

**Znalec:****Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

☎ 0903 404 301

✉ kapusta.znalec55@gmail.com

**evidenčné číslo:** 911 517**Zadávateľ:**

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu/objednávka:**

písomná objednávka OTS2000059 SNM/20/001/MA, zo dňa 14.01.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 20/2020**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN parc.č.422/19 na ulici Podbrezovská, v MČ Bratislava - Rača, okres Bratislava III, v k.ú.Rača (zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č.1248).

**Počet strán (z toho príloh):** 19 ( 10 )**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č.422/19 na ulici Podbrezovská, v MČ Bratislava - Rača, okres Bratislava III, v k.ú.Rača (zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č.1248).

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

14.01.2020

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

14.01.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Situácia + mapa posudzovaného pozemku
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, pod č.: MAGS OUIČ 42730/19-108348, dňa 10.04.2019

### 5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1248, k.ú.Rača, zo dňa 04.02.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Rača, zo dňa 04.02.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznatzky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.228/2018 Z.z.)
- Zákon č.652018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.228/2018 Z.z.)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3
- M. Ilavský - M.Nič - D.Majdúch.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- 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
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) 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 neprímeranou pohnútkou.

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

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným

rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

$M$  – výmera pozemku v  $\text{m}^2$ ,

$V\dot{S}H_{\text{MJ}}$  – jednotková všeobecná hodnota pozemku v  $\text{Eur}/\text{m}^2$ .

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{MJ}} = V\text{HMJ} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur}/\text{m}^2],$$

kde

$V\text{HMJ}$  – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

$k_{\text{PD}}$  je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

$k_{\text{S}}$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

$k_{\text{V}}$  – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

$k_{\text{D}}$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

$k_{\text{F}}$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

$k_{\text{I}}$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

$k_{\text{Z}}$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

$k_{\text{R}}$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na memú jednotku (1  $\text{m}^2$  pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávej metódy.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

podľa listu vlastníctva **č.1248**, k.ú. Rača

#### A. Majetková podstata:

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

- parc.č.: 422/19 - ostatná plocha o výmere 36 $\text{m}^2$  37 1

#### Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok  
Kód umiestnenia pozemku  
1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

**Účastník právneho vzťahu:** Vlastník

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

#### Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

#### Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

#### C. Ďarchy:

- Bez zápisu

#### Iné údaje:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.01.2020 .
- Zameranie vykonané dňa 31.01.2020.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.01.2020.

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

Z technickej dokumentácie bola predložená iba územnoplánovacia informácia na posudzovaný pozemok a situácie širších vzťahov dotknutej lokality.

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

Popisné údaje katastra nehnuteľností nie sú úplne v súlade so skutočnosťou. Posudzovaný pozemok je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.1248 ako druh kultúry "ostatná plocha". Časť pozemku je využívaná ako dvor pri rodinnom dome súp.č.6794(situovaný na parc.č.419/2), t.j.rovnako ako pozemok parc.č.419/7 zapísaný na LV č.419/7 ako druh kultúry "zastavaná plocha a nádvorie" a časť pozemku ako trávnatá plocha, t.j.rovnako ako pozemok parc.č.422/22, zapísaný na LV č. 1248 ako druh kultúry "ostatná plocha". Geodetické údaje katastra nehnuteľnosti sú v súlade so skutočným stavom. Pozemok je zakreslený v katastrálnej mape. Na základe vykonaného merania na tvári miesta bolo konštatované, že na posudzovanom pozemku je situovaný plot-rozdeľujúci pozemok na dve časti s rozdielnym charakterom funkčného využitia-ktorý tvorí príslušenstvo k rodinnému domu.

#### f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

##### 1. Pozemok:

- *parc.č.422/19 - ostatná plocha o výmere 36m<sup>2</sup>*

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

Plot na pozemku parc.č.422/19.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc.č.422/19 je situovaný na ulici Podbrezovská, v blízkosti zástavby rodinných a bytových domov.

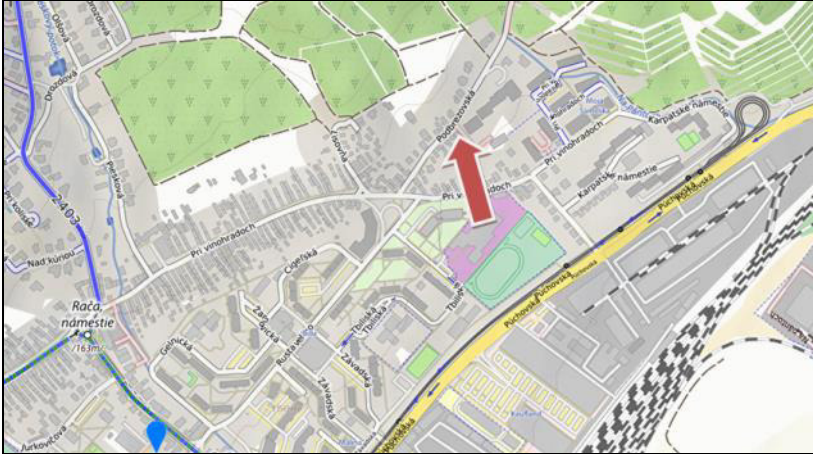
Mestská časť Rača leží na juhovýchodnom úpätí Malých Karpát. Je vzdialená od centra Bratislavy približne 8km. Okolie Rače tvorí malebná krajina, ktorá leží na rozhraní dvoch prírodných celkov - Malých Karpát a Podunajskej nížiny. Na vyššej priestorovej úrovni možno územie Rače rozdeliť na dve základné časti - nížinu a pohorie. Do chotára Rače patria Veľký Javorník, Malý Javorník, Veľká Baňa. Svahy tvorí viničná pôda, ktorá v súčasnosti ustupuje výstavbe. Račou preteká viacero potokov, najznámejší je Račiansky potok, v juhovýchodnej časti sa nachádza rybník Kalná. Rača zaberá plochu 23,6km<sup>2</sup> a žije tu takmer 21 tisíc obyvateľov. Prevažná časť obyvateľov dochádza za prácou do centra Bratislavy a do ostatných mestských častí.Bratislavy. Hustota obyvateľstva v mieste je priemerná, bez výskytu konfliktných skupín

obyvateľov. Rača je napojená na okolité mestské časti a centrum Bratislavy električkami a autobusmi MHD, vlakovou dopravou, autobusmi SAD a viacerými stanovišťami taxislužby. Dopravná infraštruktúra v okolí budovy je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Žitná, Račianska, Púchovská) je bezproblémové.

V okolí posudzovaného pozemku sa nachádza základná občianska vybavenosť, škola a škôlka, ordinácia obv. lekára, kultúrny dom, obchody, reštaurácie, atď. V širšom okolí sa nachádzajú aj stredné školy - v Krasňanoch a Policajná akadémia.

Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom. Cesta autom do centra mesta je 10,1 km a trvá cca 18 minút. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd, vychádzajú z charakteru okolitej zástavby. MČ Rača patrí k dobrým lokalitám Bratislavy.

### Poloha pozemku parc.č.422/19 na ulici Podbrezovská, v MČ Bratislava - Rača:



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v súčasnosti využívaný v časti ako dvor a v časti ako trávnatá verejná plocha. Iné využitie sa v súčasnosti nedá predpokladať.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z LV č.1248 nie je na posudzovaný pozemok zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno. Pozemok je predelený plotom (tvoriacom príslušenstvo k rodinnému domu súp.č.6794) na dve časti-každá je využívaná iným spôsobom. Pozemok má malú výmeru a nepravidelný tvar. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

**Ohodnocovaný pozemok parc.č.422/19** je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.1248 ako "ostatná plocha" a zakreslený vo vektorových mapách katastra. Situovaný je na severozápadnej strane MČ Bratislava - Rača, na ulici Podbrezovská (z ktorej je aj prístupný), v susedstve pozemkov parc.č.419/8, 419/2, 419/7 a 422/22. Na pozemku parc.č.419/2 je postavený rodinný dom súp.č.6794. Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je dotknutý pozemok situovaný v území, ktoré je určené na funkčné využitie (ako aj predloženej Územnoplánovacej informácie Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy zo dňa 10.04.2019 č.j.MAGS OUIČ 42730/19-108348):

- malopodlažná zástavba obytného územia - číslo funkcie 102 (táto časť pozemku je situovaná za oplotením RD)
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - číslo funkcie 201

Pozemok parc.č.422/19 sa nachádza na území dvoch funkčných plôch.

Spôsob využívania pozemku je dvojaký (rozhranie využívania je určené existujúcim plotom, tvoriacom príslušenstvo pri rodinnom dome súp.č.6794 na parc.č.419/2) - dvor pri rodinnom dome a verejná trávnatá plocha v susedstve obslužnej spevnenej komunikácie miestneho významu. Posudzovaný pozemok má rovinný charakter, v jeho susedstve sú situované všetky druhy inžinierskych sietí (vychádzajú z charakteru okolitej zástavby).

V posudku stanovená VŠH pozemku - 149,14 Eur/m<sup>2</sup> je reálna tržová hodnota, zohľadňujúca všetky charakteristiky pozemku a dotknutej lokality.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
422/19	ostatná plocha	36,00	1/1	36,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>pozemok je situovaný v obytnej zóne Bratislavy, ktorá má nad 100000 obyvateľov</i>	1,20
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemok je využívaný v časti ako dvor pri RD a v časti ako verejná trávnatá plocha</i>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok má funkčné využitie-málopodlažná zástavba obytného územia a občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu</i>	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>v blízkom okolí sú situované všetky druhy inžinierskych sietí(t.j.viac ako tri druhy)</i>	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemok je situovaný v Bratislave, kde je zvýšený záujem o kúpu pozemkov</i>	1,50
k <sub>R</sub> koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>pozemok má malú výmeru a nepravidelný tvar</i>	0,80

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k <sub>PD</sub> = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,80	2,2464
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ <sub>H,MJ</sub> = V <sub>H,MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 66,39 €/m <sup>2</sup> * 2,2464	149,14 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 422/19	36,00 m <sup>2</sup> * 149,14 €/m <sup>2</sup> * 1/1	5 369,04
<b>Spolu</b>		<b>5 369,04</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - LV č. 1248 - parc. č. 422/19 (36 m <sup>2</sup> )	5 369,04
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>5 369,04</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>5 400,00</b>

**Slovom: Päťtisícštyristo Eur**

V Bratislave, dňa: 04.02.2020

Ing. Peter Kapusta  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. informatívna kópia z katastrálnej mapy
4. List vlastníctva č.1248, 1964
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia





Objednávka číslo OTS2000059

SNM/20/001/MA

<b>Odberateľ:</b> Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> Ing. Peter Kapusta  Saratovská 3424/6C 84101 Bratislava IČO: 911517 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku v k. ú. Rača, pozemok registra "C" parc. č. 422/19 - ostatná plocha o výmere 36 m<sup>2</sup>, LV č. 1248, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Cena za ZP: 120,00 Eur

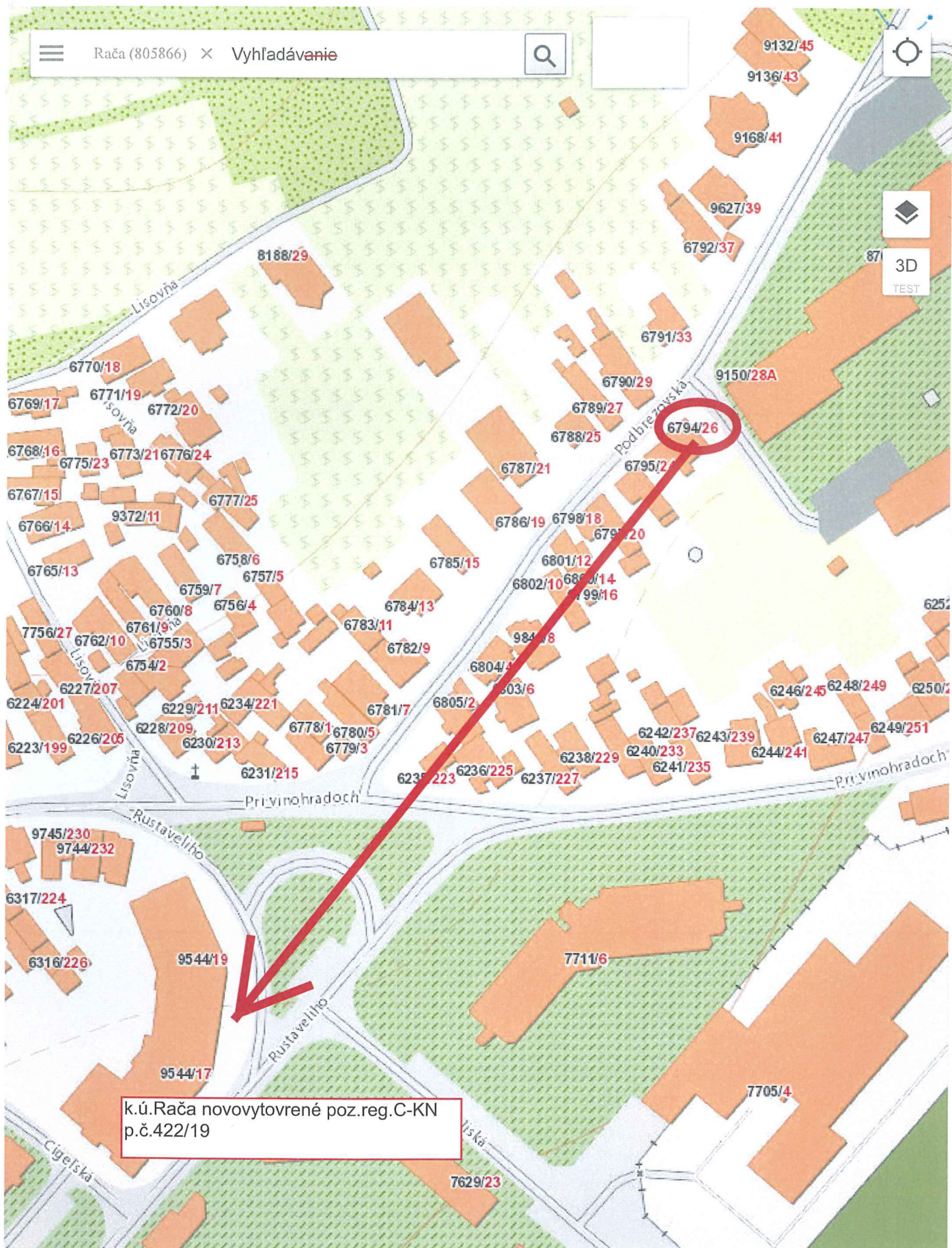
Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	120,00	120,00 Eur
	<b>bez DPH:</b>			<b>Eur</b>
	<b>DPH</b>			<b>Eur</b>
	<b>Spolu s DPH:</b>			<b>120,00 Eur</b>

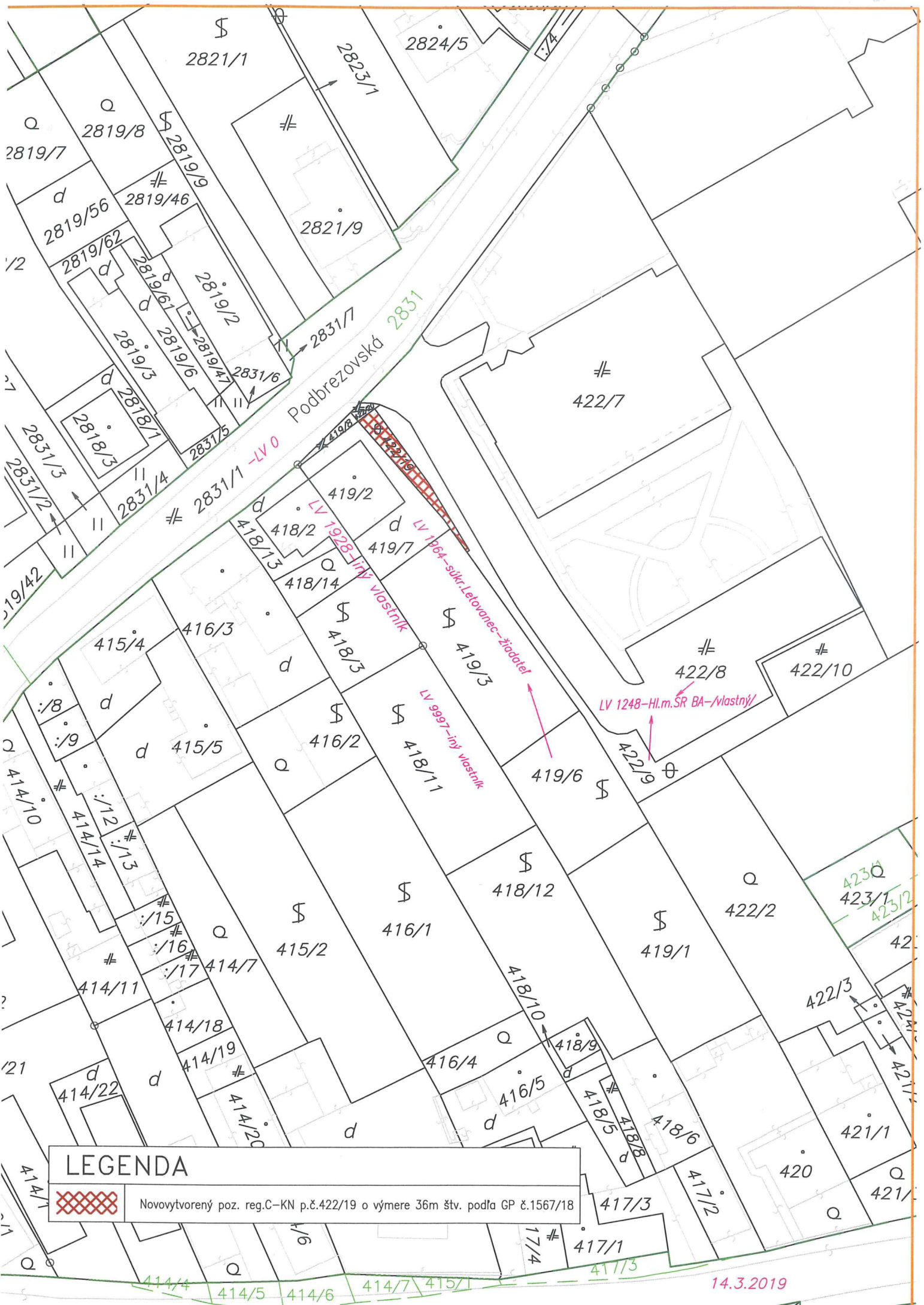
Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. č.1  
814 99 Bratislava  
-14-

zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis


Vyhotovil: Rožňovcová Monika  
Telefón č.:  
Mobil č.:  
Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Szabo Tomáš  
V Bratislave dňa: 07.01.2020  
Schválené dňa: 14.01.2020

Za dodávateľa: Meno, priezvisko  
pečiatka a podpis





**LEGENDA**

 Novovytvorený poz. reg.C-KN p.č.422/19 o výmere 36m štv. podľa GP č.1567/18

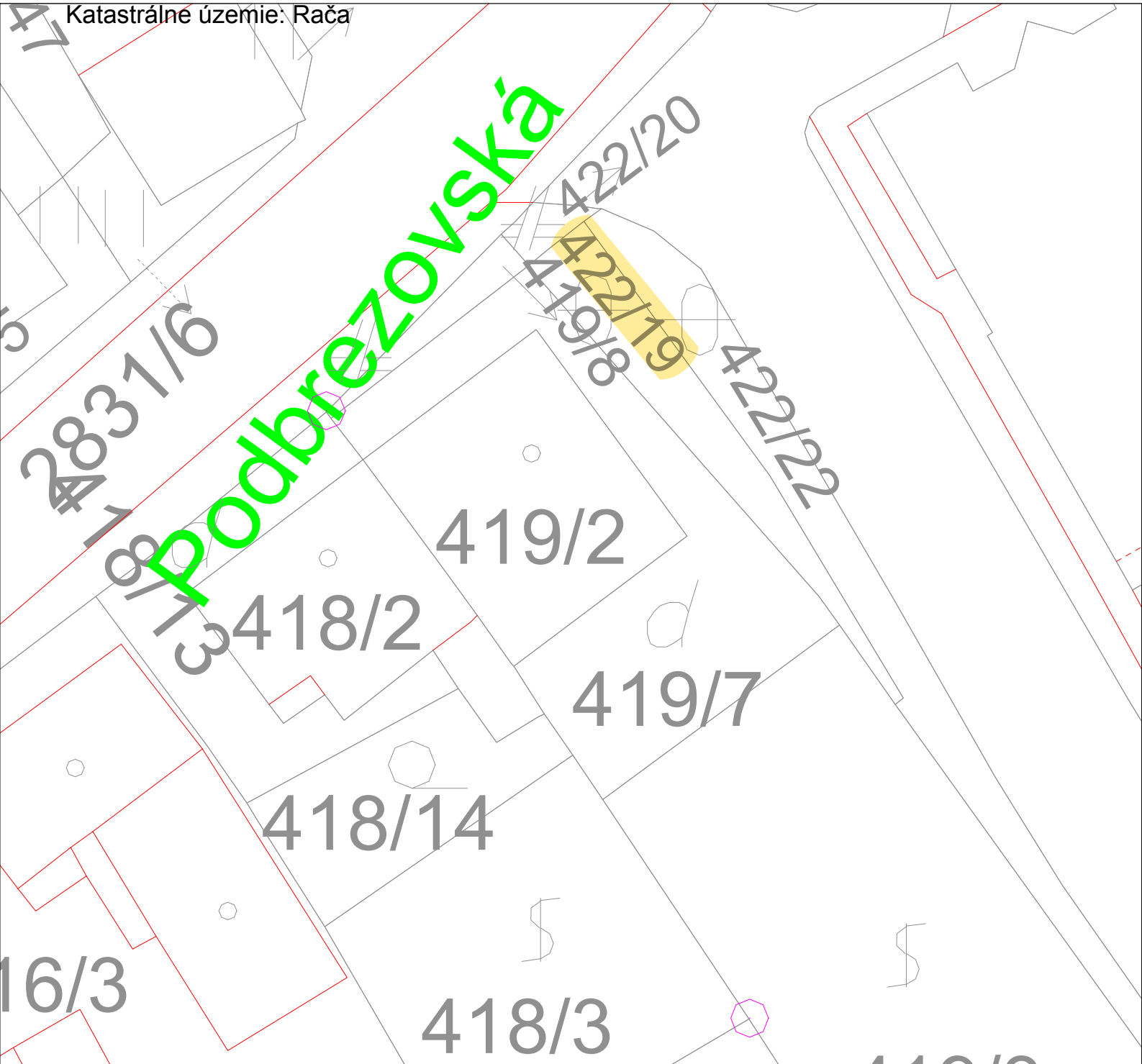
14.3.2019

# Informatívna kópia z mapy

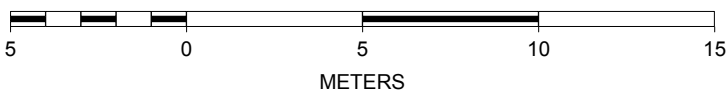
Vytvorené cez katastrálny portál

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

4. februára 2020 18:09



SCALE 1 : 214



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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.02.2020  
Čas vyhotovenia: 18:02:32

## ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1248

ČASŤ 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.
422/ 19	36	ostatná plocha	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 SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Obmedzujúca poznámka

Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti k časti pozemku parc.č. 513/35 vymedzeného GP č. 243-255-151-85 (diel č. 64) bola spochybnená  
Hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností podľa §-u 39 ods. 2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti časti pozemku registra C parc. č. 1205/3, zapísaného v prospech Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, so sídlom Primaciálne nám. 1, Bratislava, IČO 00603481 v zmysle § 14 zákona 180/1995 Z.z. v podiele 1/1 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E parc. č. 1049 zapísanom na LV č.3531, k. ú. Rača v prospech Eduarda Brychtu, narodeného 26.07.1952, a Miroslavy Kuzmovej, rodenej Brychtová, narodennej 01.10.1949, každý v spoluvlastníckom podiele 1/2 k celku, titulom Osvedčenia o dedičstve 22D 121/97, právoplatného dňa 06.03.1998 - P-3708/2014

Poznámka

Hodnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods. 2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti časti pozemkov registra C parc.č. 2850/44, 422/1, 422/5, 422/9, 422/11 zapísaným titulom § 2 ods.2 zákona č.138/91 Zb. v podiele 1/1 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra E parc. č. 2865 zapísaným na LV č.3617, k. ú. Rača, titulom Rozhodnutia Pozemkového úradu Bratislava-mesto č.k.664/92/Pú-Tr zo dňa 15.4.1993 a Osvedčenia o dedičstve 30D/1655/2014-84 zo dňa 13.03.2015 v podiele 2/5 - P-1457/2015

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis stavieb č.OSMM/387/97 zo dňa 30.1.1997.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis OSMM/2810/97-Se + GPč.24/1996.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis stavieb č.OSMM/1271/97/Se zo dňa 4.4.1997.

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OU Bratislava III - katastrálny odbor č.III-163/98 zo dňa 19.10.1998.

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie č.99/99 zo dňa 28.6.1999

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie č.173/99 zo dňa 17.12.1999

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie č.41/2000 zo dňa 4.5.2000

Titul nadobudnutia

Listina o určení súpisného čísla č.11047/OVŽP/2000/701 zo dňa 20.12.2000,GP 290/2000

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č.Mag/05/20629/383051/Bž zo dňa 21.6.2005

Titul nadobudnutia

Zápis zmien : Rozsudok 14 Co 51/01-84 14 Co 205/01 zo dňa 23.10.01 (Z-6117/06)

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis MAG/06/No/parkov/., MAGS SNM 1268/2007-1/3435 zo dňa 05.01.2007

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. MAG/05/8020/49886-2/Bž zo dňa 03.08.2005

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. MAG/05/1387/26936-2/Bž zo dňa 04.05.2005

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. MAG/06/8144/ zo dňa 14.03.2006

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. MAG/06/33631/74308-1/Bž zo dňa 08.11.2006

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

**IČO :**

Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. MAGS SNM/41359/07/Bž zo dňa 14.01.2008
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 20706/07-1/426366 zo dňa 05.06.2007
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 22412/07-1/433100 zo dňa 18.06.2007
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 6084/07-1/29410 zo dňa 12.02.2007
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 19044/07-11418276 zo dňa 24.05.2007
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 17723/08-5/28234 zo dňa 28.02.2008
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. UPSP-6453-982/ÚPSP/2012/26 SČ-EK zo dňa 21.5.2012, Z-10075/12.
Titul nadobudnutia	Žiadosť č. SNM/2015/33024/334769 zo dňa 16.09.2015, GP č. 11/2015 (č. overenia 1907/2015) na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam p.č. 1511/90, 1511/109, 1511/131, 1511/132, Z-17870/15
Titul nadobudnutia	Pk vl.4093 k.ú. Rača, zákon č.138/1991 Zb., pvz: 4457/15
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-32655/15/15 zo dňa 14.12.2015
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis stavieb, zverovací protokol č. 22/1992, Potvrdenie o pridelení súpisného a orientačného čísla č. 4241/1441/2016/ÚPSP-PRO zo dňa 8.3.2016, Z-5968/16

Účastník právneho vzťahu:

**Správca**

**2 Mestská časť Bratislava-Rača, Kubačova 21, Bratislava, PSČ 831 06, SR**

/

**IČO :**

**K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti stavbe súp. č. 10068 na p.č. 475/30**

Účastník právneho vzťahu:

**Nájomca**

**3 LBG aréna s.r.o., Pribinova 25, Bratislava, PSČ 811 03, SR**

/

**IČO :**

**K vlastníkovi č. 1 je nájom k nehnuteľnostiam registra C KN na parcelné číslo 1511/90, 1511/109, 1511/132, 1511/131 podľa dodatku k zmluve o nájme č.53/2014 zo dňa 27.06.2016. Doba nájmu do 09.11.2044, N-92/16**

**Tituly nadobudnutia LV:**

**V 1673,1674,1675,1676/93 ZO DNA 28.6.1993**

**Z 3091/93**

**ROZH.C.RRaP/6605/93-CnZO DNA 20.9.1993**

**ZIAD.O ZAPIS OSM/56/94/PA.**

**ZIADOST ZN.OSMM/2210/95/VO ZO DNA 25.7.1995 O ZAPIS KUPNEJ ZMLUVY**

**Žiadosť o zápis č.SNM-3246/02/Ks zo dňa 18.4.2002,GP 167/2001**

**Zmluva V-3253/01 zo dňa 1.10.2001**

**Žiadosť o zápis zo dňa 27.5.2003**

**Rozhodnutie č.X-211/04 zo dňa 15.12.2004.**

**Rozhodnutie č.X-193/04 zo dňa 10.1.2005**

**Rozhodnutie č.X-30/05 zo dňa 18.2.2005**

**Žiadosť o zápis GP 24/2004**

**Žiadosť o zápis GP 35/2005**

**Žiadosť o zápis GP 143/2005**

**Žiadosť o zápis podľa MAG/07/399423/Hauserová zo dňa 12.07.07**

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - právo uloženia a užívania inžinierských sietí-teplovodu cez časti pozemkov parc. č. 2875/1, 2875/75 v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 146/2008 v prospech Račianska teplárenská, a.s. (IČO 35886781) podľa V-1860/10 zo dňa 22.2.2010
- 1 Vecné bremeno - povinnosť strpieť na pozemku parc. č.475/43, 513/3 zriadenie, uloženie a prevádzku teplovodnej prípojky k stavbe Teplovodná prípojka pre polyfunkčný súbor Rustaveliho Bratislava-Rača v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 13/2014, úradne overeným pod č.1135/2014 v prospech Račianska teplárenská, a.s. (IČO 35886781) podľa V-19805/15 zo dňa 20.10.2015 - P vz 4437/15, (zápis GP over.č.: 2842/2018, R-5806/2019)
- 1 Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1, písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. na pozemok registra C KN parc.č. 2875/1 v prospech oprávneného Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469), Z-23807/15
- 1 Vecné bremeno in personm spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemku registra CKN parc.č. 475/32
  - a) zriadenie a uloženie teplovodnej prípojky
  - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie teplovodnej prípojky
  - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie teplovodnej prípojky k stavbe 'Pripojenie objektu Športového klubu na sekundárne rozvody ÚK' v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 07/2016 overovacie č. 1084/2016 v prospech Račianska teplárenská, a.s., IČO: 35886781 podľa V-13172/2017 zo dňa 25.08.2017
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach v platnom znení v prospech spoločnosti SWAN, a.s. IČO: 47258314 spočívajúce v zriadení a prevádzkovaní verejnej elektronickej telekomunikačnej siete a stavaní ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č.738/6, 738/109,738/110, v rozsahu vyznačenom v geom. pláne ov.č.1119/2018 , Z-11505/2018 - P vz 4970/18, (zápis GP over.č.: 2842/2018, R-5806/2019)
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve:
  - a) zriadenia a uloženia elektrickej prípojky - NN káblové vedenie (ďalej len elektrická prípojka)
  - b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia elektrickej prípojky
  - c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie elektrickej prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom úradne overeným č.1978/2017 k nehnuteľnostiam pozemkom registra C KN parc. č. 475/42, 475/43, 475/46, 475/87, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-24906/2018 zo dňa 17.09.2018 - P vz 5528/18, (zápis GP over.č.: 2842/2018, R-5806/2019)
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN parc. č.2039/30 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc. č.1019/20, 2039/20, podľa V-8474/2019 zo dňa 23.04.2019
- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok registra C KN parc. č.422/21 v prospech vlastníkov pozemku registra C KN parc. č.419/2, 419/3, 419/6, 419/7, 419/8 a rodinného domu súp. č.6794 na parc. č.419/2, podľa V-31397/2019 zo dňa 26.11.2019

### Iné údaje:

- Časť parc.č.513/35 majetkoprávne neusporiadaná podľa geom. plánu č.243-255-151-85 diel 55 o výmere 8 m2.  
GP 36/2002  
Nájomná zmluva v prospech Ing.Juraja Gazdaricu [\* 22.6.1963] na parc.č.513/67,68,69 zo dňa 4.6.1999 a dodatku č.1 zo dňa 16.7.2001 do 31.5.2049  
GP 18/2003  
GP 94/2004  
GP 56,59/2006  
GP č. 47/2007  
Zápis GP č. 111/2014, č.over. 387/2015, na určenie vlast. práva k časti pozemku p.č. 1486, a oddelenie pozemkov p.č. 475/97, 674/55, R-2045/15  
GP č.885/2015 overený dňa 14.05.2015, Z-15616/15  
GP 46/2015 (over. č.2919/2015)  
GP over. č.G1-1682/2017  
Zápis GP overovacie číslo: 2842/2018,  
Rozhodnutie-povolenie užívania č.: 2459/1182/2016/UPSP-PR zo dňa 04.02.2016,  
Rozhodnutie-povolenie užívania č.: 8545/704/2016/UPSP-PR zo dňa 10.05.2016, R-5806/2019
- 1 GP č.154/2003
  - 1 GP č. 576/06 (Z-6117/06)
  - 1 Zápis GP-82/2006
  - 1 GP č. 6/2005
  - 1 GP č. 83/2003
  - 1 GP 26/2007
  - 1 GP 40/2006
  - 1 GP 28/2007
  - 1 GP 8/2008
  - 1 Protokol o oprave chyby č.X-159/10 zo dňa 02.02.2010
  - 1 Kolaudačné rozhodnutie na časť stavby CSS Púchovská - Pri vinohradoch č. MAGS SSU 57152/2009-352396-4/GrMi zo dňa 14.1.2010, Z-11854/10
  - 1 Kolaudačné rozhodnutie na stavbu CSS Púchovská - Pri vinohradoch č. 2010/00370/JTA 1.3.2010, Z-11854/10

- 1 GP č. 129/2009, Z-11854/10
- 1 Zápis GP č. 929/2011
- 1 Zmena spôsobu využívania pozemku, Z-18910/11
- 1 Zápis GP č. 109/11, č. over. 22/12(z parc. č. 475/32 rozd. na parc. č. 475/32,91,92)
- 1 Zápis GP 41/2012, over. č. 621/2012
- 1 GP 84/2012 (over. č.1833/2012)
- 1 GP č. 58/2013,Z-14467/14
- 1 Zápis chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR č. 216/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov, Z-24959/14
- 1 Zápis geometrického plánu č. 12/2015 na zameranie rozostavanej stavby bytového domu p.č. 674/62, 683/95, 738/107, 738/108, úradne overený pod č. 975/2015 dňa 22.05.2015, Z-11872/15
- 1 Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava - Pozemkový a lesný odbor Č.j.:OU-BA-PLO-2015/37121-Har v rozsahu časti A o trvalom vyňatí lesných pozemkov, zo dňa 18.06.2015, právoplatné dňa 24.06.2015, Z-15616/15
- 1 GP 2/2016 (over. č.521/2016), Z-6491/16
- 1 Zápis GP 10/2007 (over. č.820/07), R-7163/16
- 1 Žiadosť o zápis GP č.21/2017 (úr.ov. 1051/2017) na odd.pozemkov p.č. 1024/41,1497/210 a určenie vlastníckeho práva k poz.p.č. 1024/41, R-3348/17
- 1 Zápis GP č. 100/2016, úradne overený pod č. 79/2017 dňa 6.2.2017, Z-3218/2018
- 1 Zápis GP č. 1532/17, č.overenia 2295/17, k V-37994/2018
- 1 Zápis geometrického plánu č. 856/2019, Z-9736/2019
- 1 Zápis geometrického plánu č. 2924/2018, Z-9736/2019
- 1 Potvrdenie MČ Bratislava - Rača č.j.: 9743/2411/2019/VS-HAJ zo dňa 27.05.2019; Z-10536/19
- 2 K vlastníkovi č. 1 je správa k nehnuteľnosti stavbe súp. č. 10068 na p.č. 475/30
- 3 K vlastníkovi č. 1 je nájom k nehnuteľnostiam registra C KN na parcelné číslo 1511/90, 1511/109, 1511/132, 1511/131 podľa dodatku k zmluve o nájme č.53/2014 zo dňa 27.06.2016. Doba nájmu do 09.11.2044, N-92/16

**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  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 04.02.2020  
Čas vyhotovenia: 19:12:26

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1964**

ČASŤ 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.
419/ 2	86	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
419/ 3	356	vinica	3	1		
419/ 6	218	vinica	3	1		
419/ 7	112	zastavaná plocha a nádvorie	1	1		
419/ 8	9	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
6794	419/ 2	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená 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 Letovanec Peter r. Letovanec, Ing. a Eva Letovancová r. Kollárová,  
doc.PhDr., Martinengova 4877/4, Bratislava, PSČ 811 02, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 23.12.1964

Dátum narodenia : 17.12.1958

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-23963/2018 zo dňa 06.09.2018

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151653) na pozemky registra C KN parc.č.419/2, 419/3, 419/6, 419/7, 419/8 a stavbu-rodinný dom súp.č.6794 na parc.č.419/2, podľa V-23322/2018 zo dňa 03.09.2018, GP over. č.G1-2924/18
- 1 Právo vyplývajúce z vecného bremena spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok registra C KN parc. č.422/21 v prospech vlastníkov pozemku registra C KN parc. č.419/2, 419/3, 419/6, 419/7, 419/8 a rodinného domu súp. č.6794 na parc. č.419/2, podľa V-31397/2019 zo dňa 26.11.2019

Iné údaje:

1 Zápis GP over. č.G1-2924/18, R-393/18

**Poznámka:**  
Bez zápisu.



ulica Podbrezovská



rodinný dom s.č.6794-Podbrezovská č.26



ľavá strana uličnej brány-plot deliaci pozemok parc.č.422/19 na dve časti



bližší pohľad na plot-vľavo od neho trávnatá plocha, vpravo dvor pri RD



V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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

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

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä – zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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

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

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy,

zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcela 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. 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.

**Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepcný 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.**

Upozorňujeme, že územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky k investičnej činnosti a nevyjadruje tak súlad resp. nesúlad stavby s územným plánom Bratislavy.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03, zmeny a doplnky 05, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených 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. 42730/19-108348 zo dňa 10.04.2019 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  
-1-



Ing. Ľudmila Simeunovičová  
poverená vedením oddelenia

Co: MČ Bratislava - Rača  
MG OUIC - archív

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku po čísle 20/2020.

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

Ing. Peter Kapusta