

**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 námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo OTS1701175, zo dňa 10.04.2017

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 25/2017

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1223/5, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 772 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 v k.ú. Ružinov.

Počet listov (z toho príloh): 17 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

Dátum vyhotovenia: 03.05.2017

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1223/5, zastavané plochy a nádvoría s výmerou 772 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 v k.ú. Ružinov.

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

Posudok bol vyžiadaný písomnou objednávkou č. OTS1701175, SNM/17/035/EP, zo dňa 10.04.2017 (doručená 28.04.2017).

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

Posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky, dňa 30.04.2017.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 30.04.2017.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané objednávateľom

- Objedávka na vypracovanie znaleckého posudku OTS1701175, SNM/17/035/EP, zo dňa 10.04.2017 - kópia
- Územnoplánovacie informácia zo dňa 06.04.2017 - kópia
- 2 x mapa s vyznačením polohy - kópia

### 5.2 Obstarané znalcom

- Výpis z LV č. 1, k.ú. Ružinov, z 30.04.2017 - katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 30.04.2017 - katastrálny portál
- Výpis z LV č. 2894, k.ú. Ružinov, z 30.04.2017 - 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

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku "Stavebný zákon", v znení neskorších predpisov
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

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

Bez osobitných požiadaviek.

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

Posudok je vypracovaný 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:**

*Výpis z LV č. 1, okres Bratislava II, katastrálne územie Ružinov*

ČASŤ A. Majetková podstata - čiastočný výpis

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č. 1223/5 výmera 772 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoría

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1223/5 je evidovaný na LV číslo 2894.

- pozemok na ktorom je postavená nebytová budova

- pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

- vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B. VLASTNÍCI a iné oprávnené osoby

Por.č. 1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava podiel 1/1

Prvá strana z listu vlastníctva je v prílohe.

### **c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 30.04.2017. 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 sú v súlade so zisteným skutkovým stavom.

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

Pozemok - parcela číslo 1223/5 v k.ú. Ružinov, s výmerou 772 m<sup>2</sup>

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

Predmetom ohodnotenia nie sú všetky ostatné parcely a stavby uvedené na LV č. 1 v k.ú. Ružinov a stavba súpisné číslo 3264 evidovaná na LV č. 2894, k.ú. Ružinov, postavená na hodnotenom pozemku.

## **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 Parcela č. 1223/5, k.ú. Ružinov**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1223/5	zastavané plochy a nádvorcia	772,00	1/1	772,00

#### **2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie**

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.

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Ružinov, katastrálne územie Ružinov vo vnútrobloku na Súmranej ulici. Pozemok je obdĺžnikového tvaru, s výmerou 772 m<sup>2</sup>, umiestnený v rovinnom teréne, prístupný je z verejnej asfaltovej komunikácie. Pozemok je umiestnený v žiadanej lokalite hlavného mesta Bratislava II s rýchlou dostupnosťou do centra. Na príľahlých pozemkoch sú bytové a nebytové stavby pričom sa jedná o stabilizované územie mesta, teda územie, kde územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá stavebné zásahy prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter územia. Neďaleko sa nachádza Nemocnica s poliklinikou Ružinov, Ružinovské a Štrkovecké jazero, školy, škôlky, úrady, banky, hotely a sieť komunikácií

s chodníkmi a parkovacími plochami. V blízkosti sa nachádzajú aj všetky objekty občianskej vybavenosti (obchody, reštaurácie, kaviarne, pobočky bánk, všetky služby, ...). Na pozemku sú možné pripojenia na inžinierske a komunikačné siete (pitná voda, kanalizácia, električka, plyn, telefón, káblová televízia). Pozemok je v rovinnom teréne.

Hodnotený je pozemok: - parcela číslo 1223/5 s výmerou 772 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria.

Pozemok sa nachádza v území pre ktoré sa v súčasnosti spracováva "Územný plán zóny Ostredky", ktorý zabezpečuje MČ Bratislava - Ružinov. V tejto súvislosti vydala MČ Bratislava - Ružinov dňa 23.08.2016 územné rozhodnutie o stavebnej uzávere. Pozemok parcelné číslo 1223/5 je vo vlastníctve HMSR Bratislava a je zastavaný stavbou s.č. 3264, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva číslo 2894, k.ú. Ružinov (v prílohe). Koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 2,0 z dôvodu trvale zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,6 z dôvodu daného stavu užívania veci (stavba na cudzom pozemku - administratívna budova vo vlastníctve iného subjektu).

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,60$	3,0240
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0240$	200,76 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 772,00 \text{ m}^2 * 200,76 \text{ €/m}^2$	154 986,72 €

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 1223/5, zastavané plochy a nádvoria s výmerou 772 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 1 v k.ú. Ružinov, za účelom predaja.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 154 986,72 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Parcela č. 1223/5, k.ú. Ružinov (772 m <sup>2</sup> )	154 986,72
<b>Spolu VŠH</b>	<b>154 986,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>155 000,00</b>

**Slovom: Jednostopät'desiatpäťtisíc Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Pozemok vo vlastníctve HMSR Bratislava je reálne užívaný spoločne s nehnuteľnosťou zapísanou na LV č. 2894 - administratívna budova so súpisným číslom 3264 (stavba na cudzom pozemku). Nie sú známe žiadne iné mimoriadne riziká.

.....  
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 03.05.2017

.....  
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. OTS1701175, z 10.04.2017	1
2. LV č. 1 - čiastočný, parcela číslo 1223/5, z 30.04.2017	1
3. Kópia z katastrálnej mapy, z 30.04.2017	1
4. Situácia okolia z mapy	2
5. Územnoplánovacia informácia, z 06.04.2017	2
6. LV č. 2894, stavba súpisné číslo 3264, z 30.04.2017	1
7. Fotodokumentácia	1
<b>Spolu listov príloh je</b>	<b>9</b>



Objednávka číslo OTS1701175

SNM/17/035/EP

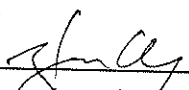
<b>Odberateľ:</b> Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 IČ DPH: SK 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	<b>Dodávateľ:</b> FINDEX, s.r.o. Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: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

Dovoľujeme si Vás požiadať o vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemku C-KN parc. č. 1223/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 772 m<sup>2</sup>, LV č. 1, k.ú. Ružinov. Na vypracovanie ste boli vybraní elektronickým náhodným výberom dňa 3.4.2017. Dovoľujeme si Vás požiadať o predloženie znaleckého posudku v dvoch vyhotoveniach a v elektronickej podobe.  
Cena cca: 150,00 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: Bialko Miroslav dňa 25.04.2017  
V Bratislave dňa: 10.04.2017

  
zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis



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

Okres: Bratislava II  
Obec: BA-m.č. RUŽINOV  
Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 30.04.2017  
Čas vyhotovenia: 08:41:18

## ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1223/ 5	772	Zastavané plochy a nádvorcia	16	1		5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1223/ 5 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2894.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

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

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 Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,  
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Oznámenie o začatí vyvlastňovacieho konania a nariadenie ústneho pojednávania č.:OU-BA-OVBP2-2016/82048/GRJ zo dňa 14.9.2016 v zmysle zákona č.282/2015 Z.z. časť pozemku registra C KN p.č.3544/64 podľa GP č.36315583-124/2015 pre dočasný záber, pre účely verejnoprospešnej stavby- Rýchlostná cesta 'R7 Bratislava Ketelec- Bratislava Prievoz', P-2442/16

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis : OSMM-2560b/98/AI zo dňa 29.5.1998

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby č.k.MAG/2003/4130/KI. zo dňa 24.1.2003

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby č.k.MAG/2003/40023/48376-1/KI zo dňa 26.9.2003

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby č.j.:MAG/03/43318/53707/KI. zo dňa 21.10.2003-Listina o pridel.súp.čísla RSS/03/9019-2/Kul zo dňa 20.3.03

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č.j.:MAG/03/42298/54222-2/KI zo dňa 23.1.03

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č.SNM-4715/00/A1 zo dňa 28.6.00

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis : SNM-4672/02/KI zo dňa 3.6.02

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis : SNM-4204/02/KI zo dňa 20.05.02

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2004/3658/7961-2/KI zo dňa 11.02.04

Titul nadobudnutia Delimitačný protokol zo dňa 18.10.02

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby č. SNM-9116/02/kl zo dňa 8.11.2002

Titul nadobudnutia Delimitačný protokol zo dňa 30.10.02

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby č.SNM-1016202/kl zo dňa 16.12.2002

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis zn.SNM-9978/02/KI zo dňa 10.12.02 - Delimitačný protokl zo dňa 28.10.02

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2003 zo dňa 19.02.03 ( N 69/99 Nz 51/99, HZ- EÚ 9384/34-76/Dr Ma )

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2003/7896/KI zo dňa 11.02.03

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2003/21966/KI zo dňa 6.5.03

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2004/7438/16770-2/KI zo dňa 18.03.04

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis stavby č.j.:RSP-2004/9712-2/KUE zo dňa 05.03.04

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2004/21221/37485/KI zo dňa 17.06.04

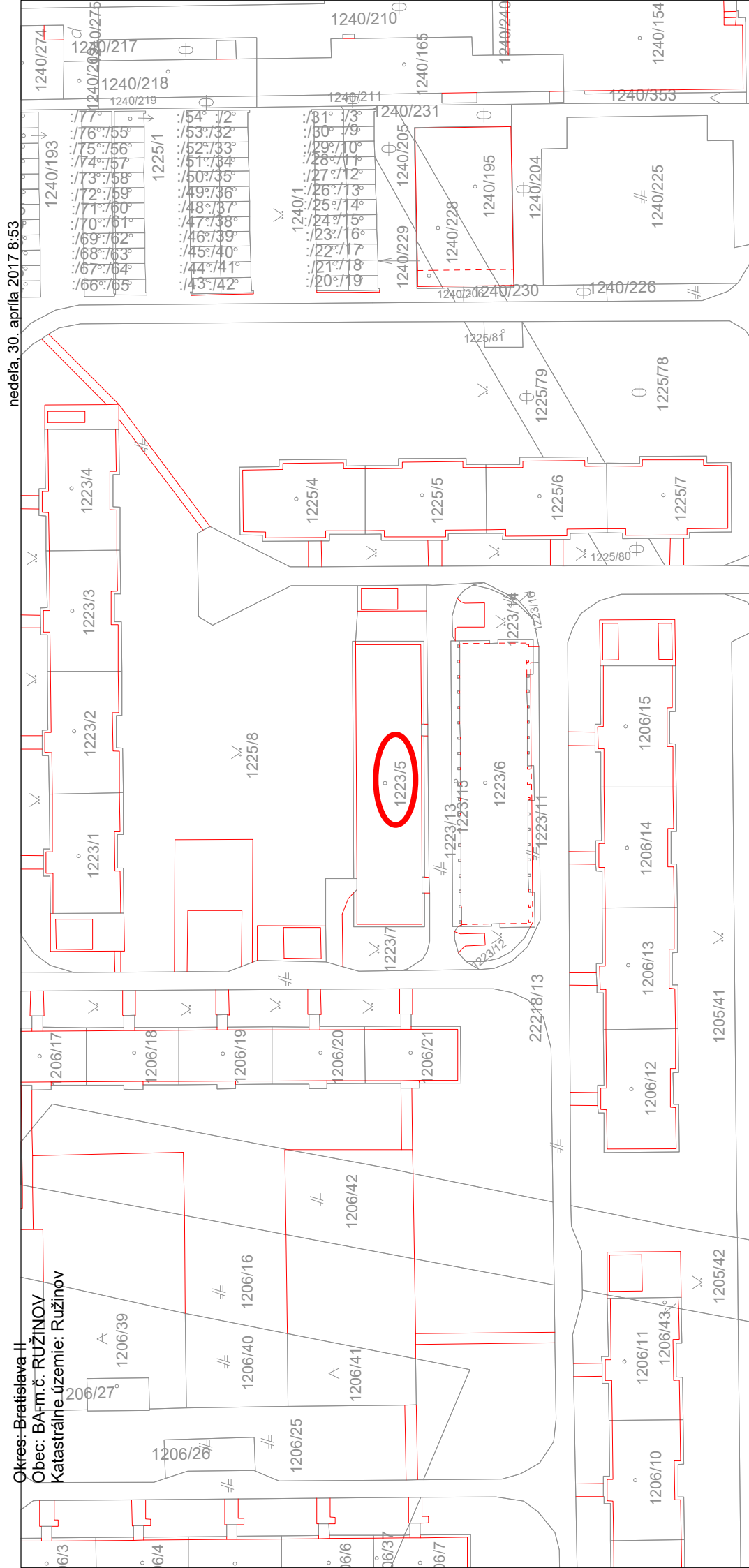
Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2004/15905/28061-1/KI zo dňa 06.05.04

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2004/15902/28056-1/KI zo dňa 06.05.04

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č. MAG/2004/15893/28033-1/KI zo dňa 06.05.04

# Informatívna kópia z mapy

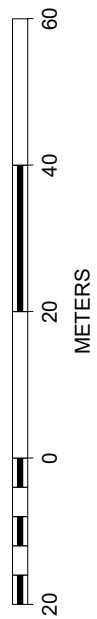
Vytvorené cez katastrálny portál



nedela 30. aprila 2017 8:53

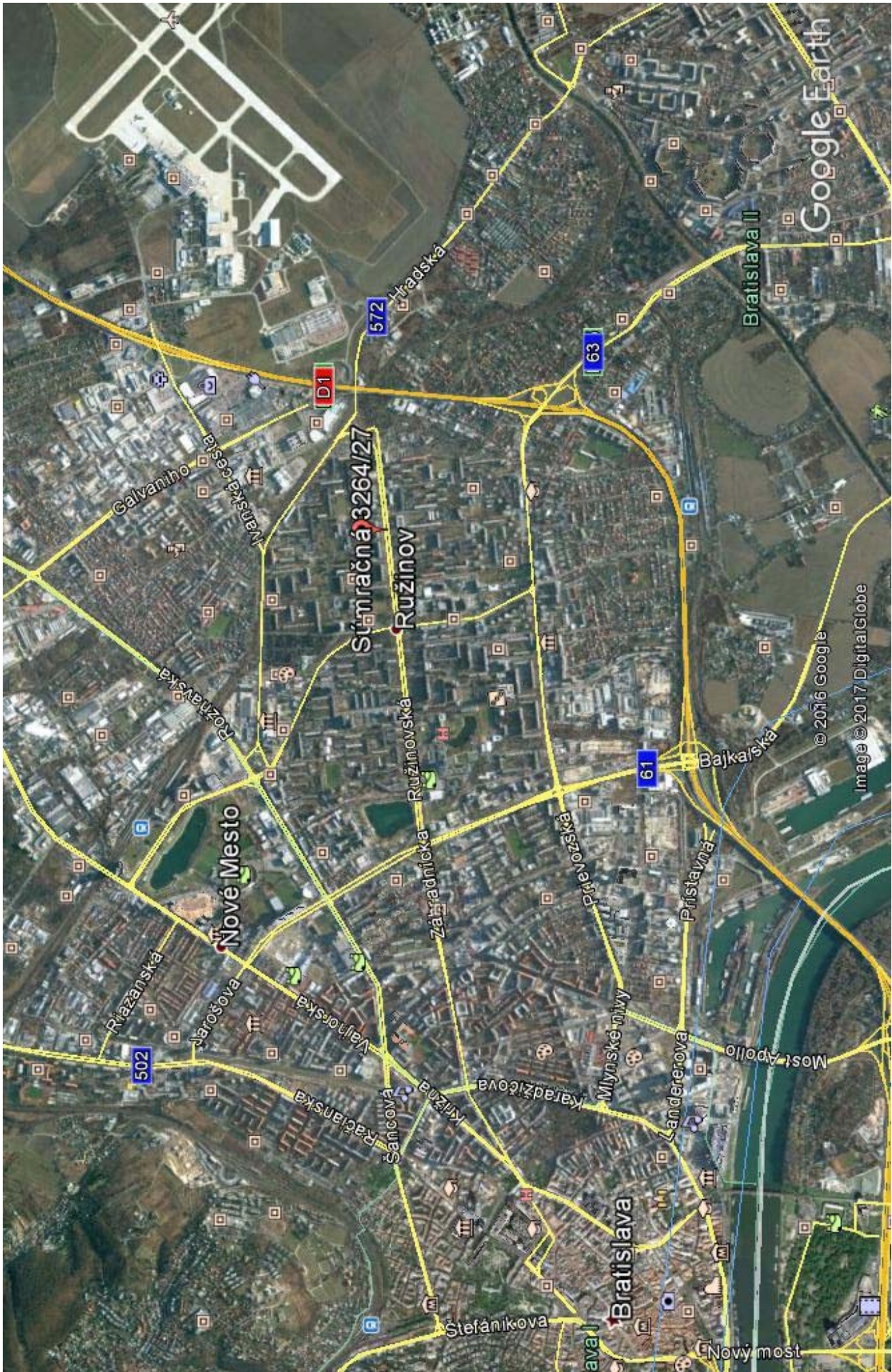
Okres: Bratislava II  
Obec: BA-m.č. RUŽINOV  
Katastrálne územie: Ružinov

SCALE 1 : 1 034





# SITUÁCIA

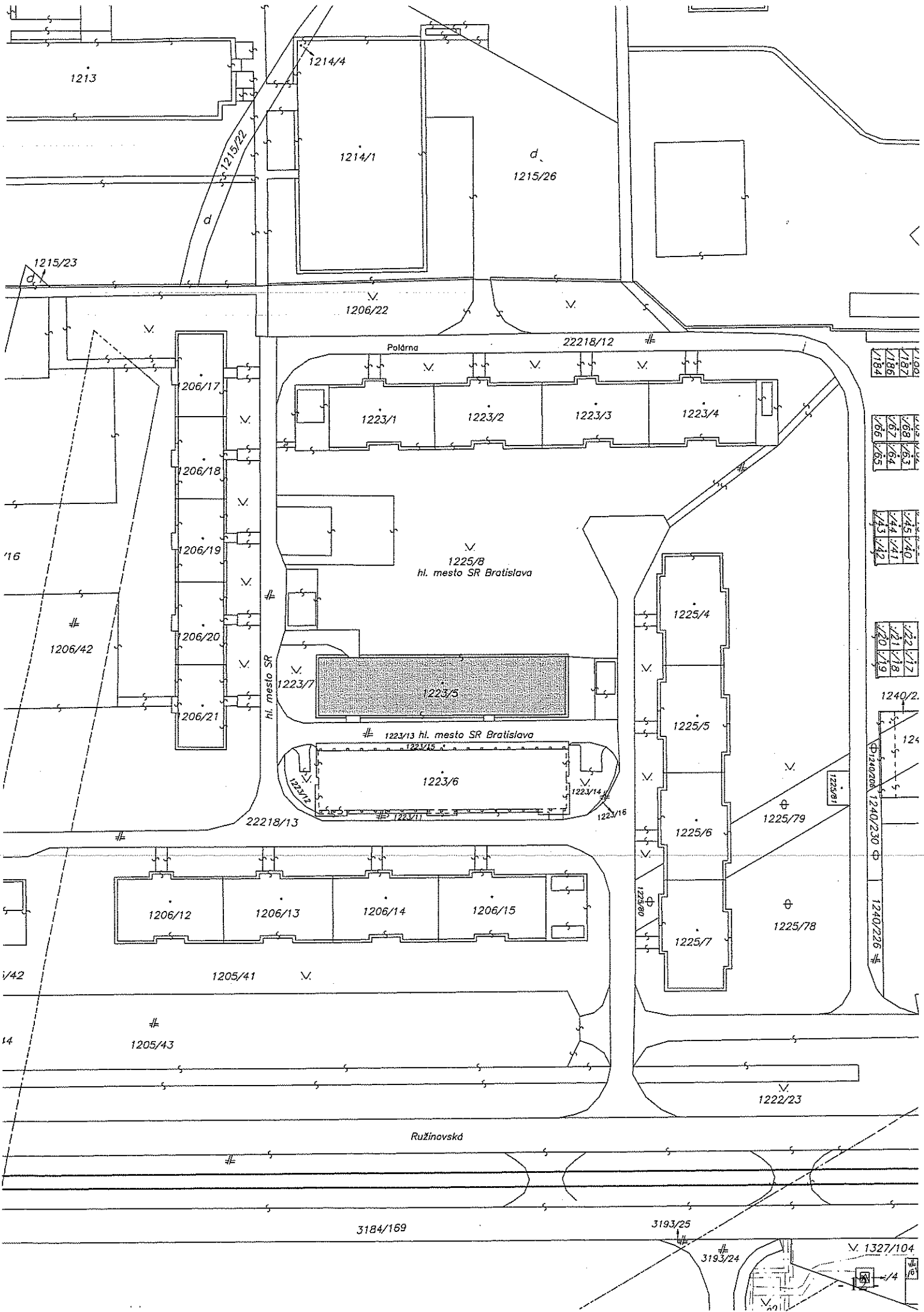


3 5

miľ  
km

Google Earth





1213

1214/4

1214/1

d.  
1215/26

1215/23

d.  
1215/22

V.  
1206/22

206/17

206/18

1206/19

206/20

206/21

1206/42

Polárna

22218/12

1223/1

1223/2

1223/3

1223/4

V.  
1225/8

hl. mesto SR Bratislava

V.  
1223/7

1223/5

1223/13 hl. mesto SR Bratislava

1223/6

22218/13

1225/4

1225/5

1225/6

1225/7

1225/79

1225/78

V.  
1222/23

1206/12

1206/13

1206/14

1206/15

1205/41

1205/43

Ružinovská

3184/169

3193/25

3193/24

V. 1327/104

1/184	1/187	1/188	1/189
1/184	1/187	1/188	1/189

1/66	1/67	1/68	1/69
1/66	1/67	1/68	1/69

1/43	1/44	1/45	1/46
1/43	1/44	1/45	1/46

1/20	1/21	1/22	1/23
1/20	1/21	1/22	1/23

1240/2

124

1223/81

1240/230

1240/226

1240/226

1240/226

1240/226

1240/226

1240/226

1240/226

1240/226



Oddelenie majetkových vzťahov

JUDr. Pistovičová

TU

89886/2017

Váš list číslo/zo dňa  
MAGS OMV 30075/17  
31.03. 2017Naše číslo  
MAGS OUIK  
41456/17-86385/17Vybavuje/linka Bratislava  
Ing. arch. Brezníková/218 06.04. 2017

Vec:

**Územnoplánovacia informácia**

žiadateľ:	OMV (pre: Z-Finance, s.r.o., so sídlom Súmravná 27, 821 02 Bratislava)
žiadosť zo dňa:	05.04. 2017
pozemok parc. číslo (reg. C KN):	1223/5 (772 m <sup>2</sup> ) – podľa vyznačenia v priloženej kópii KM
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Súmravná ul.
zámer žiadateľa:	predaj pozemku/majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa (č. 3264)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 1223/5, nasledovné využitie územia:

- viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.

**Funkčné využitie územia:**

**Viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

*Spôsoby využitia funkčných plôch:*

**Prevládajúce funkcie:** Viacpodlažné bytové domy.

**Prípustné funkcie:** V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN  
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500IČO  
603 481INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)E-MAIL  
[ouic@bratislava.sk](mailto:ouic@bratislava.sk)

a sociálnu pomoc, 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.

**Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti 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.

**Nepripustné funkcie:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, 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 umyvárnou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### **Intenzita využitia územia:**

Záujmový pozemok je 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).

Informujeme Vás, že záujmový pozemok parc. č. 1223/5 v k.ú. Ružinov sa nachádza v území, pre ktoré sa v súčasnosti spracováva **Územný plán zóny Ostredky**, obstarávateľom ktorého je MČ Bratislava – Ružinov.

Upozorňujeme, že MČ Bratislava – Ružinov dňa 23.08. 2016 vydala **územné rozhodnutie o stavebnej uzávere** pre územie vymedzené uvedeným pripravovaným územným plánom pod číslom: SU/CS 4262/2016/16/ZST-24, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa: 06.10. 2016.

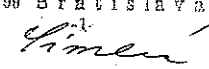
Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, je zverejnený na adrese:

[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).

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 41456/17-86385/17 zo dňa 06.04. 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  
 Primaciálne námestie č. 1  
 814 99 Bratislava

  
 Ing. Ľudmila Simeunovičová  
 poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ/archív

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

Okres: **Bratislava II**  
Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**  
Katastrálne územie: **Ružinov**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **30.04.2017**  
Čas vyhotovenia: **08:54:11**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2894**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**Stavby**

<i>Súpisné číslo</i>	<i>na parcele číslo</i>	<i>Druh stavby</i>	<i>Popis stavby</i>	<i>Druh ch.n.</i>	<i>Umiest. stavby</i>
3264	1223/ 5	15	ADMINISTR.BUDOVA		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3264 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.

*Legenda:*

*Druh stavby:*

15 - Administratívna budova

*Kód umiestnenia stavby:*

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

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 Z-Finance s.r.o., Súmračná 27, Bratislava, PSČ 82102, SR**

**1 / 1**

**IČO :**

**Titul nadobudnutia**

**Kúpna zmluva podľa V-7491/05 z 7.11.2005.**

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

*Iné údaje:*

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.

# FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY





## 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 25/2017.

Podpis štatutárneho orgánu

Podpis osoby zodpovednej za výkon znaleckej činnosti