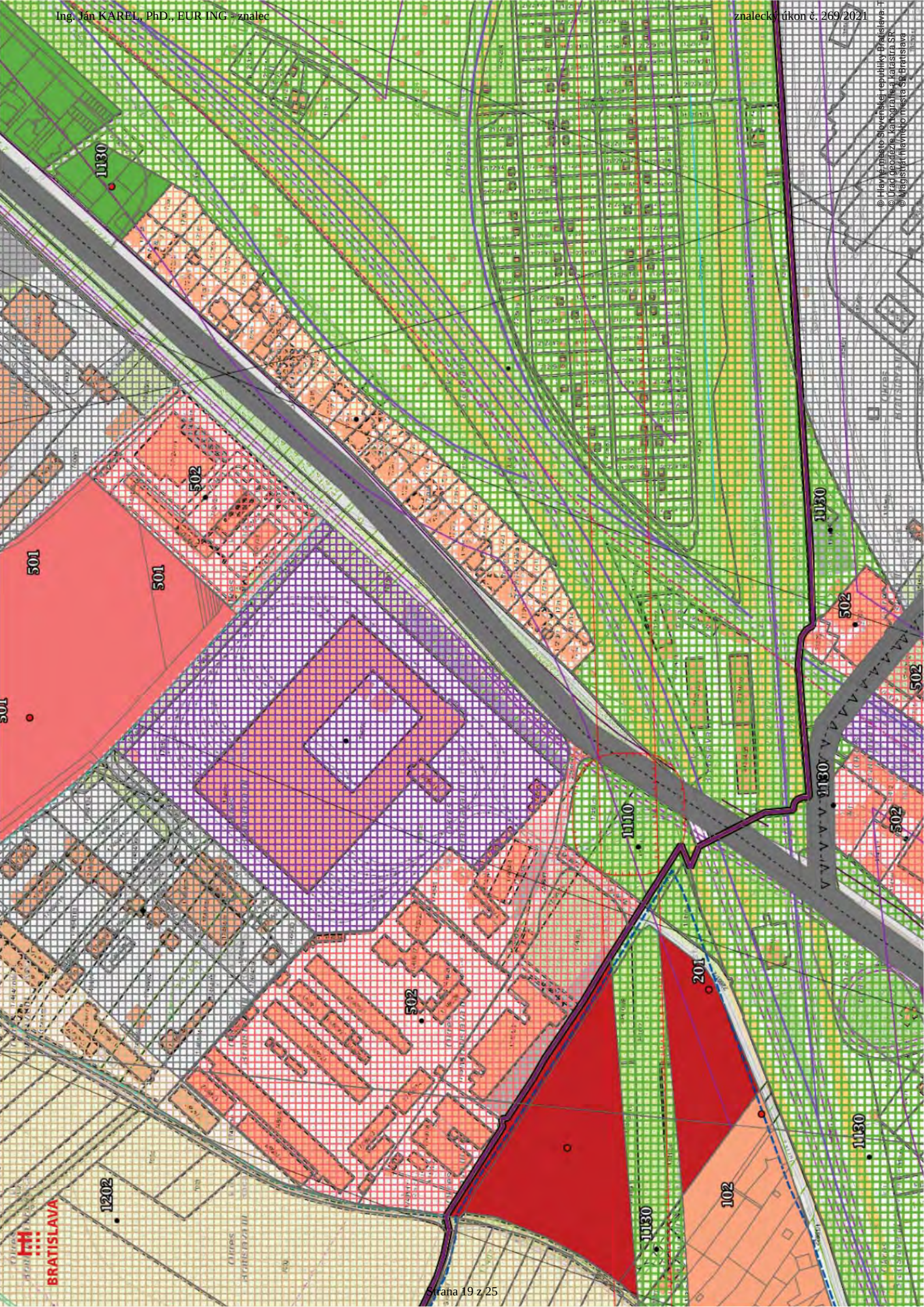
S pozdravom

Ing. arch. Marta Závodná

vedúca oddelenia

Príloha: Stanovisko referátu technickej infraštruktúry č. 1070/21 zo dňa 13.10.2021
Snímka z UPN hl. mesta SR Bratislavy

Co: MAG OOUPD – archív



- 1 – stabilizovaná územie
- 2 – rozvojová územie
-  centrálna mestská oblasť na doplnenie
-  centrálna mestská zóna na vypustenie
-  ochranné pásmo národnej kultúrnej pamiatky na doplnenie
-  ochranné pásmo národnej kultúrnej pamiatky na vypustenie
-  pamiatková zóna na doplnenie
-  pamiatková zóna na vypustenie
-  ochranné pásmo cintorína na doplnenie
-  ochranné pásmo cintorína na vypustenie
-  ochranné pásmo krematória na doplnenie
-  ochranné pásmo lesa
-  ochranné pásmo vodných zdrojov
-  ochranné pásmo vodných zdrojov na zrušenie
-  ochranné pásma energetických zariadení 1
-  ochranné pásma energetických zariadení 2
-  ochranné pásma energetických zariadení na zrušenie
-  ochranná a bezpečnostné pásmo na plynu 1
-  ochranná a bezpečnostné pásmo na plynu 2
-  ochranná a bezpečnostné pásmo na plynu 3
-  ochranná a bezpečnostné pásmo na plynu na zrušenie
-  ochranné pásmo produktovod
-  BP 1.stupňa Slovnaftu
-  BP 2.stupňa Slovnaftu
-  OP Slovnaftu
-  ochranná a bezpečnostné pásma Slovnaftu na vypustenie
-  ochranné pásmo čističky odpadových vôd
-  ochranné pásmo čističky odpadových vôd na zrušenie
-  ochranné pásmo heliportov – Národná banka Slovenska
-  ochranné pásmo komunikácie na doplnenie
-  ochranné pásmo komunikácie na zrušenie
-  diaľnice a rýchlostné komunikácie – FT A1
-  rýchlostné komunikácie – FT A2
-  zberné komunikácie – FT B1
-  zberné komunikácie – FT B2 a B3
-  obslužné komunikácie – FT C1
-  hlavné cyklistické trasy
-  diaľnice a rýchlostné komunikácie A1 na vypustenie
-  zberné komunikácie B1 na vypustenie
-  zberné komunikácie B2 na vypustenie
-  obslužné komunikácie C1 na vypustenie
-  hlavné cyklistické trasy Ct na vypustenie
-  MÚK kategórie A1
-  MÚK kategórie A2
-  MÚK kategórie B1
-  MÚK kategórie B2 a B3
-  MÚK kategórie C1
-  mimoúrovňová križovatka na vypustenie
-  diaľničný tunel A1
- tunel A2
- tunel B1
- tunel B2
- železničné trate
- vlečky

• 1 – stabilizovaná územie	— ochranné pásmo VPD – vzletových a pristávacích dráh
• 2 – rozvojová územie	— ochranné pásmo s obmedzením stavieb VVN
○ 4 – mimo riešeného územia	— ochranné pásmo vzletového zakrivenia
⊕ rv – pozorovacie body	— prekážkový terén
— rv – cintoríny	— priestor s prekážkami
— rv – krematórium	— VPD_04–22_2D
— rv – hluk prekročenie 05	— VPD_13–31_2D
— rv – hlukové prekročenie 510	— centrálna mestská oblasť
— centrum / vnútorné mesto	— mestská pamiatková rezervácia
— vnútorné mesto / vonkajšie mesto	— pamiatková zóna
— diaľnice a rýchlostné komunikácie – FT A1	— ochranné pásmo národná kultúrna pamiatka
— rýchlostné komunikácie – FT A2	— vizuálne línie
— zberné komunikácie – FT B1	— vnímanie
— zberné komunikácie – FT B2	— rv – potoky
— obslužné komunikácie – FT C1	— rv – územnoplánovacie dokumentácie
— hlavné cyklistické trasy	— biocentrá
— R	— biocentrá nevymedzené
— SR	— biokoridory
— MÚK kategórie A1	— rv – buffer 05
— MÚK kategórie A2	— rv – buffer 510
— MÚK kategórie B1	— rv – inundačné územie
— MÚK kategórie B2	— rv – obal
— MÚK kategórie C1	— rv – obal 2
— rv – tunely	— 101, 102 – obytné územie stabilizované
— železničné trate	— 101, 102 – obytné územie rozvojové
— vlečky	— 201, 202 – občianska vybavenosť stabilizovaná
— vysokorýchlostné trate	— 201, 202 – občianska vybavenosť rozvojová
— vysokorýchlostné trate – podzemné trasy	— 301, 302, 303, 304 – výroba stabilizovaná
— železničné tunely	— 301, 302, 303, 304 – výroba rozvojová
— rv – mesto línie z ÚPN 2006	— 401, 402 – šport stabilizovaná
— bezpečnostné pásma 1.stupňa Slovnafu	— 401, 402 – šport rozvojový
— bezpečnostné pásma 2.stupňa Slovnafu	— 501, 502 – zmiešané územie stabilizované
— ochranné pásma Slovnafu	— 501, 502 – zmiešané územie rozvojové
— ochranné pásma dvorov živočíšnej výroby	— 601, 602 – technická infraštruktúra stabilizovaná
— ochranné pásmo vodných zdrojov – VZ	— 601, 602 – technická infraštruktúra rozvojová
— ochranné pásmo čističky odpadových vôd – COV	— 701, 702, 703, 704 – doprava stabilizovaná
— chránená vodohospodárska oblasť – CHVO	— 701, 702, 703, 704 – doprava rozvojová
— ochranné pásma energetických zariadení – E	— 701, 702, 703, 704 – doprava mimo riešeného územia
— ochranná a bezpečnostné pásma plynu – PL	— 801, 802 – dobývacie územie stabilizované
— ochranné pásmo ropovodu – pro	— 801, 802 – dobývacie územie rozvojové
— ochranné pásmo produktovodu – prod	— 901 – vodná plocha stabilizovaná
— hranica CHKO – chránená krajinná oblasť	— 901 – vodná plocha rozvojová
— hranica LPF – lesný pôdny fond	— 901 – vodná plocha mimo riešené územie
— ochranné pásmo komunikácií	— 1001, 1002, 1003 – prírodný prvok stabilizovaný
— ochranné pásmo železničných tratí	— 1001, 1002, 1003 – prírodný prvok rozvojový
— 36	— 1001, 1002, 1003 – prírodný prvok mimo riešené územie
— ochranné pásmo heliportov	— 1110, 1120, 1130 – mestská zeleň stabilizovaná
— ochranné pásmo Vajnory	— 1110, 1120, 1130 – mestská zeleň rozvojová
— ochranné pásmo kužeľová plocha	— 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 – poľnohospodárska pôda stabilizovaná
— ochranné pásmo ornitologické	— plochy námestí a ostatné komunikačné plochy
— ochranné pásmo prechodové	— rv – mesto parcely z ÚPN 2006
— ochranné pásmo proti klamlivým svetlám	— zmsm
— ochranné pásmo vnútorná vodorovná rovina	

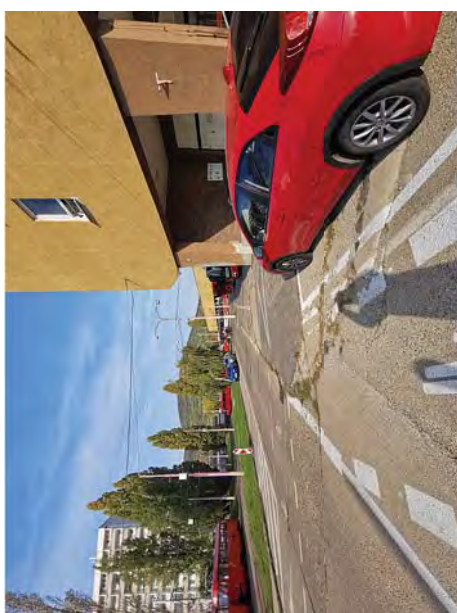
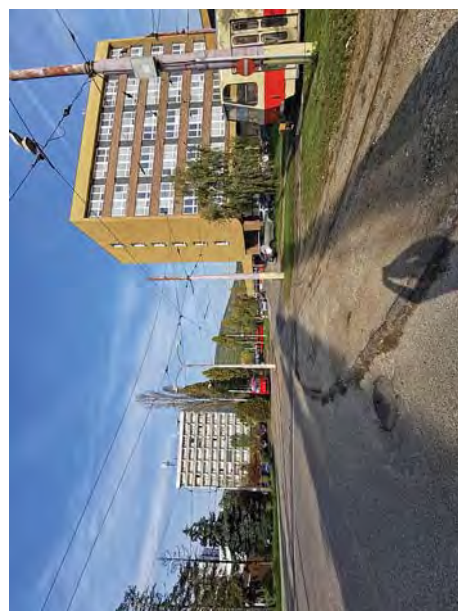


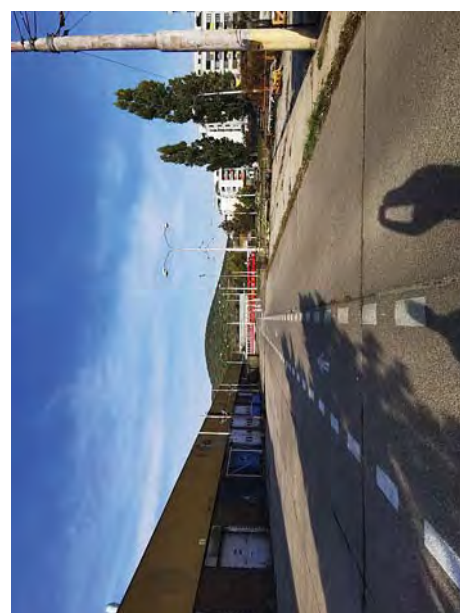
Parcely registra E



Hranica mesta







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 269/2021.

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

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING

znalec