

**Meno, adresa znalca:** Ing. František Nekoranec, J. Halašu 2711/12, 911 08 Trenčín  
**Evid. číslo znalca:** 912481  
**Telefón, e-mail:** 032/6529 829, 0907/776 991, f.nekoranec@orangemail.sk

**Zadávateľ:** Fond výtvarných umení  
Trnavská 112  
826 33 Bratislava  
IČO: 00 225 673  
IČ DPH: SK2020312162

**Číslo objednávky:** zo dňa 10.11.2021

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**znalecký úkon č. 157/2021**

**Predmet znaleckého posudku:**

Pozemky parc.č. KN-C 15651/310, 15651/311,  
zapísané na LV č.876 a GP č.68/2021, k.ú. Ružinov,  
obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II

**Počet strán (z toho príloh):** 25 (14)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3  
**v Trenčíne:** 15.11.2021

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1. Úloha znalca:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemky parc.č. KN-C 15651/310, 15651/311, zapísané na LV č.876 a GP č.68/2021, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

## 1.2. Účel posudku:

- Podklad pre právny úkon - prevod vlastníctva majetku

## 1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 27.10.2021

## 1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.10.2021

## 1.5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

### 1.5.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na znalecký úkon zo dňa 10.11.2021
- Geometrický plán č.68/2021 na oddelenie pozemkov p.č.15651/300 a 15651/311, dňa 10.11.2021 vyhotovil Zameranie, s.r.o., Uhorková 12, 821 09 Bratislava, úradne neoverené (elektronická kópia)
- Informácie od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku o predmetných nehnuteľnostiach

### 1.5.2. Získané znalcom:

- Miestne šetrenie dňa 11.06.2021 a 27.10.2021
- Fotodokumentácia nehnuteľností dňa 11.06.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č.876 pre k.ú. Ružinov (parc.č. KN-C 15651/16), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.11.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z listu vlastníctva č.4419 pre k.ú. Ružinov, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.11.2021
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Ružinov, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 13.11.2021.

## 1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR č.47/2009 Z.z., vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č.213/2017.

## 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon MS SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení zákona č.93/2006 Z.z., zákona č.522/2007 Z.z., zákona č.520/2008 Z.z., zákona č.136/2010 Z.z., zákona č.390/2015 Z.z., zákona č.91/2016 Z.z., zákona č.125/2016 Z.z. a zákona č.65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z., vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z., vyhlášky č.565/2008 Z.z., vyhlášky č.34/2009 Z.z., vyhlášky č.524/2009 Z.z. a vyhlášky č.218/2018 Z.z.
- Inštrukcia 7/2009 MS SR č. 23635/2009-51 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina z roku 2001
- Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov



- Zákon číslo 162/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Občiansky zákonník č. 40/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

### 1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Zadávatel znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1. Výber použitej metódy:

- Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspoľahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Použitie výnosovej metódy je veľmi problémové bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s uvedenou metódou. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujem všeobecnú hodnotu mernej jednotky nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie - úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase (príloha č.3, bod E 3.1.1 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z.):

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} [€/m^2],$$

kde:

$V\dot{H}_{MJ}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

|                                                                                                                                           | VHMJ<br>eura/m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| a) Bratislava                                                                                                                             | 66,39                       |
| b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice,<br>Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice | 26,56                       |
| c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin                                                                                       | 16,60                       |
| d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov                                                                       | 9,96                        |
| e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov                                                                                                     | 6,64                        |
| f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov                                                                                             | 4,98                        |
| g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov                                                                                                       | 3,32                        |

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

-  $k_{PD}$  je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

-  $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00) sa stanoví takto:

1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou 0,70 - 0,80
2. stavebné územie obcí do 5000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10000 obyvateľov 0,80 - 0,80
3. obytné časti obcí a miest od 5000 do 10000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50000 obyvateľov 0,90 - 1,00
4. centrá miest od 10000 do 50000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50000 obyvateľov 1,00 - 1,30
5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50000 do 100000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov 1,20 - 1,60
6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50000 do 100000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami 1,50 - 1,80
7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50000 do 100000 obyvateľov 1,70 - 1,90
8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100000 obyvateľov 1,80 - 2,00

-  $k_V$  - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00) sa stanoví takto:

1. - záhradkové osady  
- chatové osady  
- hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov  
- sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva 0,50 - 0,70
2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia 0,70 - 0,90
3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím,  
- poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia 0,90 - 0,95



4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenie,
    - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,
    - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu

0,95 - 1,00
  5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
    - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,
    - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením

1,00 - 1,05
  6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,
    - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením
    - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia

1,05 - 1,10
  7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením 1,10 - 1,15
  8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy 1,15 - 1,30
  9. - využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest 1,30 - 2,00
- $k_D$  - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20) sa stanoví takto:
1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke 0,80
  2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca 0,85
  3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy 0,90
  4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy 1,00
  5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka) 1,05
  6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou 1,05 - 1,20
- $k_F$  - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00) sa určí takto:
1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) 1,50 - 2,00
  2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) 1,20 - 1,50
  3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) 1,00 - 1,30
  4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie 0,90 - 1,10
  5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva 0,80 - 1,00

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

-  $k_1$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50) sa stanoví takto:

1. bez technickej infraštruktúry technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) 0,80 - 1,00
2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) 1,00 - 1,20
3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) 1,20 - 1,30
4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) 1,30 - 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

- $k_z$  - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00) sa stanoví takto:
- nevyskytujú sa 1,00
  - pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),
  - obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente  $k_S$ ,
  - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,
  - iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) 1,01 - 3,00

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- $k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99) sa stanoví takto:
- nevyskytujú sa 1,00
  - ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,
  - spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,
  - rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,
  - ekologické zaťaženie pozemku,
  - ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,
  - pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,
  - ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,
  - stavba pod povrchom pozemku,
  - závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),
  - vplyv časového vývoja minulých období,
  - iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.



Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

## 1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.876:

Katastrálne územie: Ružinov

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Okres: Bratislava II

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 15651/16 -

zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1933 m<sup>2</sup>

Príslušnosť k ZÚO: pozemok v zastavanom území obce

Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 1 Fond výtvarných umení, Trnavská cesta 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR

IČO: 225673

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Tituly nadobudnutia:

- Nevyžiadané.

Časť C - Ťarchy:

- Por.č.: 1

- Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na nehnuteľnosti 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,

podľa V-8369/2018 z 03.05.2018

- Iné údaje:

- Por.č.: 1

- GP 1-2/01 k parc.č.15651/16,15651/120

- Por.č.: 1

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

- Por.č.: 1

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

- Poznámka:

- Bez zápisu.

- Geometrický plán č.68/2021 na oddelenie pozemkov p.č.15651/300 a 15651/311

- čiastočný:

Katastrálne územie: Ružinov

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Okres: Bratislava II

Výkaz výmer:

- Nový stav:
  - Číslo parcely KN-C 15651/310 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m<sup>2</sup>
  - Číslo parcely KN-C 15651/311 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 363 m<sup>2</sup>
  - Vlastník, adresa:
    - doterajší



### 1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

- Pozemky parc.č. KN-C 15651/310, 15651/311 som obhliadol osobne dňa 11.06.2021 a kontrolne dňa 27.10.2021. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bratislava, na ulici Trnavská orientačné číslo 112, v areáli bývalého Slovenského fondu výtvarných umení. Bola vykonaná vonkajšia obhliadka pozemkov za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku p. JUDr. Vladimíra Palečku. Fotodokumentácia bola vykonaná znalcom. Závery odborného vyjadrenia sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

### 1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

- Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete ohodnotenia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom podrobnou obhliadkou. Skutkový stav v čase poslednej obhliadky, to je dňa 27.10.2021, je popísaný v časti ohodnotenia a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa v prílohe tohto znaleckého posudku. Pri obhliadke bolo konštatované, že právny a technický stav nehnuteľností v čase poslednej obhliadky je v zhode so získaným výpisom z listu vlastníctva č.876 a predloženým geometrickým plánom B.68/2021.
- Podľa prehlásenia zástupcu zadávateľa znaleckého posudku oddelenie pozemkov parc.č. KN-C 15651/310, 15651/311 súvisí so stavbou „dielne a garáže súp.č.18370“, ktorá je postavená na pozemku parc.č. KN-C 15651/50. Predmetná stavba je umiestnená v areáli bývalého Slovenského fondu výtvarných umení. Uvedená problematika, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, nie je predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku.

### 1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Pozemky parc.č. KN-C 15651/310, 15651/311, k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II.

### 1.6. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

- Nehnuteľnosti uvedené v bode II.1.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.2 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.2.1.1 Zastavané plochy a nádvorja

Pozemky parc.č. KN-C 15651/310, 15651/311 sa nachádzajú v Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v mestskej časti Ružinov, na jej rozhraní s mestskou časťou Nové Mesto. Pozemky sú umiestnené na južnom okraji areálu, pozdĺž dlhších strán stavby „dielne a garáže súp.č.18370“. Areál je situovaný na konci slepej ulice, ktorá sa na opačnom konci po cca 130m napája na Trnavskú cestu. Hlavná mestská komunikácia, vedúca do centra mesta, je vzdialená cca 700m, diaľničný obchvat mesta je vzdialený do 2000m. Okolie pozemkov pozostáva z viacpodlažnej obytnej, viacpodlažnej polyfunkčnej občianskej a ostatnej zástavby, ktorú dopĺňajú areály Martinického cintorína a záhradného centra. Dostupnosť mestskej autobusovej dopravy je do 5 minút, zastávky sú vo vzdialenosti do 200m. Vo vzťahu k mestu, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím polohu ohodnocovaných pozemkov ako polyfunkčnú zástavbu na vedľajšej ulici, vo vzdialenosti cca 3,0km od širšieho centra mesta. Pri pozemkoch sú rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynovodu, telefónu a internetu. Povyšujúci faktor som zistil jeden - v Hlavnom meste SR Bratislave je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, pre danú lokalitu uvažujem koeficient povyšujúcich faktorov na úrovni  $2,00 \cdot 1,20 = 2,40$ . Redukujúci faktor som zistil jeden. Pozemky sú umiestnené v areáli, v ktorom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve viacerých právnych subjektov s rôznorodými záujmami práv prechodov a prejazdov, uvažujem koeficient redukujúcich faktorov na úrovni 0,90.



| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 15651/310           | zastavaná plocha a nádvorie | 140,00                         | 1/1                    | 140,00                   |
| 15651/311           | zastavaná plocha a nádvorie | 363,00                         | 1/1                    | 363,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>503,00</b>            |

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><br>koeficient všeobecnej situácie               | 5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,60                |
| k <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením                                                                                                                                     | 1,10                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                                                                        | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)                                                                                                                                                                               | 1,40                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                                                                                                                                                                         | 1,45                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                                      | 2,40                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 9. závary viazujuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)                                                                                                                                                            | 0,90                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet                                                      | Hodnota                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,45 * 2,40 * 0,90$    | 7,7172                        |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,7172$ | <b>512,34 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov                | Výpočet                                           | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Parcela č. 15651/310 | $140,00 \text{ m}^2 * 512,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 71 727,60             |
| Parcela č. 15651/311 | $363,00 \text{ m}^2 * 512,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 185 979,42            |
| <b>Spolu</b>         |                                                   | <b>257 707,02</b>     |

### III. ZÁVER

#### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) LV č.876:

Výpis z KN: k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II  
 Nehnuteľnosti: Pozemok parc.č. KN-C 15651/16  
 Adresa: Trnavská cesta 183/112-5B, 826 33 Bratislava  
 Vlastníci: 1 Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR  
 IČO: 00225673  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

b) GP č.68/2021 - čiastočný:

Výpis z KN: k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. RUŽINOV, okres Bratislava II  
 Nehnuteľnosti: Pozemky parc.č. KN-C 15651/310, 15651/311  
 Adresa: Trnavská cesta 183/112-5B, 826 33 Bratislava  
 Vlastníci: 1 Fond výtvarných umení, Trnavská 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR  
 IČO: 00225673  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Pozemky:

| Názov pozemku               | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| Zastavaná plocha a nádvorie | 15651/310     | 140,00      |
| Zastavaná plocha a nádvorie | 15651/311     | 363,00      |

#### 2. PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

| Názov                   | Stavby    |       |        | Pozemky    |        |        |
|-------------------------|-----------|-------|--------|------------|--------|--------|
|                         | pol. dif. | komb. | porov. | pol. dif.  | výnos. | porov. |
| Všetky stavby a pozemky | -         | -     | -      | 257 707,02 | -      | -      |

#### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                  | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Pozemky                                                                |                       |
| Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15651/310 (140 m <sup>2</sup> ) | 71 727,60             |
| Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 15651/311 (363 m <sup>2</sup> ) | 185 979,42            |
| Všeobecná hodnota celkom                                               | 257 707,02            |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene                                          | 258 000,00            |

Slovom: Dvestopäťdesiatosemtisíc Eur na úrovni 20% DPH



## 4. ĽARCHY

### LV č.876, k.ú. Ružinov:

- Por.č.: 1
  - Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na nehnuteľnosti 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,
- podľa V-8369/2018 z 03.05.2018
- Iné údaje:
  - Por.č.: 1
    - GP 1-2/01 k parc.č.15651/16,15651/120
  - Por.č.: 1
    - Rozhodnutie SK pre hlavné mesto SR Bratislavu č.k. X-300/2012 o oprave výmery pozemku reg. C-KN parcelné č. 15651/16.
  - Por.č.: 1
    - Zápis GP č. 67/2012 (č.ov. 2727/2012), V-30806/12
- Poznámka:
  - Bez zápisu.

## 5. MIMORIADNE RIZIKÁ

- Nezistené.

v Trenčíne, dňa 15.11.2021



Ing. František Nekoranec  
Jána Halašu 2711/12  
911 08 Trenčín

*Ing. František Nekoranec*

## V. PRÍLOHY

| Str.    | Dokument                                   | Počet strán |
|---------|--------------------------------------------|-------------|
| 12      | Objednávka na znalecký úkon                | 1x strana   |
| 13 - 14 | Čiastočný výpis z LV č.876, k.ú. Ružinov   | 2x strana   |
| 15 - 16 | Výpis z LV č.4419, k.ú. Ružinov            | 2x strana   |
| 17 - 19 | Geometrický plán č.68/2021, k.ú. Ružinov   | 3x strana   |
| 20      | Informatívna kópia z mapy, k.ú. Ružinov    | 1x strana   |
| 21      | Snímka z mapy s vyznačením polohy pozemkov | 1x strana   |
| 22 - 23 | Aktuálne výpisy ponúk z realitného portálu | 3x strana   |
| 24      | Fotodokumentácia pozemkov                  | 1x strana   |
| 25      | Znalecká doložka                           | 1x strana   |

# Objednávka na znalecký úkon

**Znalec:** Ing. František Nekoranec, Jána Halašu 2711/12, 911 08 Trenčín

**Zadávateľ:** Fond výtvarných umení,  
Trnavská cesta 183/112, 826 33 Bratislava  
IČO: 00 225 673  
IČ DPH: SK2020312162

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemky parc.č.  
KN-C 15651/310, 15651/311, zapísané na LV č.876 a GP č.68/2021,  
k.ú. Ružinov, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II.

**Účel znaleckého úkonu:** Podklad pre právny úkon -  
prevod vlastníctva

**Druh znaleckého úkonu:** Znalecký posudok

**Dátum objednávky na znalecký úkon:** 10.11.2021

**Dodané podklady:**

- Geometrický plán č.68/2021 - elektronická kópia  
.....  
.....

**Zadávateľ doplní podklady:**

.....  
.....

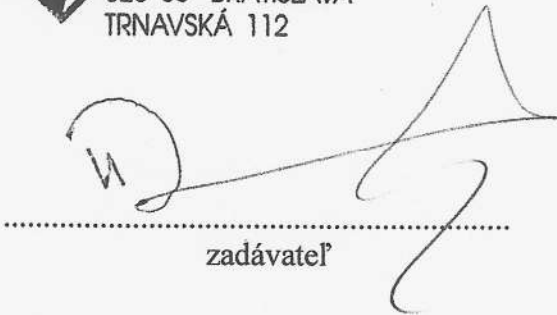
**Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neuvedené.  
.....  
.....

**Ing. František Nekoranec**  
znalec v odbore stavebníctvo  
ul. Jána Halašu 2711/12  
911 08 Trenčín

.....  
znalec

 **FOND VÝTVARNÝCH UMENÍ**  
826 33 BRATISLAVA  
TRNAVSKÁ 112

  
.....  
zadávateľ



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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 13.11.2021  
Čas vyhotovenia: 22:24:35

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 876**

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. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 15651/16       | 1933        | zastavaná plocha a nádvorie | 25              | 1               |              |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**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 (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Fond výtvarných umení, Trnavská cesta 112, Bratislava, PSČ 826 03, SR

1 / 1

IČO :

225673

Titul nadobudnutia

Žiadosť SFVU Prav/Maj/92 - vz 164/93

Titul nadobudnutia

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

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis stavby z 2.5.1998 - vz 398/95

Titul nadobudnutia

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

Titul nadobudnutia

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

Titul nadobudnutia

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

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu motorovými vozidlami, vrátane užívania komunikácie na nehnuteľnosti 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, podľa V-8369/2018 z 03.05.2018
- 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

Iné údaje:

- 1 GP 1-2/01 k parc.č.15651/16,15651/120
- 1 Rozhodnutie SK pre hlavné mesto SR Bratislavu č.k. X-300/2012 o oprave výmery pozemku reg. C-KN parcelné č. 15651/16.
- 1 Zápis GP č. 67/2012 (č.ov. 2727/2012), V-30806/12

- 1 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
- 1 Informácia o zrušení a určení súpisného čísla Č.j.: SÚ/CS 20899/2015/3/UHA zo dňa 04.01.2016 k V-27182/15

Poznámka:

Bez zápisu.

*Michal*



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

Vytvorené cez katastrálny portál

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

Dátum vyhotovenia 13.11.2021  
Čas vyhotovenia: 21:55:18

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4419**

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. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 15651/ 47      | 448         | zastavaná plocha a nádvorie | 16              | 1               |              |            |
| 15651/ 50      | 275         | zastavaná plocha a nádvorie | 16              | 1               |              |            |
| 15651/101      | 1577        | zastavaná plocha a nádvorie | 25              | 1               |              |            |
| 15651/121      | 255         | zastavaná plocha a nádvorie | 16              | 1               |              |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

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 |
|---------------|------------------|-------------|-------------------|------------|----------------|
| 5410          | 15651/ 47        | 1           | Distribučný sklad |            | 1              |
| 5410          | 15651/121        | 1           | Distribučný sklad |            | 1              |
| 18370         | 15651/ 50        | 20          | dielne a garáže   |            | 1              |

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

1 - Priemyselná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:

**Vlastník**

1 TIMED, s.r.o., Trnavská cesta 112, Bratislava, PSČ 821 01, SR  
IČO: 602175

1 / 1

|                    |                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva podľa V-6304/98 zo dňa 22.12.1998<br>GP č.231-47-96                                         |
| Titul nadobudnutia | Žiadosť o zápis stavby zo dňa 18.5.1999 (Listina o urč.súp.číslo č.1095/99/Ku)                           |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva č.V-6825/01 z 4.2.2002                                                                      |
| Titul nadobudnutia | Rozhodnutie KU č.X-350/02 z 18.2.2003 - Vz 1869/03                                                       |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva č.V-1067/03 z 7.4.2003 - Vz 2185/03                                                         |
| Titul nadobudnutia | Žiadosť o zápis stavby -listina o urč.súp.číslo č.j.:RSS-2003/10768-2/ZKA zo dňa 28.4.03 -<br>Vz 2888/03 |
| Titul nadobudnutia | kúpna zmluva V-048807120300 podľa V-6893/03 z 24.2.2004                                                  |
| Titul nadobudnutia | Kolaudačné rozhodnutie č. SÚ/CS 16537/2013/6/MAD-8 zo dňa 20.11.2013, Z-1195/14                          |
| Titul nadobudnutia | Kúpna zmluva podľa V-31586/21 zo dňa 4.10.2021                                                           |

*ukrma*

1. Základné právo v prospech: Citibank Europe plc, pobočka zahraničnej banky, Mlynské nivy 43, Bratislava, IČO: 36861260 na pozemky parc.č. 15651/47, 15651/101, 15651/121 a stavbu súp.č. 5410 na parc.č. 15651/47 a 15651/121, podľa V-9786/14 zo dňa 19.5.2014
1. Základné právo v prospech Citibank Europe plc, Dublin 1, Írsko, podnikajúca na území Slovenskej republiky prostredníctvom Citibank Europe plc, pobočka zahraničnej banky (IČO: 36861260) na pozemky registra C KN parc.č. 15651/47, 15651/101, 15651/121 a stavbu-distribučný sklad súp.č.5410 na parc.č.15651/47 a parc.č.15651/121, podľa V-10351/2017 zo dňa 05.06.2017
1. Vecné bremeno spočívajúce v práve:
  - a) zariadenia a uloženia elektroenergetických zariadení (podzemné káblové VN-22kV vedenie vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku) na pozemku reg. C KN parc.č. 15651/101 v celom jeho rozsahu,
  - b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetických zariadení (podzemné káblové VN-22kV vedenie vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku) a ich odstránenia,
 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-24476/2020 zo dňa 30.09.2020

Iné údaje:

GP č.166/03 zo dňa 24.3.03 - Vz 2888/03

- 1 GP 1-2/01 k parc.č.15651/101 - Vz 251/02
- 1 GP č. 29/2013 (č. overenia 1702/2013)

Príloha:

Bez zápisu.

*ke kna*



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

|                                                                                                                                                                                                                               |                                |                                                                       |                                |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zameranie, s.r.o.</b><br>Uhorková 12<br>82109 Bratislava<br>zameranie@zameranie.sk<br>IČO: 45633576                                                                                                                        |                                | Kraj                                                                  | Okres                          | Obec                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                               |                                | Bratislavský                                                          | Bratislava II                  | BA – m. č. Ružinov                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                               |                                | Kat. územie                                                           | Číslo plánu                    | Mapový list č.                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                               |                                | Ružinov                                                               | 68/2021                        | Pezinok 7-9/31                                                                                              |
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemkov p.č. 15651/310 a 15651/311                                                                                                                                                      |                                |                                                                       |                                |                                                                                                             |
| Vyhotožil                                                                                                                                                                                                                     |                                | Autorizačne overil                                                    |                                | Úradne overil                                                                                               |
| Dňa:                                                                                                                                                                                                                          | Meno: Ing. Ľubica Simonidesová | Dňa:                                                                  | Meno: Ing. Ľubica Simonidesová | Meno:                                                                                                       |
| 10.11.2021                                                                                                                                                                                                                    |                                | 10.11.2021                                                            |                                |                                                                                                             |
| Dva terénne boli v prírode označené<br><b>nestabilizované</b><br>ziam podrobného merania (meračský náčrt) č.<br><b>7370</b><br>terénne bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú<br>ziam v všeobecnej dokumentácii |                                | Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom<br><br>Pečiatka a podpis |                                | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995<br>Z.z. o geodézii a kartografii<br><br>Pečiatka a podpis |

*Ľubica Simonidesová*

| VÝKAZ VÝMER    |          |          |        |      |              |                                         |                 |                |                  |                |               |        |                |              |                                           |
|----------------|----------|----------|--------|------|--------------|-----------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|--------|----------------|--------------|-------------------------------------------|
| Doterajší stav |          |          |        |      | Zmeny        |                                         |                 |                |                  | Nový stav      |               |        |                |              |                                           |
| Číslo          |          |          | Výmera |      | Druh pozemku | Diel číslo                              | k parcele číslo | m <sup>2</sup> | od parcely číslo | m <sup>2</sup> | Číslo parcely | Výmera |                | Druh pozemku | Vlastník, (iná opráv. os. adresa, (sídlo) |
| 1561/16        | 1561/310 | 1561/311 |        |      |              |                                         |                 |                |                  |                |               | ha     | m <sup>2</sup> |              |                                           |
| 1561/16        |          |          |        | 1933 | zast.pl.     | Stav právny je totožný s registrom C KN |                 |                |                  |                | 1561/16       | 1430   | zast.pl. 25    | Doterajší    |                                           |
|                |          |          |        |      |              |                                         |                 |                |                  |                | 1561/310      | 140    | zast.pl. 25    | detto        |                                           |
|                |          |          |        |      |              |                                         |                 |                |                  |                | 1561/311      | 363    | zast.pl. 25    | detto        |                                           |
|                |          |          |        | 1933 |              |                                         |                 |                |                  |                |               | 1933   |                |              |                                           |

Legenda: kód spôsobu využívania 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie





# 22215/11  
15658/5



15651/18

# 15651/59

# 15651/107

15651/39

P 15651/39

15651/121

15651/101

# 15651/17

15651/171  
15651/172

d 15651/192

15651/190

d 15651/80  
15651/193

15651/49

# 15651/16

-11.05  
-7.62

# 15651/204

15651/51

15651/205

15651/52

# 15651/311

# 15651/310

3.37

-9.39

-42.15

15651/48

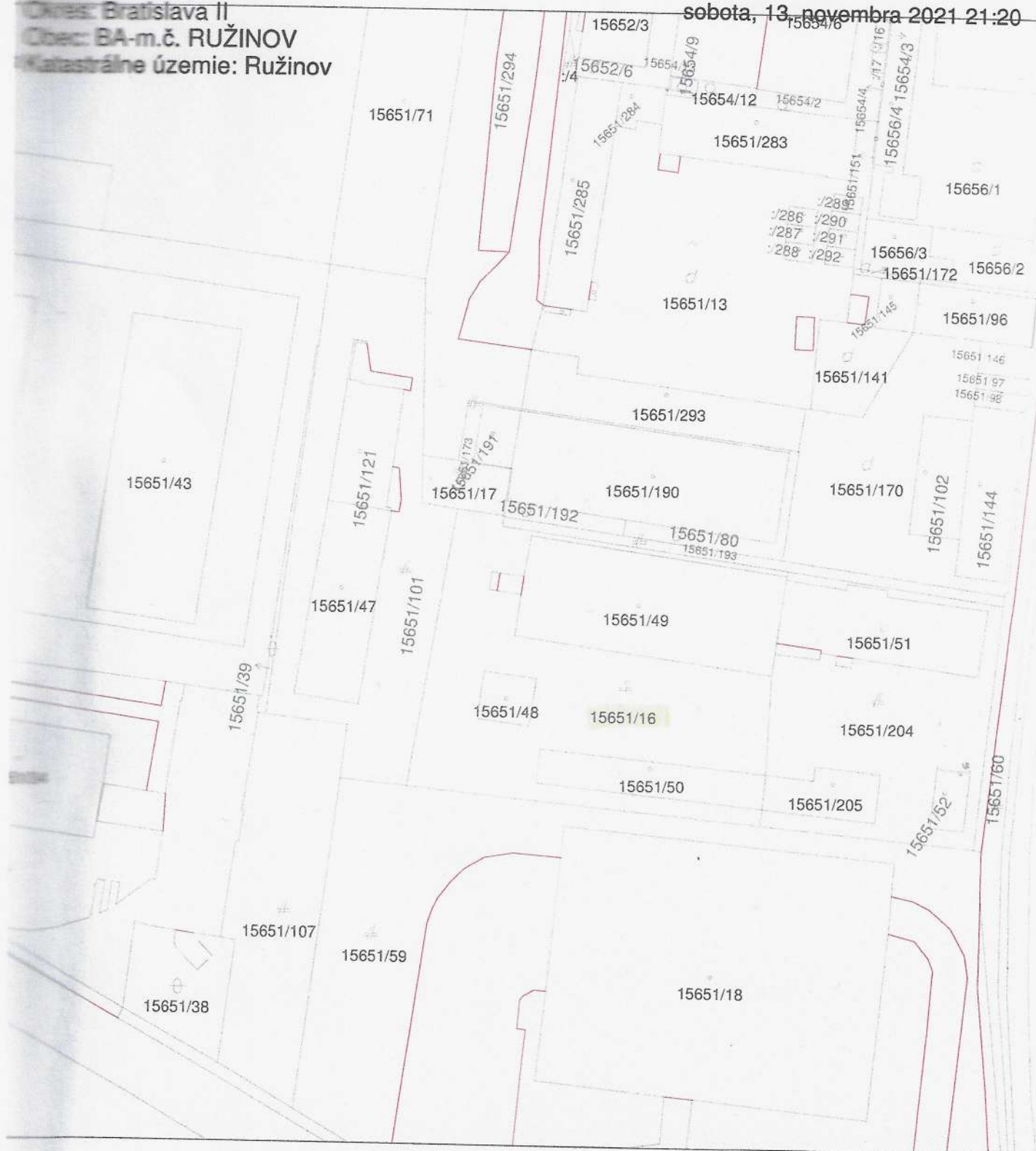
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

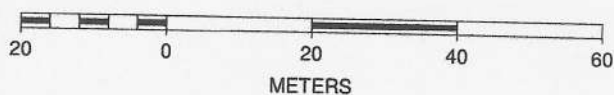
Vytvorené cez katastrálny portál

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

sobota, 13. novembra 2021 21:20

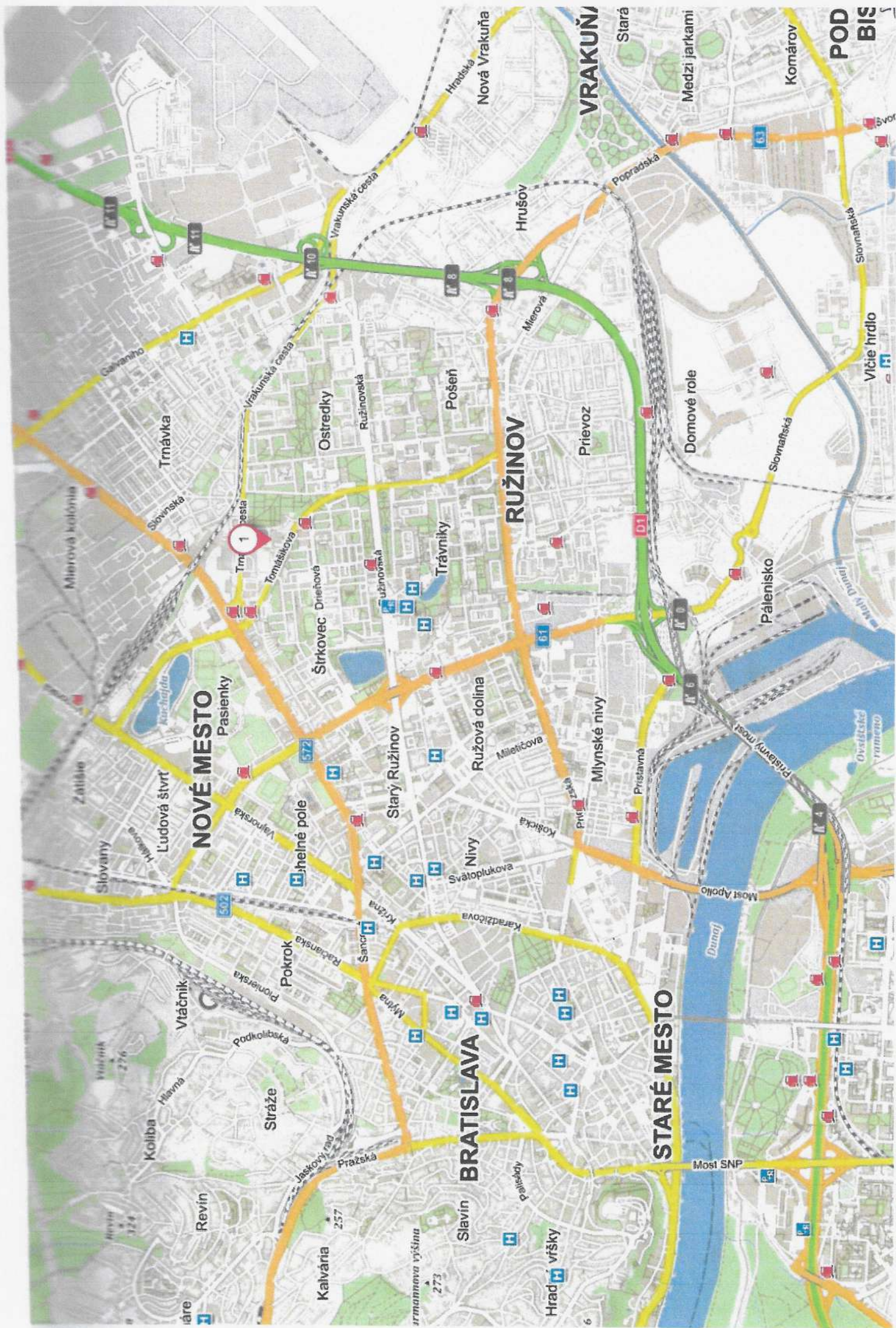


SCALE 1 : 1 000



*Handwritten signature*







## EXKLUZÍVNE POZEMOK NA KOMERČNÉ VYUŽITIE PRI D1, BRATISLAVA

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Druh / Typ                       | Pozemok pre komerčné účely / Predaj |
| Štát                             | Slovenská republika                 |
| Mesto                            | Bratislava                          |
| Ulica                            | Ružinov                             |
| Konečná cena vrátane provízie    | 1 800 000 €                         |
| Výmera pozemku celkom            | 7 200,00 m <sup>2</sup>             |
| Cena za 1 m <sup>2</sup> pozemku | 250,00 € /m <sup>2</sup>            |

### Popis nehnuteľnosti

Pozemok sa nachádza v lukratívnej časti v tesnej blízkosti diaľnice D1, v blízkosti budúceho napojenia sa na nový diaľničný obchvat D4. V blízkosti pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete a podľa ÚPI je určený na obchod, služby, výstavné areály, logistiku. Zastavanosť pozemku je max. 35%.

### Charakteristiky

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Výmera pozemku celkom   | 7200,00 m <sup>2</sup> |
| Prípravenosť k výstavbe | predbežný súhlas       |
| Terén pozemku           | rovinatý               |
| Elektrická prípojka     | v dosahu               |
| Kanalizačná prípojka    | v dosahu               |
| Plynová prípojka        | v dosahu               |
| Vodovodná prípojka      | v dosahu               |

### Realitná kancelária

#### 1.BCR s.r.o.

|                         |                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Adresa :                | Zámocká 26<br>811 01 Bratislava – Staré Mesto<br>Slovenská republika |
| Telefón:                | +421 901 789 818                                                     |
| Adresa webovej stránky: | www.1bcr.sk                                                          |
| E-mail:                 | info@1bcr.sk                                                         |



## POZEMOK - Priemyselná zóna - Galvaniho ul.

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Druh / Typ                       | Pozemok pre komerčné účely / Predaj |
| Štát                             | Slovenská republika                 |
| Mesto                            | Bratislava - Ružinov                |
| Ulica                            | Galvaniho                           |
| Konečná cena vrátane provízie    | 91 900 €                            |
| Výmera pozemku celkom            | 320,00 m <sup>2</sup>               |
| Cena za 1 m <sup>2</sup> pozemku | 287,20 € /m <sup>2</sup>            |

### Popis nehnuteľnosti

GRAFT ponúka POZEMOK - Priemyselná zóna - Galvaniho ul. - Trnávka / Ba II. – Rozloha pozemku 320 m<sup>2</sup> + podiel na prístupovej ceste. Pozemok je bez sietí, v minulosti na pozemku bola studňa, pozemok je oplotený. Šírka pozemku 19,35 m x 19,41 m, pozemok má tvar L. Pozemok sa nachádza v priemyselnej zóne, kde sa nachádzajú sklady, administratívne budovy, sklárstvo.

V prípade akýchkoľvek otázok nás neváhajte kontaktovať na tel. číslo : 0917/832 641.

### Charakteristiky

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Výmera pozemku celkom   | 320,00 m <sup>2</sup>     |
| Forma vlastníctva       |                           |
| Pripravenosť k výstavbe | schválené v územnom pláne |
| Elektrická prípojka     | v dosahu                  |
| Kanalizačná prípojka    | v dosahu                  |
| Plynová prípojka        | v dosahu                  |
| Vodovodná prípojka      | v dosahu                  |

### Realitná kancelária

#### Graft Reality s.r.o.

|                         |                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Adresa :                | Vietnamská 41<br>821 05 Bratislava<br>Slovenská republika |
| Telefón:                | +421 903 210 582                                          |
| Adresa webovej stránky: | www.graft.sk                                              |
| E-mail:                 | graft@graft.sk                                            |

*Handwritten signature*

# FOTODOKUMENTÁCIA

Pozemky parc.č. KN-C 15651/310,311  
k.ú. Ružinov  
obec BA-m.č. Ružinov  
okres Bratislava II



Predný rozvinutý pohľad na pozemky



Horný rozvinutý pohľad na pozemky

*Handwritten signature*



## VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912481.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 202102406725.

Ja, znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

**Ing. František Nekoranec**

znalec v odbore stavebníctvo

ul. Jána Halašu 2711/12

911 08 Trenčín



