

Znalecká organizácia: **Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku s. r. o.**  
Česká 15  
831 03 Bratislava

Zadávatel': **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
Primaciálne námestie 1  
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: OTS1801085

## **Z N A L E C K Ý P O S U D O K**

číslo úkonu 19/2018

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 2918/29, evidovaného na LV č. 1974-čiastočný, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV.**

Počet strán (z toho príloh): 20 (7)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Výtlačok číslo: 4

## **OBSAH**

### **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

1.	Úloha znaleckej organizácie	str. 3
2.	Dátum vyžiadania znaleckého posudku	str. 3
3.	Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností	str. 3
4.	Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný	str. 3
5.	Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku	str. 3
6.	Použitý právny predpis	str. 4
7.	Ďalšie použité právne predpisy a literatúra	str. 4
8.	Osobitné požiadavky zadávateľa	str. 5
9.	Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť	str. 5

### **II. POSUDOK**

1.	Všeobecné údaje	str. 6
2.	Stanovenie všeobecnej hodnoty	str. 9

### **III. ZÁVER** str. 11

### **IV. PRÍLOHY** str. 12

### **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

## **I. ÚVODNÁ ČASŤ**

### **1. ÚLOHA ZNALECKEJ ORGANIZÁCIE**

Úlohou znaleckej organizácie je stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku parc. č. 2918/29, evidovaného na LV č. 1974-čiasočný, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV.

### **2. DÁTUM VYŽIADANIA ZNALECKÉHO POSUDKU**

Znalecký posudok je vypracovaný na základe objednávky zo dňa 28.03.2018.

### **3. DÁTUM ROZHODUJÚCI PRE ZISTENIE STAVEBNO-TECHNICKÉHO STAVU OHODNOCOVANÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ**

25.04.2018

### **4. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ZNALECKÝ POSUDOK VYPRACOVANÝ**

Znalecký posudok je vypracovaný k 25.04.2018.

### **5. PODKLADY PRE VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU**

#### **Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. OTS1801085 zo dňa 28.03.2018
- Územnoplánovacia informácia, vydaná Magistrátom Hl. mesta Bratislavy dňa 31.01.2018

#### **Podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva LV č. 1974, k.ú. Karlova Ves zo dňa 30.04.2018, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves zo dňa 30.04.2018, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál
- Fotodokumentácia

## 6. POUŽITÝ PRÁVNÝ PREDPIS

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004, 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. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.

## 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 platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA**

Neboli vznesené.

**9. PRÁVNÝ ÚKON, NA KTORÝ SA MÁ ZNALECKÝ POSUDOK POUŽIŤ**

Prevod vlastníctva.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### IDENTIFIKÁCIA POUŽITEJ METODIKY

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, jedná sa o ohodnotenie pozemkov. Použitie výnosovej metódy nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

#### Základné pojmy metodiky:

Hodnotenie pozemkov sa vykoná metódou polohovej diferenciácie, pričom pozemky budú hodnotené podľa aktuálneho právneho stavu v zmysle listu vlastníctva.

Všeobecná hodnota pozemkov  $VSH_{POZ}$  – sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a povyšujúcich resp. redukujúcich faktorov.

$$VSH_{POZ} = VHm * Kpd = VHm * Ks * Kv * Kd * Kp * KI * Kz$$

Všeobecná hodnota  $VŠH$  - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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.

#### VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 1974-čiastočný, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV. boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

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

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2918/ 29	41	Ostatné plochy	37			1

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely 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**

Účastník právneho vzťahu:

**Vlastník**

<b>1</b>	<b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PŠČ 814 99, SR</b>	<b>1 / 1</b>
----------	---	--------------

**IČO :**

<b>Titul nadobudnutia</b>	Dohoda o urovnaní č.248807021100, podľa V-29112/11 zo dňa 20.12.2011
<b>Titul nadobudnutia</b>	Žiadosť MAGS SNM 42022/13/44859 zo dňa 25.02.2013, podľa Z-4229/13
<b>Titul nadobudnutia</b>	Zmluva o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva podľa V-33213/15 zo dňa 17.12.2015.
<b>Titul nadobudnutia</b>	Zámenná zmluva V-21999/2017 zo dňa 31.08.2017.

**ČASŤ C: ŤARCHY****Por.č.:**

- 1 Vecné bremeno - povinnosť strpieť na pozemkoch reg. CKN p.č. 2910/3, 3888/89, 3888/90:
  - a) zriadenie a uloženie stavebného objektu SO 301 Vodovodná prípojka (ďalej len vodovodná prípojka)
  - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy, a odstránenie vodovodnej prípojky k stavbe 'Mlynská dolina 7' v rozsahu vymedzenom GP 31431968-32-16 (over. 965/16)
  - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie vodovodnej prípojky oprávneným a ním oprávneným osobám cez zaťažené pozemky.
 v prospech vlastníka pozemkov reg. CKN p.č. 2671/1, 2671/20, 2671/21, 2671/22, 2671/23, 2671/24, 2671/26, 2671/27, 2671/28, 2671/29, 2671/30, 2676/27, 2677/5, 2745/23 a stavby s.č. 6321 na pozemku p.č. 2671/20, podľa V-31510/16 zo dňa 16.11.2016

**Iné údaje:**

Zápis GP č.005-M118/2013 (overovacie číslo: 270/13)

- 1 Žiadosť o zápis rozšírenia komunikácie podľa OÚ-BA-OCDPK2-2015/006485/JTA a podľa GP 31431968-84-14 overený dňa 3.12.2014 pod č. 2659/14, Z-3566/15
- 1 Zápis GP 31431968-32-16 (č. over. 965/16) na vyznačenie vecného bremena, V-31510/16

**Poznámka:**

Bez zápisu.

## **OBHLIADKA A ZAMERANIE NEHNUTEĽNOSTÍ**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.04.2018.

Zameranie vykonané dňa 25.04.2018.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.04.2018.

## **POROVNANIE TECHNICKEJ DOKUMENTÁCIE SO SKUTKOVÝM STAVOM**

Pri porovnaní stavu nehnuteľnosti zisteného pri obhliadke, so stavom evidovaným v poskytnutej dokumentácii, nebol zistený žiadny nesúlad.

## **POROVNANIE MAJETKO - PRÁVNEJ DOKUMENTÁCIE SO SKUTKOVÝM STAVOM**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, evidovaným na LV č. 1974-čiasťočný a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves.

## **VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA**

### Pozemok:

- parc. č. 2918/29, o výmere 41 m<sup>2</sup>, ostatné plochy, k.ú. Karlova Ves obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV.

## **VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA**

Nie sú známe.



## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

### **a/ Analýza polohy nehnuteľností**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na hranici Karlovej Vsi so Starým Mestom v lokalite Mlynská dolina na ulici Staré Grunty. V blízkosti sa nachádza Zoologická záhrada, Slovenská televízia, obchodné centrum Cubicon, Fakulta informatiky, atď., výborná dostupnosť je aj na diaľničný obchvat. Prostredie má dobre vybudovanú kompletnú infraštruktúru. Ohodnocovaný pozemok je nad úrovňou chodníka, oddelený od ostatných pozemkov opornými múrmi. Pozemok je umiestnený priamo pri rušnej komunikácii s hustejšou premávkou. Charakter terénu je mierne svahovitý. Pred ohodnocovaným pozemkom sa nachádza zastávka autobusov MHD. Ohodnocovaný pozemok je možné pripojiť na všetky inžinierske siete. Dostupnosť centra mesta osobným automobilom je cca 5-10 minút.

### **b/ Analýza využitia nehnuteľností**

Na základe zadávateľom predloženej územnoplánovacej informácie, vydanej Magistrátom Hl. mesta Bratislavy dňa 31.01.2018, je ohodnocovaný pozemok parc.č. 2918/29, o výmere 41 m<sup>2</sup>, ostatné plochy, určený ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, kód reg. F. Územie slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti. Využitie pozemkov je obmedzené indexom zastavaných plôch, koeficientom zastavanosti a pod., pričom pri danom tvare pozemku, jeho rozmeroch a tiež trasovaní technickej infraštruktúry, má pozemok praktické využitie skôr ako súčasť väčšieho celku.

### **c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností**

Na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani neboli zaznamenané žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

## 2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2918/29	ostatná plocha	41	41,00	1/1	41,00

#### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. č. 2918/29, o výmere 41 m<sup>2</sup>, ostatné plochy. Pozemok je evidovaný na LV č. 1974-čiasočný, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV. Ohodnocovaný pozemok je nezastavaný.

Východisková hodnota pozemku je 66,39 Eur. Ide o zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti miest nad 100.000 obyvateľov s veľmi dobrými dopravnými možnosťami. V okolí sú postavené štandardné aj nadštandardné stavby na bývanie a občiansku vybavenosť. Pozemok je na území mesta v blízkej dostupnosti priestriedku hromadnej dopravy. Ohodnocovaný pozemok je možné pripojiť na všetky inžinierske siete (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, telekomunikačná sieť a internet). Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, prevyšuje dopyt nad ponukou. Koeficient redukujúcich faktorov - z dôvodu tvaru pozemku, jeho rozmerov, a tiež trasovaním technickej infraštruktúry, všetky tieto faktory výrazne obmedzujú možnú zástavbu.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,60
k <sub>R</sub> 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 <sub>PD</sub> = 1,80 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 0,70	4,1278
Jednotková hodnota pozemku	VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * K <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 4,1278	274,04 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH <sub>POZ</sub> = M * VŠH <sub>MJ</sub> = 41,00 m <sup>2</sup> * 274,04 €/m <sup>2</sup>	11 235,64 €

### III. ZÁVER

Na základe prijatej objednávky sme vykonali znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 2918/29, evidovaného na LV č. 1974-čiasočný, k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava - mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV., za účelom prevodu vlastníctva.

**Po preskúmaní a analýze skutkového stavu a v súlade s postupom uvedeným v predchádzajúcich častiach tohto znaleckého posudku stanovujeme všeobecnú hodnotu pozemku nasledovne:**

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 11 235,64 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 2918/29 (41 m <sup>2</sup> )	11 235,64
<b>Spolu VŠH</b>	<b>11 235,64</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>11 200,00</b>

Slovom: jedenásťtisícdivesto Eur

Vypracoval: Ing. Ingeborg Čavargová  
Odbor: stavebníctvo  
Odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností

v Bratislave dňa 04. mája 2018

---

*Ing. Jozef Greňo, PhD.*  
osoba zodpovedná za výkon  
znaleckej činnosti

#### **IV. PRÍLOHY**

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva LV č. 1974, k.ú. Karlova Ves zo dňa 30.04.2018, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál
2. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Karlova Ves zo dňa 30.04.2018, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál
3. Územnoplánovacia informácia, vydaná Magistrátom HI. mesta Bratislavy dňa 31.01.2018
4. Fotodokumentácia

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

Okres: **Bratislava IV**  
Obec: **BA-m.č. KARLOVA VES**  
Katastrálne územie: **Karlova Ves**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **30.04.2018**  
Čas vyhotovenia: **08:55:17**

## ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1974

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.
2918/ 29	41	Ostatné plochy	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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 nám. 1,  
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Dohoda o urovnaní č.248807021100, podľa V-29112/11 zo dňa 20.12.2011

Titul nadobudnutia

Žiadosť MAGS SNM 42022/13/44859 zo dňa 25.02.2013, podľa Z-4229/13

Titul nadobudnutia

Zmluva o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva podľa V-33213/15 zo dňa 17.12.2015.

Titul nadobudnutia

Zámenná zmluva V-21999/2017 zo dňa 31.08.2017.

### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - povinnosť strpieť na pozemkoch reg. CKN p.č. 2910/3, 3888/89, 3888/90:
  - a) zriadenie a uloženie stavebného objektu SO 301 Vodovodná prípojka (ďalej len vodovodná prípojka)
  - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy, a odstránenie vodovodnej prípojky k stavbe "Mlynská dolina 7" v rozsahu vymedzenom GP 31431968-32-16 (over. 965/16)
  - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie vodovodnej prípojky oprávneným a ním oprávneným osobám cez zaťažené pozemky.v prospech vlastníka pozemkov reg. CKN p.č. 2671/1, 2671/20, 2671/21, 2671/22, 2671/23, 2671/24, 2671/26, 2671/27, 2671/28, 2671/29, 2671/30, 2676/27, 2677/5, 2745/23 a stavby s.č. 6321 na pozemku p.č. 2671/20, podľa V-31510/16 zo dňa 16.11.2016

Iné údaje:

Zápis GP č.005-M118/2013 (overovacie číslo: 270/13)

- 1 Žiadosť o zápis rozšírenia komunikácie podľa OÚ-BA-OCDPK2-2015/006485/JTA a podľa GP 31431968-84-14 overený dňa 3.12.2014 pod č. 2659/14, Z-3566/15
- 1 Zápis GP 31431968-32-16 (č. over. 965/16) na vyznačenie vecného bremena, V-31510/16

Poznámka:

Bez zápisu.

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.*

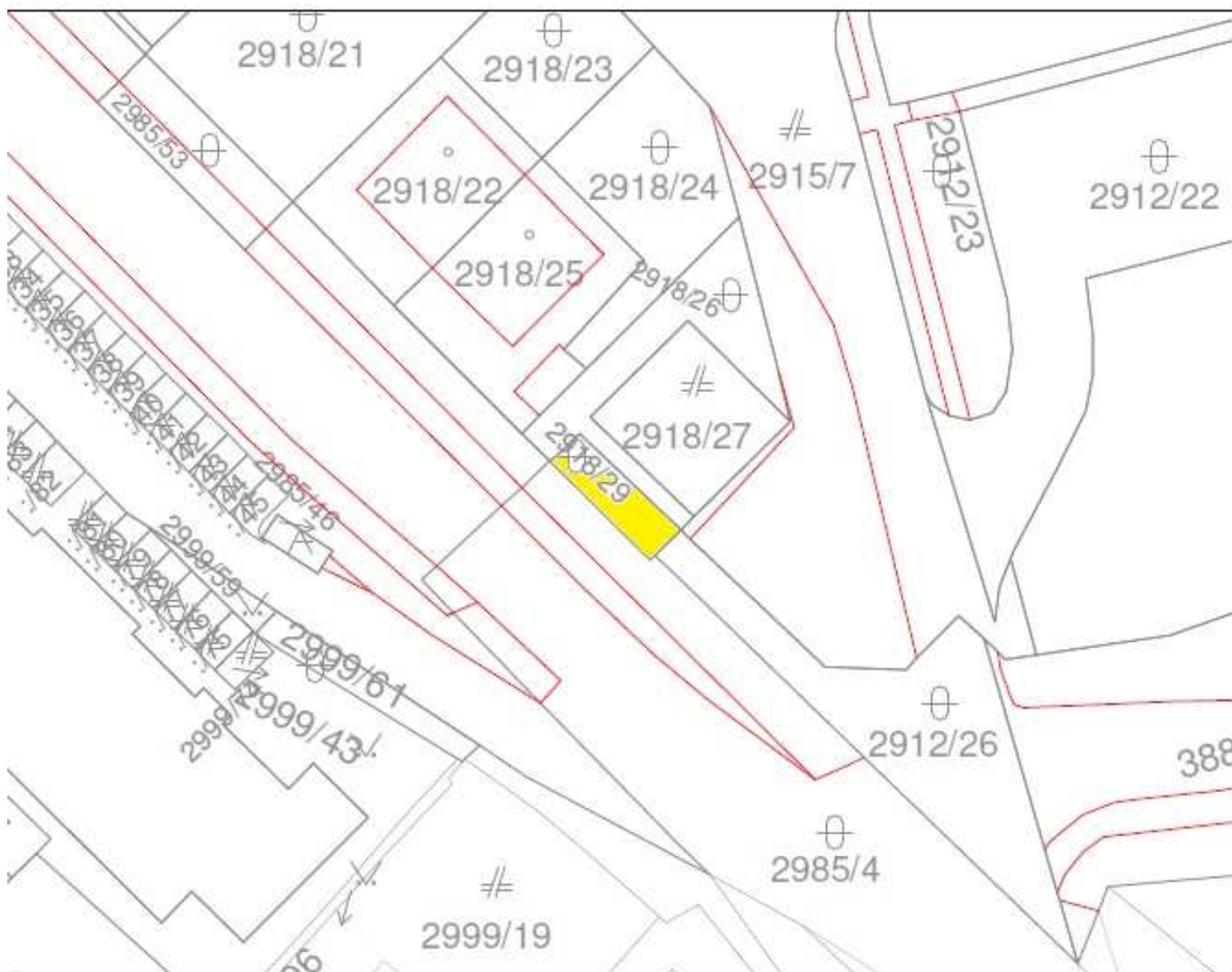
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

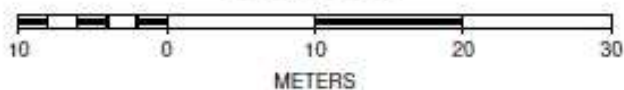
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV  
Obec: BA-m.č. KARLOVA VES  
Katastrálne územie: Karlova Ves

30. apríla 2018 9:02



SCALE 1 : 488





# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

## Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

MAGS - Sekcia správy nehnuteľností  
oddelenie majetkových vzťahov  
- Mgr. Balíková - TU

597 58

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV 52958/17	MAGS OUIIC	Ing. Petrová/491	31.1.2018
MAG 451773/22.11.2017	57442/17 - 451777	Ing. Uhlířová/294	

Vec:

### Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	MAGS OMV (za žiadateľa): JUDr. Daniel Jurčaga s.r.o., Staré Grunty 26/G, 841 01 Bratislava, IČO 45290482 Konateľ: JUDr. Daniel Jurčaga, Centrum 1575, 023 01 Ošadnica
žiadosť zo dňa:	22.11.2017 (dorčená 30.11.2017)
pozemok parc. číslo:	2918/29 – ostatné plochy vo výmere 41 m <sup>2</sup> ( podľa Vami priloženej mapky)
katastrálne územie:	Karlova Ves
bližšia lokalizácia pozemku v území:	ul. Staré Grunty
zámer žiadateľa:	predaj pozemku, nakoľko žiadateľ ako vlastník príslušných nehnuteľností má záujem o majetkové usporiadanie vzťahu k predmetnému pozemku užívanému ako súčasť záhrady. Predmetný pozemok je nad úrovňou osatných mestských pozemkov a je od nich oddelený oporným múrom.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN parc. č. 2918/29 v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, **rozvojové územie**, kód. reg. F.

#### Funkčné využitie územia:

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN  
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

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

E-MAIL  
ouic@bratislava.sk



Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, 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: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

**Neprípustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia:** pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: kód regulácie **F**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,*
- *podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m_2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m_2$ ).*

Upozornenie:

- pozemok je v blízkosti obslužnej komunikácie FTC1+C2 s MHD,
- pozemkom je vedené trasovanie (resp. pozemok je v kontakte) s technickou infraštruktúrou v území (vodovod DN 500, kanalizácia AVI, s káblovým vedením TKR ; s navrhovaným 1 x

110 kV el. vedením). Juhovýchodná časť pozemku sa nachádza v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení.

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepčný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M 1: 10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia §11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek a nie je účelné a možné stanovenú koncepciu aplikovať na požadovanú podrobnosť.

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.

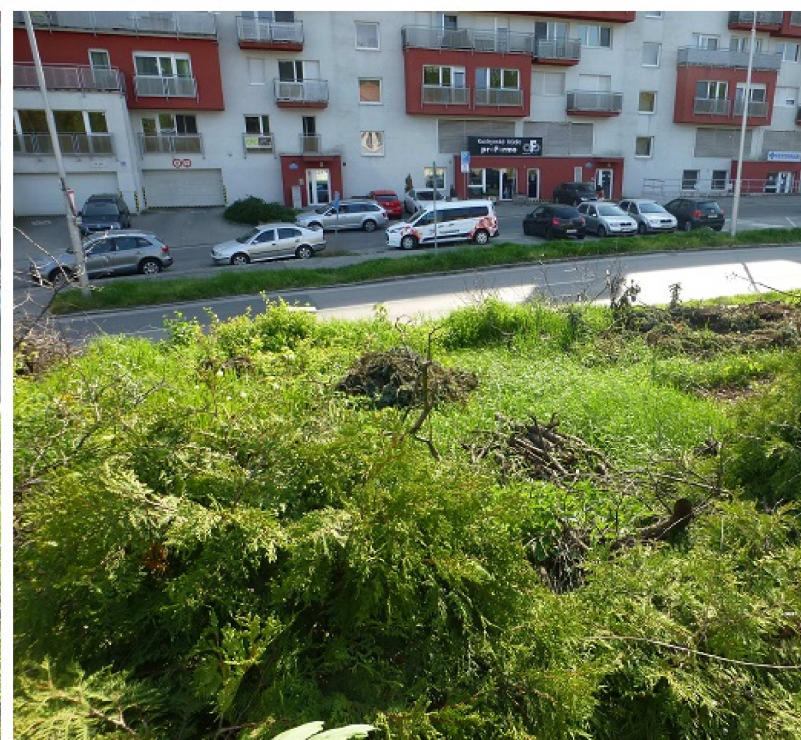
Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIK 57442/2017 – 451777 zo dňa 31.1.2018 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy  
Oddelenie územnoplánovania, investícií a činnosti  
Právnicko-územný úrad  
814 99 Bratislava

*Simeunovičová*

Ing. Ľudmila Simeunovičová  
poverená vedením oddelenia



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov a odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znaleckej organizácie je 900278.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 19/2018.

.....  
Ing. Jozef Greňo, PhD.

osoba zodpovedná za výkon  
znaleckej činnosti

