

Znalec: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č:65263/B, znalecká organizácia z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR pod e.č. 900247
www.statusplus.sk, grebacova@statusplus.sk, mobil 0907 758 982

Zadávateľ znaleckého posudku: Fond výtvarných umení, Trnavská 112, 826 33 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka.

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 85/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- novovytvorených pozemkov (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č. 15651/337, 15651/338, 15651/339, 15651/340, 15651/341, 15651/342, 15651/343, 15651/344, 15651/345, 15651/346, 15651/347, 15651/348, 15651/349, 15651/350, 15651/351, 15651/352, 15651/353, k.ú.Ružinov, obec Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh): 26(11)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvorených pozemkov (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č. 15651/337, 15651/338, 15651/339, 15651/340, 15651/341, 15651/342, 15651/343, 15651/344, 15651/345, 15651/346, 15651/347, 15651/348, 15651/349, 15651/350, 15651/351, 15651/352, 15651/353, k.ú.Ružinov, obec Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 27.8.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.8.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1. dodané zadávateľom:

Geometrický plán č.28/2025 na oddelenie pozemkov p.č.15651/337-354 vypracovaný firmou Zameranie, s.r.o., úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pod č.G1-1443/2025 dňa 4.8.2025,
Kópia Územnoplánovacej informácie vydanéj Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, dňa 29.07.2025,

5.2. získané znalcom

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.876, k.ú.Ružinov
vytvorený cez katasterportál,
Kópie z katastrálnej mapy,
Fotodokumentácia,

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška č. 160/2023 Z. z.Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa 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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota pozemkov (VH). Východisková hodnota je definovaná vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ}) metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} \text{ [€ / m}^2\text{]}$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa určí podľa vzťahu

$$K_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R \text{ [-]}$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Podľa prílohy č. 3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá bola zvolená ako najvhodnejšia a najobjektívnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov v posudzovanej lokalite.

Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku ponúk na predaj porovnateľných pozemkov v posudzovanej lokalite.

Výnosová metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku vierohodných a použiteľných podkladov dokumentujúcich výšku nájmu porovnateľných pozemkov.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Stanovenie VŠH novovytvorených pozemkov p.č. 15651/337, 15651/338, 15651/339, 15651/340, 15651/341, 15651/342, 15651/343, 15651/344, 15651/345, 15651/346, 15651/347, 15651/348, 15651/349, 15651/350, 15651/351, 15651/352, 15651/353, k.ú. Ružinov bez zohľadnenia vecných bremien vedených na pozemku p.č. 15651/16 k.ú. Ružinov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie ako najobjektívnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov v posudzovanej lokalite.

Porovnávacía metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku ponúk na predaj porovnateľných pozemkov v posudzovanej lokalite.

Výnosová metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku vierohodných a použiteľných podkladov dokumentujúcich výšku nájmu porovnateľných pozemkov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č.876, k.ú. Ružinov

A. Majetková podstata:

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

parc.č. 15651/16 Zastavaná plocha a nádvorie 1430 m², 25, 1, 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

1. Fond výtvarných umení, Trnavská cesta 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR, IČO: 225673

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Žiadosť SFVU Prav/Maj/92 - vz 164/93

Rozhodnutie UPAV 1907/94/GR - vz 442/94

Žiadosť o zápis stavby z 2.5.1998 - vz 398/95

Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.:RSS-2003/13120-2,3/KUE z 27.5.2003 - vz 2983/03

Dohoda o zrušení vecného bremena podľa V-7978/15 zo dňa 7.4.2015

Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla č.j. SÚ/CS 7862/2015/2/UHA zo dňa 16.3.2015, Z-7085/15.

Iné údaje:

GP 1-2/01 k parc.č.15651/16,15651/120

Rozhodnutie SK pre hlavné mesto SR Bratislavu č.k. X-300/2012 o oprave výmery pozemku reg. C-KN parcelné č. 15651/16.

Zápis GP č. 67/2012 (č.ov. 2727/2012), V-30806/12

Zápis GP č. 88/2014 na zameranie skutočného stavu stavby p.č. 15651/50, 15651/205 a oddelenie pozemku p.č. 15651/204, úrad. overený dňa 25.6.2014 pod č. 1413/2014, R-2369/15

Informácia o zrušení a určení súpisného čísla Č.j.: SÚ/CS 20899/2015/3/UHA zo dňa 04.01.2016 k V-27182/15

Zápis GP ov.č. 2382/2021, V-1178/22

C. Ťarchy:

Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na pozemku registra CKN parc.č. 15651/16 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti

- nebytový priestor skladový priestor č. 1B na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1C na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1E na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2A na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2B na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.3A na 3.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.4A na 4.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.6A na 6.p., vchod Trnavská cesta 112, zapísané na LV č. 4554, podľa V-8369/2018 z 03.05.2018.

Vecné bremeno - spočívajúce v práve vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN parc.č. 15651/16 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ov.č. G1-1028/2021 za účelom údržby, opráv, prevádzky, užívania, zásobovania, výstavby, úprav a odstránenia stavby na pozemku registra C KN parc.č. 15651/48 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15651/48, podľa V-19372/2021 z 20.07.2021.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.8.2025. Zameranie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.8.2025.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 876, k.ú. Ružinov a zakreslenom stave v kópií z katastrálnej mapy, k.ú. Ružinov.

e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- novovytvorené pozemky (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č. 15651/337, 15651/338, 15651/339, 15651/340, 15651/341, 15651/342, 15651/343, 15651/344, 15651/345, 15651/346, 15651/347, 15651/348, 15651/349, 15651/350, 15651/351, 15651/352, 15651/353, k.ú.Ružinov, obec Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

g) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

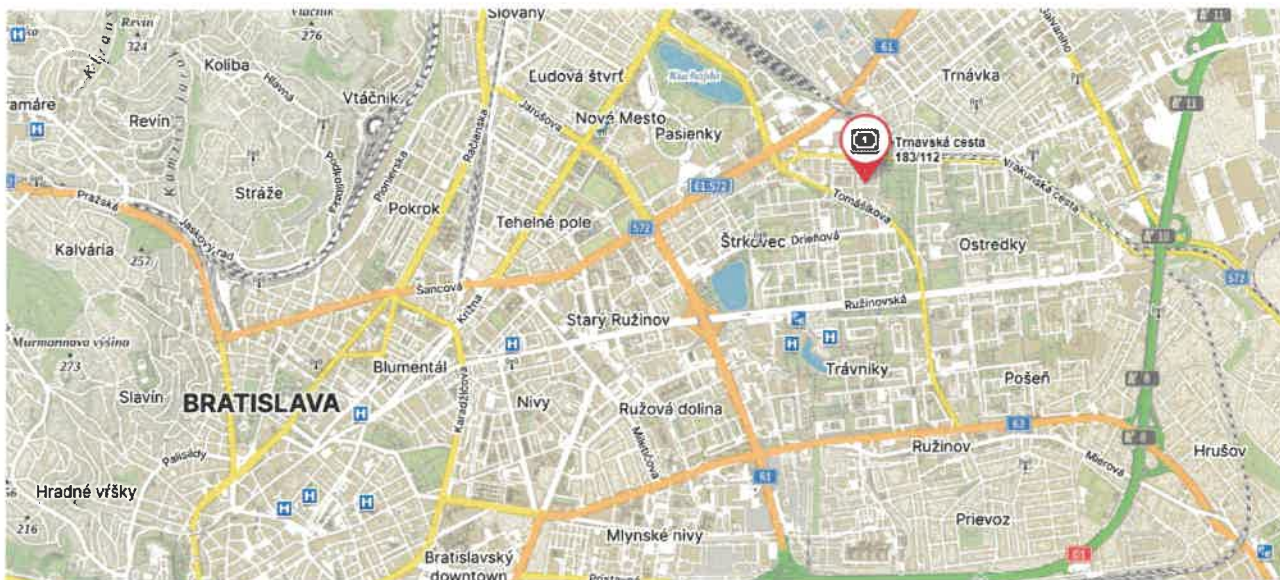
<https://magma.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>

Novovytvorený pozemky sa nachádzajú pri verejnej komunikácii Trnavská cesta v Bratislave. Podľa územného plánu je to územie s funkciou č. 502 - zmiešané územie ochodu a služieb výrobných a nevýrobných.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:

Novovzniknuté pozemky sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava v mestskej časti Ružinov. Pozemok sa nachádza v tesnej blízkosti budovy Trnavská cesta 112 Bratislava. Prístup na ohodnocovaný pozemok je cez verejnú komunikáciu ulice Trnavská cesta na pozemkoch p.č.15651/17, 15651/294, k.ú.Ružinov vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.



Mestská časť Ružinov je jedna z najväčších častí mesta a centrálna časť susediaca so Starým Mestom, Novým Mestom, Podunajskými Biskupicami, Vrakuňou a Petržalkou cez rieku Dunaj. Ide o rozvinutú mestskú časť s dobrou dopravnou sieťou, hromadnou dopravou, so zastúpením kompletnej občianskej vybavenosti, so zastúpením centrálnych orgánov štátnej správy a miestnej samosprávy, cirkevných, kultúrnych, školských, zdravotníckych a spoločenských ustanovizní.

Dostupnosť centrálnych úradov Slovenskej republiky v hl. meste SR Bratislave je do 15 min. MHD. Dostupnosť bežnej obchodnej siete a služieb je do 15 min. pešej chôdze. Dostupnosť špecializovanej obchodnej siete a služieb je rovnako do 15 min. pešej chôdze.

V lokalite, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza je základná občianska vybavenosť, v dobre dostupných prilahlých lokalitách je rozvinutá občianska vybavenosť, t.j. viacero školských zariadení, zdravotnícke zariadenia, obchody, služby a pod. Súčasťou vybavenosti sú materské školy, zdravotné strediská, nemocnica, viaceré lekárne a pobočky bánk. Prostredie v okolí nehnuteľností je mierne zaťažené hlukom dopravy a priemyselnou činnosťou.

Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.

Analýza využitia nehnuteľností:

Novovytvorené pozemky (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č. 15651/337, 15651/338, 15651/339, 15651/340, 15651/341, 15651/342, 15651/343, 15651/344, 15651/345, 15651/346, 15651/347, 15651/348, 15651/349, 15651/350, 15651/351, 15651/352, 15651/353, k.ú.Ružinov vznikli z pozemku p.č.15651/16, k.ú.Ružinov, slúžia ako spevnené plochy a parkovacie stojiská medzi budovami. Podľa územnoplánovacej informácie vydanéj Mestskou časťou Bratislava - Ružinov ide o pozemok s reguláciou územia - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, stabilizované územie.

Investičným zámerom majiteľa pozemku je ponechať využitie pozemku na komunikácie a parkovacie stojiská.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

2.1 pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15651/338	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
15651/339	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
15651/340	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
15651/341	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
15651/342	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
15651/343	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
15651/344	zastavané plochy a nádvoria	11	11,00	1/1	11,00
15651/345	zastavané plochy a nádvoria	11	11,00	1/1	11,00
15651/346	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
15651/347	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
15651/348	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
15651/349	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
15651/350	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
15651/351	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
15651/352	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
15651/353	zastavané plochy a nádvoria	14	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera					213,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS

Koeficient všeobecnej situácie

Pozemky sú vo všeobecnosti súčasťou obytného územia na v mestskej časti Ružinov s prevládajúcou funkciou bývania v bytových a územia obchodu a služieb. Ide o obytnú zónu miest nad 100 000 obyvateľov. Koeficient všeobecnej situácie k_s - 1,60.

Koeficient intenzity využitia

Ohodnocované novovytvorené pozemky (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č. 15651/338, 15651/339, 15651/340, 15651/341, 15651/342, 15651/343, 15651/344, 15651/345, 15651/346, 15651/347, 15651/348, 15651/349, 15651/350, 15651/351, 15651/352, 15651/353, k.ú.Ružinov vznikli z pozemku p.č.15651/16, k.ú.Ružinov, slúžia ako spevnené plochy a parkovacie stojiská medzi budovami.

Určujem koeficient intenzity využitia k_v - 0,9.

Koeficient dopravných vzťahov

Pozemky sú prístupné verejnou komunikáciou Trnavská cesta. Vzhľadom, že ide o pozemky v meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy určujem koeficient dopravných vzťahov k_p - 1,00.

Koeficient funkčného využitia územia

Ide o pozemky v zmiešanom území s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty, preto som určila koeficient funkčného využitia územia k_f - 1,20.

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku

V okolí na uliciach tvoriacich blok s ohodnocovanými pozemkami sa nachádzajú všetky dostupné verejné inžinierske siete. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku určujem k_i - 1,45.

Koeficient povyšujúcich faktorov

Pozemky sa nachádzajú v území, kde je parkovacia politika. Vzhľadom na obmedzené možnosti parkovania v lokalite, predpokladám zvýšený záujem o kúpu pozemkov - parkovacích stojísk.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem na hornej hranici k_z - 3.

Koeficient redukujúcich faktorov

Nepredpokladám žiadne významné riziká spojené s využívaním ohodnocovaných pozemkov na investičný zámer.

Na pozemku p.č.15651/16 sú zriadené:

Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na pozemku registra CKN parc.č. 15651/16 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti

- nebytový priestor skladový priestor č. 1B na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1C na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1E na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2A na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2B na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.3A na 3.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.4A na 4.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.6A na 6.p., vchod Trnavská cesta 112, zapísané na LV č. 4554, podľa V-8369/2018 z 03.05.2018.

Vecné bremeno - spočívajúce v práve vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN parc.č. 15651/16 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ov.č. G1-1028/2021 za účelom údržby, opráv, prevádzky, užívania, zásobovania, výstavby, úprav a odstránenia stavby na pozemku registra C KN parc.č. 15651/48 v

prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15651/48, podľa V-19372/2021 z 20.07.2021.

Novovzniknutý pozemok (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č.15651/16 je možné aj naďalej využívať na prechod a prejazd motorovými vozidlami, v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti

- nebytový priestor skladový priestor č. 1B na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1C na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1E na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2A na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2B na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.3A na 3.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.4A na 4.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.6A na 6.p., vchod Trnavská cesta 112, zapísané na LV č. 4554, podľa V-8369/2018 z 03.05.2018.

ako aj na vstup, vjazd, prechod a prejazd cez pozemok za účelom údržby, opráv, prevádzky, užívania, zásobovania, výstavby, úprav a odstránenia stavby na pozemku registra C KN parc.č. 15651/48 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15651/48.

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 3,00 * 1,00$	7,5168
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,5168$	499,04 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 213,00 \text{ m}^2 * 499,04 \text{ €/m}^2$	106 295,52 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 15651/338	6 986,56
parcela č. 15651/339	6 487,52
parcela č. 15651/340	6 487,52
parcela č. 15651/341	6 487,52
parcela č. 15651/342	6 487,52
parcela č. 15651/343	6 487,52
parcela č. 15651/344	5 489,44
parcela č. 15651/345	5 489,44
parcela č. 15651/346	6 986,56
parcela č. 15651/347	6 986,56
parcela č. 15651/348	6 986,56
parcela č. 15651/349	6 986,56
parcela č. 15651/350	6 986,56
parcela č. 15651/351	6 986,56
parcela č. 15651/352	6 986,56
parcela č. 15651/353	6 986,56
Spolu	106 295,52

2.2 pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15651/337	zastavané plochy a nádvoria	8	8,00	1/1	8,00

2.2.1 Metóda polohovej diferenciácie**POPIS****Koeficient všeobecnej situácie**

Pozemok je súčasťou obytného územia na v mestskej časti Ružinov s prevládajúcou funkciou bývania v bytových a územia obchodu a služieb. Ide o obytnú zónu miest nad 100 000 obyvateľov. Koeficient všeobecnej situácie $k_s = 1,60$.

Koeficient intenzity využitia

Ohodnocovaný novovytvorený pozemok (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č. 15651/337, k.ú.Ružinov, slúžia ako spevnené plochy a parkovacie stojiská medzi budovami. Určujem koeficient intenzity využitia $k_v = 0,9$.

Koeficient dopravných vzťahov

Pozemok je prístupný verejnou komunikáciou Trnavská cesta. Vzhľadom, že ide o pozemky v meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy určujem koeficient dopravných vzťahov $k_p = 1,00$.

Koeficient funkčného využitia územia

Ide o pozemky v zmiešanom území s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty, preto som určila koeficient funkčného využitia územia $k_f = 1,20$.

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku

V okolí na uliciach tvoriacich blok s ohodnocovaným pozemkom sa nachádzajú všetky dostupné verejné inžinierske siete. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku určujem $k_I = 1,45$.

Koeficient povyšujúcich faktorov

Koeficient povyšujúcich faktorov som nepoužila z dôvodu rovnakého využitia pozemku ako doteraz.

Koeficient redukujúcich faktorov

Nepredpokladám žiadne významné riziká spojené s využívaním ohodnocovaného pozemku.

Na pozemku p.č.15651/16 sú zriadené:

Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na pozemku registra CKN parc.č. 15651/16 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti

- nebytový priestor skladový priestor č. 1B na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1C na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1E na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2A na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2B na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.3A na 3.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.4A na 4.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.6A na 6.p., vchod Trnavská cesta 112, zapísané na LV č. 4554, podľa V-8369/2018 z 03.05.2018.

Vecné bremeno - spočívajúce v práve vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN parc.č. 15651/16 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ov.č. G1-1028/2021 za účelom údržby, opráv, prevádzky, užívania, zásobovania, výstavby, úprav a odstránenia stavby na pozemku registra C KN parc.č. 15651/48 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15651/48, podľa V-19372/2021 z 20.07.2021.

Novovzniknutý pozemok (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č.15651/16 je možné aj naďalej využívať na prechod a prejazd motorovými vozidlami, v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti

- nebytový priestor skladový priestor č. 1B na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1C na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor skladový priestor č. 1E na 1.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2A na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.2B na 2.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.3A na 3.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.4A na 4.p., vchod Trnavská cesta 112
- nebytový priestor iný nebytový priestor č.6A na 6.p., vchod Trnavská cesta 112, zapísané na LV č. 4554, podľa V-8369/2018 z 03.05.2018.

ako aj na vstup, vjazd, prechod a prejazd cez pozemok za účelom údržby, opráv, prevádzky, užívania, zásobovania, výstavby, úprav a odstránenia stavby na pozemku registra C KN parc.č. 15651/48 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15651/48.

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,	1,60

k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	2,5056
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5056$	166,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 166,35 \text{ €/m}^2$	1 330,80 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou tohto znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov (podľa Geometrického plánu č.28/2025) p.č. 15651/337, 15651/338, 15651/339, 15651/340, 15651/341, 15651/342, 15651/343, 15651/344, 15651/345, 15651/346, 15651/347, 15651/348, 15651/349, 15651/350, 15651/351, 15651/352, 15651/353, k.ú.Ružinov, obec Bratislava m.č. Ružinov, okres Bratislava II, za účelom zamýšľaného prevodu.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 107 626,32 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
pozemky - parc. č. 15651/338 (14 m ²)	6 986,56
pozemky - parc. č. 15651/339 (13 m ²)	6 487,52
pozemky - parc. č. 15651/340 (13 m ²)	6 487,52
pozemky - parc. č. 15651/341 (13 m ²)	6 487,52
pozemky - parc. č. 15651/342 (13 m ²)	6 487,52
pozemky - parc. č. 15651/343 (13 m ²)	6 487,52
pozemky - parc. č. 15651/344 (11 m ²)	5 489,44
pozemky - parc. č. 15651/345 (11 m ²)	5 489,44
pozemky - parc. č. 15651/346 (14 m ²)	6 986,56
pozemky - parc. č. 15651/347 (14 m ²)	6 986,56
pozemky - parc. č. 15651/348 (14 m ²)	6 986,56
pozemky - parc. č. 15651/349 (14 m ²)	6 986,56
pozemky - parc. č. 15651/350 (14 m ²)	6 986,56
pozemky - parc. č. 15651/351 (14 m ²)	6 986,56
pozemky - parc. č. 15651/352 (14 m ²)	6 986,56
pozemky - parc. č. 15651/353 (14 m ²)	6 986,56
pozemok - parc. č. 15651/337 (8 m ²)	1 330,80
Spolu pozemky (221,00 m²)	107 626,32
Spolu VŠH	107 626,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	108 000,00

Slovom: Jedenstoosemtisíc Eur

Tento znalecký posudok vypracovala v mene znaleckej organizácie STATUS Plus, s.r.o. Ing. Iveta Grebáčová.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Iveta Grebáčová.

V Bratislave dňa 2.9.2025.



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč, znalec,
konateľ spoločnosti

STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Iveta Grebáčová, znalec, osoba
zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.876, k.ú.Ružinov vytvorený cez katasterportál,
- Kópie z katastrálnej mapy,
- Geometrický plán č.28/2025 na oddelenie pozemkov p.č.15651/337-354 vypracovaný firmou Zameranie, s.r.o., úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pod č.G1-1443/2025 dňa 4.8.2025,
- Kópia Územnoplánovacej informácie vydanéj Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, dňa 29.07.2025,
- Fotodokumentácia,

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
Obec : 529320 Bratislava-Ružinov
Katastrálne územie : 805556 Ružinov

Dátum vyhotovenia : 28.8.2025
Čas vyhotovenia : 13:23:23
Údaje platné k : 27.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 876

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15651/16	1430	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Fond výtvarných umení, Trnavská cesta 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR, IČO: 225673 Titul nadobudnutia: Žiadosť SFVU Prav/Maj/92 - vz 164/93 Rozhodnutie UPAV 1907/94/GR - vz 442/94 Žiadosť o zápis stavby z 2.5.1998 - vz 398/95 Rozhodnutie o určení súpisného čísla Č.j.:RSS-2003/13120-2,3/KUE z 27.5.2003 - vz 2983/03 Dohoda o zrušení vecného bremena podľa V-7978/15 zo dňa 7.4.2015 Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla č.j. SÚ/CS 7862/2015/2/UHA zo dňa 16.3.2015, Z-7085/15. Iné údaje: GP 1-2/01 k parc.č.15651/16,15651/120 Rozhodnutie SK pre hlavné mesto SR Bratislavu č.k. X-300/2012 o oprave výmery pozemku reg. C-KN parcelné č. 15651/16. Zápis GP č. 67/2012 (č.ov. 2727/2012), V-30806/12 Zápis GP č. 88/2014 na zameranie skutočného stavu stavby p.č. 15651/50, 15651/205 a oddelenie pozemku p.č. 15651/204, úrad. overený dňa 25.6.2014 pod č. 1413/2014, R-2369/15 Informácia o zrušení a určení súpisného čísla Č.j.: SÚ/CS 20899/2015/3/UHA zo dňa 04.01.2016 k V-27182/15 Zápis GP ov.č. 2382/2021, V-1178/22 Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ĽARCHY

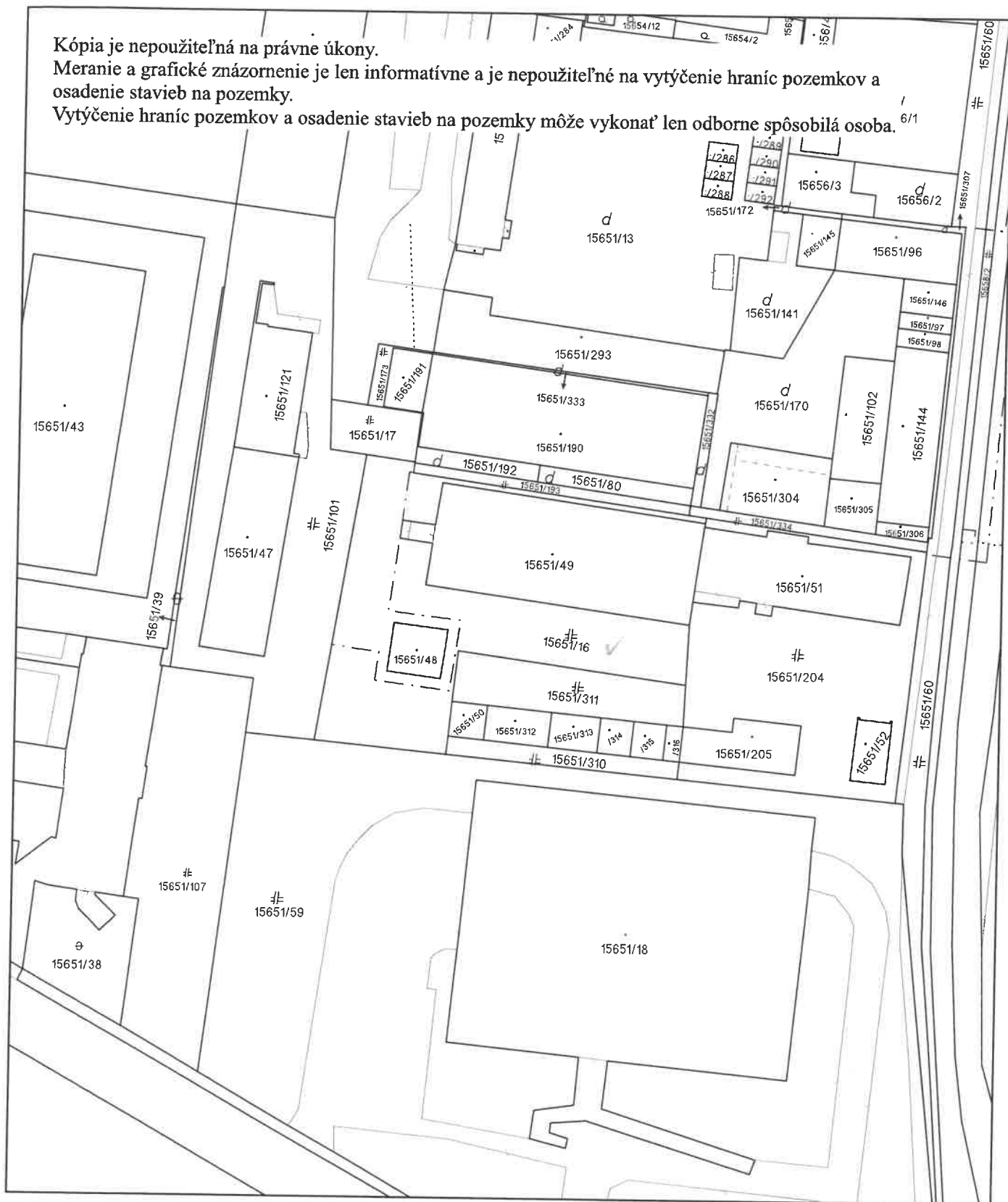
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na pozemku registra CKN parc.č. 15651/16 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti - nebytový priestor skladový priestor č. 1B na 1.p., vchod Trnavská cesta 112 - nebytový priestor skladový priestor č. 1C na 1.p., vchod Trnavská cesta 112 - nebytový priestor skladový priestor č. 1E na 1.p., vchod Trnavská cesta 112 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 2A na 2.p., vchod Trnavská cesta 112 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 2B na 2.p., vchod Trnavská cesta 112 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 3A na 3.p., vchod Trnavská cesta 112 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 4A na 4.p., vchod Trnavská cesta 112 - nebytový priestor iný nebytový priestor č. 6A na 6.p., vchod Trnavská cesta 112, zapísané na LV č. 4554, podľa V-8369/2018 z 03.05.2018
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - spočívajúce v práve vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN parc.č. 15651/16 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ov.č. G1-1028/2021 za účelom údržby, opráv, prevádzky, užívania, zásobovania, výstavby, úprav a odstránenia stavby na pozemku registra C KN parc.č. 15651/48 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 15651/48, podľa V-19372/2021 z 20.07.2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava II	Bratislava-Ružinov	Ružinov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 15651/16		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	28. 8. 2025 13:51:07	Bez autorizácie	
Údaje platné k	27. 8. 2025 18:00:00		

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1996 Z.z.

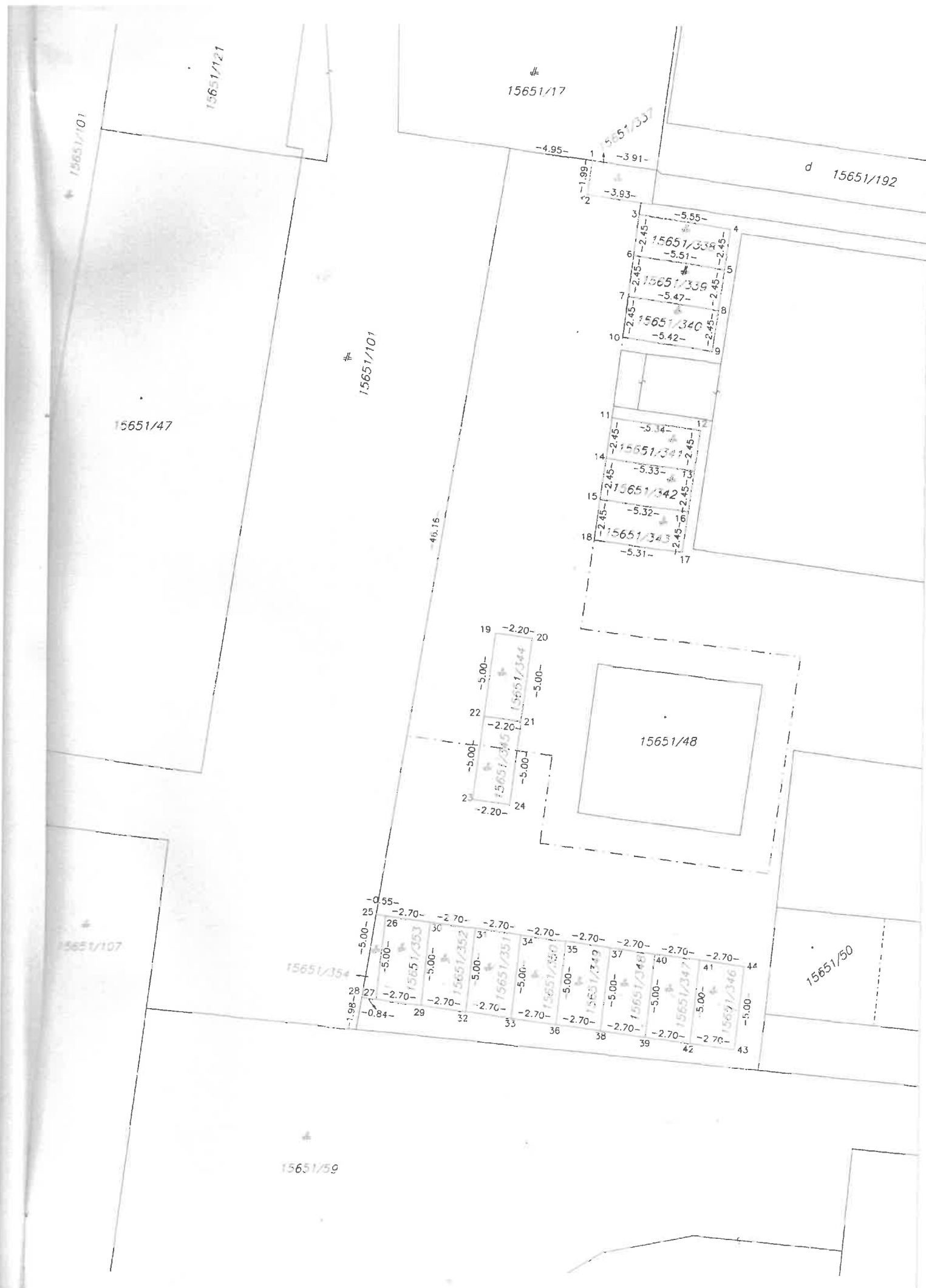
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel Zameranie, s.r.o. Uhorková 12 82109 Bratislava zameranie@zameranie.sk IČO: 45 633 576		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec BA – m. č. Ružinov
		Kat. územie Ružinov	Číslo plánu 28/2025	Mapový list č. VKM
		GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p.č. 15651/337-354		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Martin Šimonček
Dňa: 21.7.2025	Meno: Ing. Ľubica Simonidesová	Dňa: 21.7.2025	Meno: Ing. Ľubica Simonidesová	Dňa: 4-08-2025 Číslo: G1-1443/2025
Nové hranice boli v prírode označené obrubníkmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 8017				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK číslo	parcely											ha	m²		
CK	PK	KCK	ha	m²								ha	m²		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
876	15651/16		1430		zast.pl.						15651/16	1206		zast.pl. 25	Doterajší
											15651/337	8		zast.pl. 25	detto
											15651/338	14		zast.pl. 25	detto
											15651/339	13		zast.pl. 25	detto
											15651/340	13		zast.pl. 25	detto
											15651/341	13		zast.pl. 25	detto
											15651/342	13		zast.pl. 25	detto
											15651/343	13		zast.pl. 25	detto
											15651/344	11		zast.pl. 25	detto
											15651/345	11		zast.pl. 25	detto
											15651/346	14		zast.pl. 25	detto
											15651/347	14		zast.pl. 25	detto
											15651/348	14		zast.pl. 25	detto
											15651/349	14		zast.pl. 25	detto
											15651/350	14		zast.pl. 25	detto
											15651/351	14		zast.pl. 25	detto
											15651/352	14		zast.pl. 25	detto
											15651/353	14		zast.pl. 25	detto
											15651/354	3		zast.pl. 25	detto
Spolu:			1430									1430			

Legenda: kód spôsobu využitia 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť





Mestská časť Bratislava–Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Falçon Legal advokátska kancelária
s. r. o.
Dunajská 33
811 08 Bratislava

Váš list číslo/ zo dňa: - / 23. 07. 2025
Naše číslo: OUIČ/OIČD/10360/34464/2025/KoT
Vybavuje/ kontakt: Tereza Kožurková / kl. 221
V Bratislave dňa 29. 07. 2025

Vec:

Územnoplánovacia informácia

pozemok: • katastrálne územie: Ružinov
 • parcely KN reg. „C“ č.:
 - 15651/16
 • lokalita: ul. Tomášikova
účel vydania ÚPI: informácia o území

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je uvedený pozemok nasledovnú reguláciu územia (viď. príloha č. 1) :
zmiešané územia, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, stabilizované územie

Regulácia funkčného využitia územia

(viď. príloha č. 2)

Regulácia intenzity využitia územia

Predmetný pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasnú funkčnú 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,
- ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť,
- v dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu,
- základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia

územia pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je zverejnený na webovom sídle hlavného mesta SR Bratislavy: <https://bratislava.sk/sk/uzemny-plan>.

Územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni nie je spracovaná.

Územno-technická informácia:

Podľa ÚPN sa na záujmový pozemok vzťahujú:

- podľa kapitoly C.14.4.1: Ochranné pásma dopravných systémov – sa požaduje rešpektovať o. i. ochranné pásma letiska, leteckých pozemných zariadení ako aj prekážkové roviny heliportov, v ktorých sa nachádzajú katastrálne územia mesta Bratislava, a to o. i. Letiska M. R. Štefánika, Bratislava.

Trasovanie inžinierskych sietí nachádzajúcich sa v dotknutom území, ako aj ich kapacity a ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí v rozsahu plánovaného investičného zámeru.

UPOZORNENIE:

- Územnoplánovacia informácia je spracovaná v rozsahu podľa bodu 13 § 40 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.
- Táto územnoplánovacia informácia sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením navrhovanej stavby a nie je záväzným stanoviskom podľa § 24 ods. 3 až 5, od. 9 až 12, § 40a ods. 1, 4 a 6, § 40b a § 40c, ani záväzným stanovisko podľa § 24 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov. Pokyny k obsahu žiadosti o vydanie záväzného stanoviska, vrátane spôsobu vyhodnotenia súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou sú dostupné na webovom sídle hlavného mesta SR Bratislavy: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/usmernovanie-vystavby/zavazne-stanovisko-k-investicnej-cinnosti>
- Územnoplánovacia informácia k uvedeným pozemkom platí do doby, kým nie je schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky tej, na základe ktorej bola vydaná.
- Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemkom.
- Zároveň upozorňujeme, že na tú istú parcelu môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom.

Ing. Martin Chren

starosta

v zastúpení

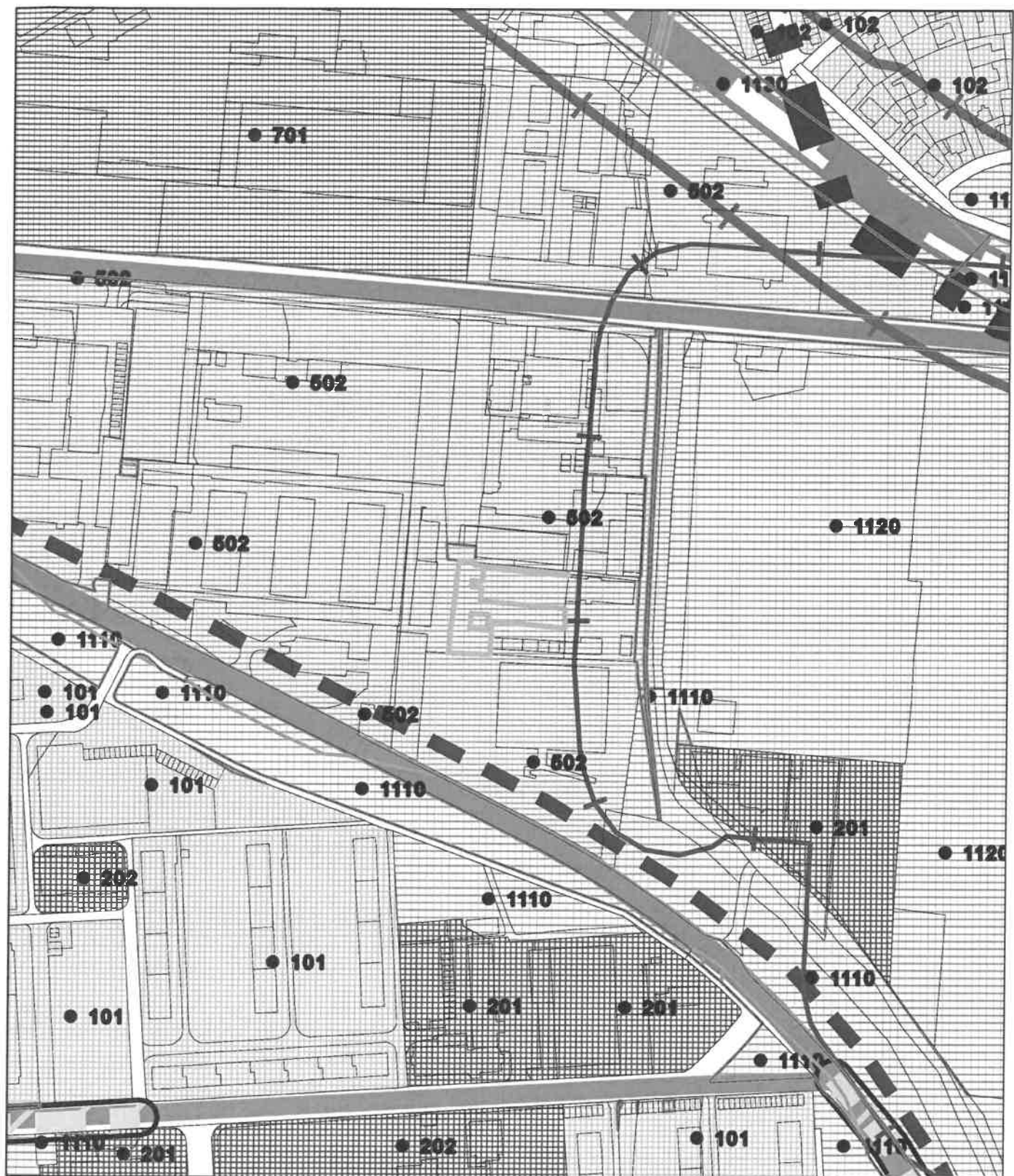
Ing. Anton Gábor

vedúci odboru usmerňovania investičnej činnosti a dopravy

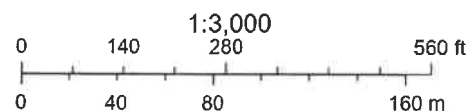
Príloha: č. 1 – grafická príloha – výrez z regulačného výkresu ÚPN

Príloha: č. 2 – regulácia funkčného využitia územia zo záväznej časti ÚPN

Výrez z grafickej časti ÚPN



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Predmetné parcely reg. C Register C Register E OP železničných trati OP cintorína Hlukové prekročené - os prekročené hlukovej hladiny do 5 dB Hlukové prekročené - pasmo prekročené hlukovej hladiny do 5 dB Územno-plánovacia dokumentácia - ÚPN-Z Komunikačná sieť zberne komunikácie - FT B2 + B3 | <ul style="list-style-type: none"> obslužne komunikácie - FT C1 + C s MHD hlavné cyklistické trasy Železničné trate a zariadenia železničné trate vysokej rýchlosti trate - podzemné trasy Funkčné využité území 101 102 - obytné územie stabilizované 201 202 - územia občianskej vybavenosti stabilizované 401 - územia športu stabilizované 501 502 - zmiešané územia stabilizované 701 702 703 704 705 - územia dopravy a dopravnej vybavenosti stabilizované 1110 1120 1130 - územia mestskej zelene stabilizované plochy nániesť a ostatné komunikačné plochy |
|---|--|



Údaje majú informatívny charakter a nie sú použiteľné na právne účely. ©
 Kataster nehnuteľností: GKÚ Bratislava (CC-BY 4.0); Regulačný výkres - Zdroj údajov: Mesto Bratislava - <https://geoportal.bratislava.sk/> Ortofoto 2021 © EUROSENSE, s.r.o.

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		502
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - zariadenia obchodu - zariadenia výrobných a nevýrobných služieb		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - zariadenia veľkoobchodu - výstavné a predváždzacie priestory - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky - 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 : - byty v objektoch určených pre inú funkciu - zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu - zariadenia na zber odpadov		
nepripustné V území nie je prípustné umiestňovať najmä: - rodinné domy a bytové domy - areálové zariadenia občianskej vybavenosti - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia - stavby pre individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

pozemok p.č.15651/16 k.ú.Ružinov

fotodokumentácia zo dňa 27.8.2025.



vstup na pozemok



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta 32/B, 811 09 Bratislava zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: STAVEBNÍCTVO, odvetviach: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, pod evidenčným číslom 900247.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 85/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Igor Grebáč, znalec, konateľ spoločnosti



STATUS Plus, s.r.o.

Ing. Iveta Grebáčová, znalec, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

