Znalec: Ing. Igor Grebáč, 29. augusta 32/B, 811 09 Bratislava,
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo: 915620,
mobil 0905 305 820, grebac@statusplus.sk , www.statusplus.sk

Zadávateľ: Ing. Richard Verner, Bratislavská 9110/2F, 841 06 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 12.8.2025.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 94/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty novovytvorených pozemkov reg. C-KN parc.č. 809/106, 809/107, 829/5, 830/1, 809/109, 809/111, 809/120, 809/157, 809/158, 809/160, 809/161, 809/162, 809/163, 829/14 a 829/15 v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

Počet listov (z toho príloh): 51 (38)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanovenie všeobecnej novovytvorených pozemkov reg. C-KN parc.č. 809/106, 809/107, 829/5, 830/1, 809/109, 809/111, 809/120, 809/157, 809/158, 809/160, 809/161, 809/162, 809/163, 829/14 a 829/15 v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 13.8.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.8.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku :
a/ podklady dodané zadávateľom:
Geometrický plán č.162/2025 zo dňa 4.8.2025 na zameranie rekonštrukcie stavby s.č. 9279 na C-KN p.č. 829/7, 8301/1,3, 831/2 a zameranie spevnených plôch, chodníkov a komunikácií na C-KN p.č. 809/81, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 120, 147, 149, 152-157, 161, 162, 829/5, 11, 831/12 ku kolaudácií, vypracovaný fm-geo, s.r.o., úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 12.8.2025, č. 1542/25,
Titulná strana - Rozhodnutia o dodatočnom povolení Detského denného centra vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry zo dňa 6.6.2025, právoplatné dňa 30.6.2025,
Koordinačná situácia s umiestnením stavby a pohľady z projektu stavby,
Titulná strana - Stavebného povolenia pre stavbu spevnených plôch vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB zo dňa 29.7.2025, právoplatné dňa 12.8.2025,
Situácia stavby spevnených plôch.
b/ podklady získané znalcom:
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1883, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 14.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR,
Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9593, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 14.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR,
2 x kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 14.8.2025 vytvorenej cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR,
3 x mapa ZBGIS,
Výkres územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy a regulácia funkčného využitia plôch,
Fotodokumentácia zo dňa 13.8.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
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 o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., 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.
Zákon č. 25/2025 Z.z. (Stavebný zákon).
Zákon Národnej rady SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
Stránka na internete: Územný plán | Dátový portál Bratislavy

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:
$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ [€]
M - **výmera pozemku v m2**
$VŠH_{MJ}$ - **jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m2**

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:
$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD}$ [€ / m2]
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
$K_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$ [-]
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 pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá bola zvolená ako najvhodnejšia a najobjektívnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetného pozemku v posudzovanej lokalite.
Všeobecná hodnota pozemkov bola určená metódou polohovej diferenciácie.

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 zadávateľa: Nie sú.

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 pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie ako najobjektívnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetného pozemku v posudzovanej lokalite a z dôvodu, že ide o preferovanú metódu pre stanovenia VŠH nehnuteľností zo strany finančných ústavov.
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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA Č. 1883
Okres: Bratislava IV
Obec: Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica
Katastrálne územie: Záhorská Bystrica
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 809/106, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m2,	18,1,1,
parc.č. 809/107, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 151 m2,	18,1,1,
parc.č. 829/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2,	16,1,1,
parc.č. 830/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m2,	16,1,1,

ostatné parcely podľa LV č. 1883
Iné údaje: Bez zápisu
Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
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
Účastník právneho vzťahu: vlastník
1 Verner Richard r. Verner, Ing., Bratislavská 9110/2F, 841 06 Bratislava, SR
Dátum narodenia: 30.6.1975
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia:
podľa LV č. 1883
Iné údaje:
podľa LV č. 1883

Poznámky: Bez zápisu
Správca: Neevidovaní
Nájomca: Neevidovaní
Iná oprávnená osoba: Neevidovaní
ČASŤ C: ŤARCHY
podľa LV č. 1883, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA Č. 9593
Okres: Bratislava IV
Obec: Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica
Katastrálne územie: Záhorská Bystrica
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 809/109, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m2,	18,1,1,
parc.č. 809/111, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 139 m2,	18,1,1,
parc.č. 809/120, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 92 m2,	18,1,1,
parc.č. 809/121, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m2,	18,1,1,
parc.č. 809/122, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m2,	18,1,1,
parc.č. 829/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m2,	16,1,1,
parc.č. 829/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m2,	16,1,1,
parc.č. 830/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 80 m2,	16,1,1,
parc.č. 831/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m2,	16,1,1,

ostatné parcely podľa LV č. 9593
Iné údaje: Bez zápisu
Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
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
Účastník právneho vzťahu: vlastník
1 Verner Richard r. Verner, Ing., Bratislavská 9110/2F, 841 06 Bratislava, SR
Dátum narodenia: 30.6.1975
Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia:
podľa LV č. 9593
Iné údaje:
podľa LV č. 9593
Poznámky: Bez zápisu
Správca: Neevidovaní
Nájomca: Neevidovaní
Iná oprávnená osoba: Neevidovaní
ČASŤ C: ŤARCHY
podľa LV č. 9593, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

GEOMETRICKÝ PLÁN č.162/2025 zo dňa 4.8.2025 na zameranie rekonštrukcie stavby s.č. 9279 na C-KN p.č. 829/7, 8301/1,3, 831/2 a zameranie spevnených plôch, chodníkov a komunikácií na C-KN p.č. 809/81, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 120, 147, 149, 152-157, 161, 162, 829/5, 11, 831/12 ku kolaudácií, vypracovaný fm-geo, s.r.o., úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 12.8.2025, č. 1542/25
Doterajší stav:
parc.č. 809/106, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m2,
parc.č. 809/107, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 151 m2,
parc.č. 829/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m2,
parc.č. 830/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m2,
parc.č. 809/109, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m2,

parc.č. 809/111, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 139 m2,
parc.č. 809/120, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 92 m2,
parc.č. 809/121, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m2,
parc.č. 809/122, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m2,
parc.č. 829/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m2,
parc.č. 829/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m2,
parc.č. 830/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 80 m2,
parc.č. 831/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m2,
ostatné parcely podľa Geometrického plánu č. 162/2025
Zmeny:
Stav právny
Nový stav:
parc.č. 809/106, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m2,
parc.č. 809/107, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m2,
parc.č. 829/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m2,
parc.č. 830/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 215 m2,
parc.č. 809/109, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 65 m2,
parc.č. 809/111, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m2,
parc.č. **809/120, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 527 m2,**
parc.č. 809/157, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m2,
parc.č. 809/158, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 110 m2,
parc.č. 809/160, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m2,
parc.č. 809/161, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21 m2,
parc.č. 809/162, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 123 m2,
parc.č. 809/163, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m2,
parc.č. 829/14, ostatná plocha o výmere 2 m2,
parc.č. 829/15, ostatná plocha o výmere 1 m2,
ostatné parcely podľa Geometrického plánu č. 162/2025.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka pozemkov vykonaná dňa 13.8.2025. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.8.2025.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Technická dokumentácia:
- **titulná strana** - Rozhodnutia o dodatočnom povolení Detského denného centra vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry zo dňa 6.6.2025, právoplatné dňa 30.6.2025 a koordinačná situácia s umiestnením stavby a pohľady z projektu stavby,
- **titulná strana - Stavebného povolenia pre stavbu spevnených plôch vydaného** mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB zo dňa 29.7.2025, právoplatné dňa 12.8.2025 a situácia stavby spevnených plôch,
mi bola predložená pri miestnej obhliadke. Technická dokumentácia je v súlade so zisteným skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:
Právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom evidovanom na výpise z katastra nehnuteľností, výpise z listu vlastníctva č. 1883 a 9593, k.ú. Záhorská **Bystrica a v zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava** - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Novovytvorené pozemky registra C-KN parcelné číslo 809/106, 809/107, 829/5, 830/1, 809/109, 809/111, 809/120, 809/157, 809/158, 809/160, 809/161, 809/162, 809/163, 829/14 a 829/15 v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, ktoré boli odčelenené priloženým Geometrickým plánom č. 162/2025 z pozemkov evidovaných na priložených výpisoch z KN, výpisoch z LV č. 1883 a 9593.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Neboli zistené.

h) 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):
Územný plán | Dátový portál Bratislavy
Ohodnocované pozemky registra C-KN v k.ú. Záhorská Bystrica sa nachádzajú na západnom okraji mestskej časti Záhorská Bystrica, v zastavanom území obce, v rozvojovom území vonkajšieho mesta. Podľa územného plánu mesta je to územie s funkciou č. 303 - poľnohospodárska výroba.

i) Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam:
Ohodnocované novovytvorené pozemky tvoria dve ucelené a nesusediace plochy, ktoré jednotlivo alebo spoločne so stavbami na nich postavenými majú zabezpečený prístup na verejné priestranstvo - na Bratislavskú ulicu v Bratislave, ktorá je na viacerých pozemkoch - LV nezaložené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocované novovytvorené pozemky registra C-KN v k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV sú pozemky odčlenené priloženým Geometrickým plánom č. 162/2025 z pozemkov evidovaných na výpisoch z KN, výpisoch z LV č. 1883 a 9593. Pozemky sa nachádzajú v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva na západnom okraji mestskej časti, v blízkosti sídla televízie Markíza na Bratislavskej ulici v Bratislave. Pozemky sú prístupné cez Bratislavskú ulicu a tiež cez ulicu Československých tankistov. Pozemky sa nachádzajú v oplotenom areáli, ktorý prechádza rekonštrukciou spojenou s novým využitím územia, ktorý leží v dotyku s diaľnicou D2. Pozemky sú čiastočne nezastavané a tiež čiastočne zastavané stavbami ktoré boli povolené priloženými stavebnými povoleniami pre stavbu Detského denného centra s príslušenstvom v podobe súvisiacej infraštruktúry a tiež pre stavbu Spevnených plôch, ktoré pozostávajú z chodníkov, komunikácií a vonkajších parkovacích plôch.



Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica je relatívne menšia mestská časť na severo-západnom okraji mesta ležiaca na úpätí Malých Karpát. Nachádza sa tu

základná občianska vybavenosť. Záhorská Bystrica susedí s mestskými časťami Devínska Nová Ves, Lamač, Dúbravka a s ostatnými obcami mimo Bratislavy Mariánka, Stupava. Malé Karpaty poskytujú rekreačné a športové príležitosti pre obyvateľov mesta a blízkeho okolia. Dopravnú dostupnosť do ostatných častí Bratislavy zabezpečujú linky MHD - autobusy, ktorých zastávky sa nachádzajú v pešej dostupnej vzdialenosti od ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl. mesta, zariadenia kultúry, školstva a zdravotníctva s celoštátnou pôsobnosťou. Nezamestnanosť obyvateľov Bratislavy dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer.

Analýza využitia nehnuteľností:
Ohodnocované novovytvorené pozemky reg. C-KN parc.č. 809/106, 809/107, 829/5, 830/1, 809/109, 809/111, 809/120, 809/157, 809/158, 809/160, 809/161, 809/162, 809/163, 829/14 a 829/15 v k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV sú čiastočne nezastavané a čiastočne zastavané rozostavanými stavbami Detského denného centra a spevnenými plochami chodníkov, komunikácií a vonkajšími parkovacími plochami. Pozemky sú priľahlé k týmto stavbám. Pozemky tvoria dve ucelené a nesusediace plochy, tak ako je vyznačené na priloženej grafickej časti Geometrického plánu.
V okolí a na pozemkoch je vybudovaná infraštruktúra v podobe inžinierskych sietí a prípojok inž. sietí - vodovod, kanalizácia a NN rozvod elektro.
Podľa územného plánu mesta sú pozemky v území s funkčným využitím 303 - Poľnohospodárska výroba. Ide o územia pre umiestňovanie stavieb a zariadení rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, vrátane vybavenia územia a zelene.
Na pozemkoch sa nachádzajú rozostavané stavby, ktoré boli povolené priloženými stavebnými povoleniami:
- Rozhodnutie o dodatočnom povolení Detského denného centra vydané mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry zo dňa 6.6.2025, právoplatné dňa 30.6.2025,
- Stavebné povolenie pre stavbu spevnených plôch vydané mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB zo dňa 29.7.2025, právoplatné dňa 12.8.2025.
Na základe vyššie uvedeného nepredpokladám iné možné využitie alebo vyššie využitie ohodnocovaných novovytvorených pozemkov ako doteraz v súlade s územným plánom mesta.

Analýza rizík:
Ohodnocované novovytvorené pozemky sú priľahlé k stavbám v oplotenom areáli a čiastočne zastavané rozostavanými stavbami Detského denného centra a okolitými spevnenými plochami. Nepredpokladám budúce možné využitie pozemkov vyššie alebo iné ako doteraz. Novovytvorené pozemky tvoria dve ucelené a nesusediace plochy, tak ako je vyznačené na priloženej grafickej časti Geometrického plánu.
Nepredpokladám žiadne podstatné riziká spojené s využitím ohodnocovaných novovytvorených pozemkov a ani mi nie sú žiadne riziká známe.

2.1 Novovytvorené pozemky reg. C-KN v k.ú. Záhorská Bystrica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
809/106	zastavané plochy a nádvoria	55	55,00	1/1	55,00
809/107	zastavané plochy a nádvoria	176	176,00	1/1	176,00
829/5	zastavané plochy a nádvoria	54	54,00	1/1	54,00
830/1	zastavané plochy a nádvoria	215	215,00	1/1	215,00
809/109	zastavané plochy a nádvoria	65	65,00	1/1	65,00
809/111	zastavané plochy a nádvoria	110	110,00	1/1	110,00
809/120	zastavané plochy a nádvoria	527	527,00	1/1	527,00

809/157	zastavané plochy a nádvoria	4	4,00	1/1	4,00
809/158	zastavané plochy a nádvoria	110	110,00	1/1	110,00
809/160	zastavané plochy a nádvoria	25	25,00	1/1	25,00
809/161	zastavané plochy a nádvoria	21	21,00	1/1	21,00
809/162	zastavané plochy a nádvoria	123	123,00	1/1	123,00
809/163	zastavané plochy a nádvoria	2	2,00	1/1	2,00
829/14	ostatná plocha	2	2,00	1/1	2,00
829/15	ostatná plocha	1	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera					**1 490,00**

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS

Ohodnocované novovytvorené pozemky reg. C-KN parc.č. 809/106, 809/107, 829/5, 830/1, 809/109, 809/111, 809/120, 809/157, 809/158, 809/160, 809/161, 809/162, 809/163, 829/14 a 829/15 v k.ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV sú čiastočne nezastavané a čiastočne zastavané rozostavanými stavbami Detského denného centra a spevnenými plochami chodníkov, komunikácií a vonkajšími parkovacími plochami. Pozemky sú priľahlé k týmto stavbám. Pozemky tvoria dve ucelené a nesusediace plochy, tak ako je vyznačené na priloženej grafickej časti Geometrického plánu. Pozemky majú prístup na verejné priestranstvo.
V okolí a na pozemkoch je vybudovaná infraštruktúra v podobe inžinierskych sietí a prípojok inž. sietí - vodovod, kanalizácia a NN rozvod elektro.
Podľa územného plánu mesta sú pozemky v území s funkčným využitím 303 - Poľnohospodárska výroba. Ide o územia pre umiestňovanie stavieb a zariadení rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, vrátane vybavenia územia a zelene. Na pozemkoch sa nachádzajú rozostavané stavby Detského denného centra a spevnených plôch.
Ohodnocované novovytvorené pozemky sú priľahlé k stavbám v oplotenom areáli a čiastočne zastavané rozostavanými stavbami Detského denného centra a okolitými spevnenými plochami.

Nepredpokladám budúce možné využitie ohodnocovaných pozemkov vyššie alebo iné ako doteraz, v súlade s územným plánom mesta a jeho regulatívami - koeficient povyšujúcich faktorov 1,00.

Nepredpokladám žiadne podstatné riziká spojené s využitím ohodnocovaných pozemkov - koeficient redukujúcich faktorov 1,00.

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 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 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	1,00

intenzity využitia	- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
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} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00	1,6900
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 1,6900	112,20 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 490,00 m² * 112,20 €/m²	167 178,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 809/106	6 171,00
parcela č. 809/107	19 747,20
parcela č. 829/5	6 058,80
parcela č. 830/1	24 123,00
parcela č. 809/109	7 293,00
parcela č. 809/111	12 342,00
parcela č. 809/120	59 129,40
parcela č. 809/157	448,80
parcela č. 809/158	12 342,00
parcela č. 809/160	2 805,00
parcela č. 809/161	2 356,20
parcela č. 809/162	13 800,60
parcela č. 809/163	224,40
parcela č. 829/14	224,40
parcela č. 829/15	112,20
Spolu	**167 178,00**

III. ZÁVER

Úlohou tohto znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej novovytvorených pozemkov reg. C-KN parc.č. 809/106, 809/107, 829/5, 830/1, 809/109, 809/111, 809/120, 809/157, 809/158, 809/160, 809/161, 809/162, 809/163, 829/14 a 829/15 v katastrálnom území Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m.č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľnosti.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:
Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 167 178,00 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Novovytvorené pozemky reg. C-KN v k.ú. Záhorská Bystrica	
parc. č. 809/106 (55 m²)	6 171,00
parc. č. 809/107 (176 m²)	19 747,20
parc. č. 829/5 (54 m²)	6 058,80
parc. č. 830/1 (215 m²)	24 123,00
parc. č. 809/109 (65 m²)	7 293,00
parc. č. 809/111 (110 m²)	12 342,00
parc. č. 809/120 (527 m²)	59 129,40
parc. č. 809/157 (4 m²)	448,80
parc. č. 809/158 (110 m²)	12 342,00
parc. č. 809/160 (25 m²)	2 805,00
parc. č. 809/161 (21 m²)	2 356,20
parc. č. 809/162 (123 m²)	13 800,60
parc. č. 809/163 (2 m²)	224,40
parc. č. 829/14 (2 m²)	224,40
parc. č. 829/15 (1 m²)	112,20
Spolu pozemky (1 490,00 m²)	**167 178,00**
Spolu VŠH	**167 178,00**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**167 000,00**

Slovom: Jedenstošestdesiatsedemtisíc Eur

Ing. Igor GREBÁČ ZNALEC Odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností

V Bratislave dňa 18.8.2025

Ing. Igor Grebáč.

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1883, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 14.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, **kartografie a katastra SR,**

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 9593, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa 14.8.2025 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, **kartografie a katastra SR,**

2 x kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Záhorská Bystrica zo dňa **14.8.2025 vytvorenej cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR,**

3 x mapa ZBGIS,

Geometrický plán č.162/2025 zo dňa 4.8.2025 na zameranie rekonštrukcie stavby s.č. 9279 na C-KN p.č. 829/7, 8301/1,3, 831/2 a zameranie spevnených plôch, **chodníkov a komunikácií na C-KN p.č. 809/81, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 120, 147, 149, 152-157, 161, 162, 829/5, 11, 831/12 ku kolaudácií, vypracovaný fm-**geo, s.r.o., úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 12.8.2025, č. 1542/25,

Titulná strana - Rozhodnutia o dodatočnom povolení Detského denného centra vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry zo dňa 6.6.2025, právoplatné dňa 30.6.2025,

Koordinačná situácia s umiestnením stavby a pohľady z projektu stavby,

Titulná strana - Stavebného povolenia pre stavbu spevnených plôch vydaného mestskou časťou Bratislava - Záhorská Bystrica, č. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB zo dňa 29.7.2025, právoplatné dňa 12.8.2025,

Situácia stavby spevnených plôch,

Výkres územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy a regulácia funkčného **využitia plôch,**

Fotodokumentácia zo dňa 13.8.2025.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	14.8.2025
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	14:21:41
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	13.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1883

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
809/105	592	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/106	201	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/107	151	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/129	161	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/130	130	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/131	54	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/132	36	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/144	42	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4263 evidovanej na pozemku parcelné číslo 809/144 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10217.							
Iné údaje: Bez zápisu							
829/2	111	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné číslo 829/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							
829/5	46	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné číslo 829/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							

830/1	51	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9279 evidovanej na pozemku parcelné čislo 830/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10179.							
Iné údaje: Bez zápisu							
831/8	110	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9280 evidovanej na pozemku parcelné čislo 831/8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu
- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Parcely registra „E" evidované na mape určeného operátu Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
2111/100	1209	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					
2111/200	177	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2112	497	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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	**Verner Richard r. Verner, Ing., Bratislavská 9110/2F, Bratislava, PSČ 841 06, SR, Dátum narodenia: 30.06.1975**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-39945/21 zo dňa 14.1.2022 Kúpna zmluva V-25748/23 zo dňa 22.11.2023 Dohoda o spätnom prevode, podľa V-29731/2024 zo dňa 18.12.2024	

	Iné údaje: Zápis GP ov. č. G1-308/25, V-17614/2025 zo 17.07.2025
	Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno podľa § 37a zákona č.138/1973 Zb. o vodách a v znení neskorších predpisov v spojení s § 42 ods.6 zákona č.442/2023 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a v znení neskorších predpisov v prospech spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť ,a.s. (IČO: 35850370), podľa GP č. 45961581-7/23 , G1-1271/2023 na pozemky registra CKN parc. č. 2111/200, týkajúce sa vodohospodárskej infraštruktúry - verejnej splaškovej kanalizácie. Z-12463/2023
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/105, 809/106, 809/107, 809/129, 809/130, 809/131, 809/132, 829/2, 829/5, 830/1, 831/8, 809/144 a pozemky registra E KN parc. č. 2111/100, 2111/200, 2112, podľa V-26554/2023 zo dňa 5.1.2024. (G1-308/2025-V-17614/25)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO: 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/105, 809/106, 809/107, 809/129, 809/130, 809/131, 809/132, 829/2, 829/5, 830/1, 831/8, 809/144 a pozemky registra E KN parc. č. 2111/100, 2111/200, 2112, podľa V-18122/2024 z 12.08.2024. (G1-308/2025-V-17614/25)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/105, 809/106, 809/107, 809/129, 809/130, 809/131, 809/132, 829/2, 829/5, 830/1, 831/8, 809/144 a pozemky registra E KN parc. č. 2111/100, 2111/200, 2112, podľa V-29433/2024 zo dňa 18.12.2024. (G1-308/2025-V-17614/25)

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 104	Bratislava IV	Dátum vyhotovenia	:	14.8.2025
Obec	: 529427	Bratislava-Záhorská Bystrica	Čas vyhotovenia	:	14:23:04
Katastrálne územie	: 871796	Záhorská Bystrica	Údaje platné k	:	13.8.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9593

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
809/108	515	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/109	181	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/110	2	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/111	139	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/119	224	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/120	92	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/121	37	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
809/122	25	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
829/6	111	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné čislo 829/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							
829/9	75	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9281 evidovanej na pozemku parcelné čislo 829/9 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							
830/2	80	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9279 evidovanej na pozemku parcelné čislo 830/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10179.							
Iné údaje: Bez zápisu							
831/6	75	**Zastavaná plocha a nádvorie**	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9280 evidovanej na pozemku parcelné čislo 831/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10093.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu
- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Parcely registra „E" evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
2120/200	**30**	**Orná pôda**		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2130	**1170**	**Orná pôda**		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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	**Verner Richard r. Verner, Ing., Bratislavská 9110/2F, Bratislava, PSČ 841 06, SR, Dátum narodenia: 30.06.1975**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-12291/2021 zo dňa 14.5.2021. Kúpna zmluva V-23650/2021 zo dňa 30.09.2021 Kúpna zmluva V-28224/2024 zo dňa 3.12.2024.	
	Iné údaje: Zápis GP overov. č.G1-746/2021, V-23650/2021 Zmena adresy trvalého pobytu - Vz 785/24	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

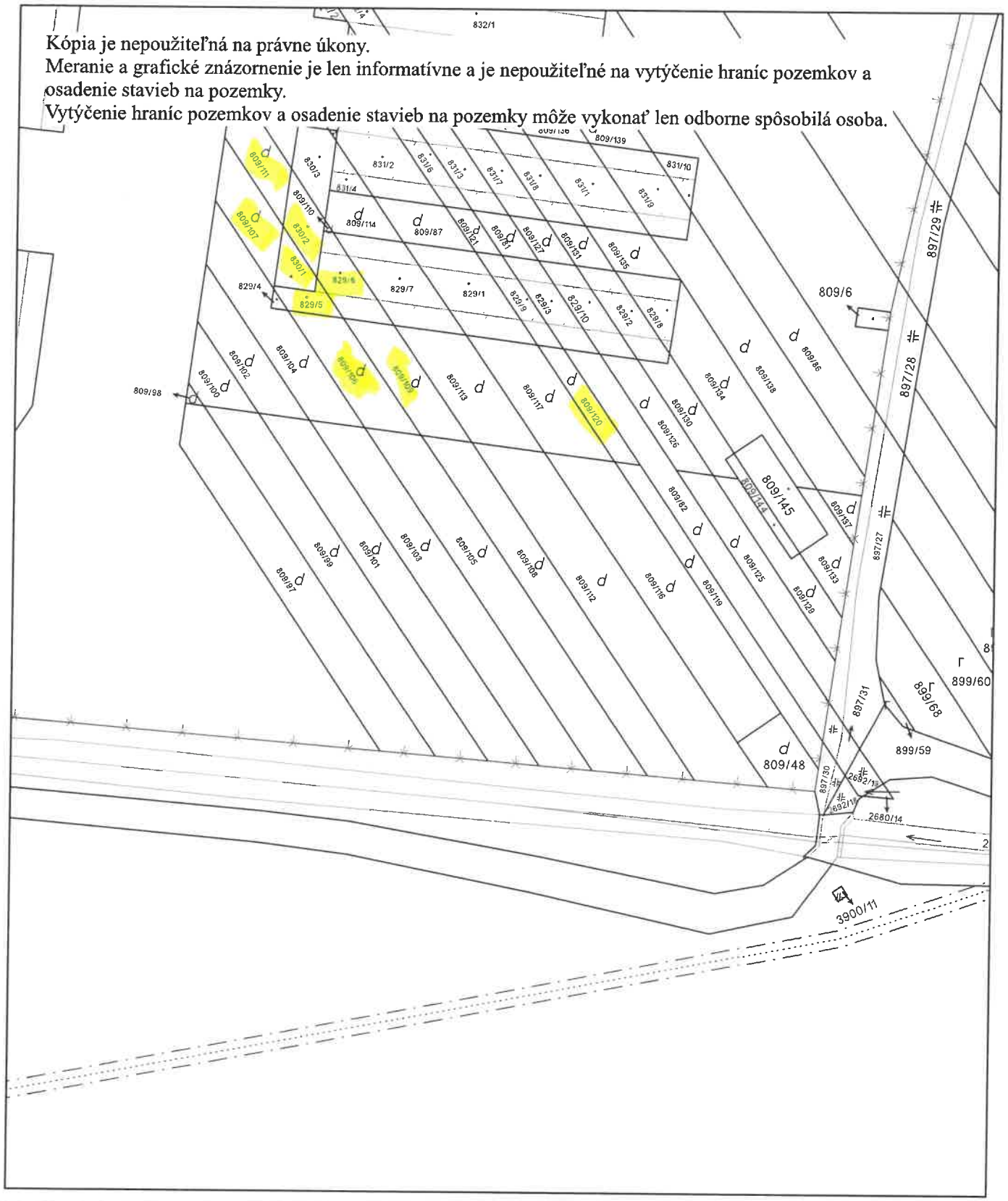
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc.č. 809/108,809/109,809/110,809/111,829/6,830/2, a na pozemok registra E KN parc.č.2130, podľa V-37660/2021 zo dňa 17.12.2021
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO: 31357814) na pozemky registra C KN parc.č. 809/108, 809/109, 809/110, 809/111, 829/6, 830/2 a pozemok registra E KN parc.č. 2130, podľa V-18122/2024 z 12.08.2024
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s. (IČO 31357814) na pozemky registra C KN parc. č. 809/108, 809/109, 809/110, 809/111, 809/119, 809/120, 809/121, 809/122, 829/6, 829/9, 830/2, 831/6 a pozemky registra E KN parc. č. 2120/200, 2130, podľa V-29433/2024 zo dňa 18.12.2024

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.

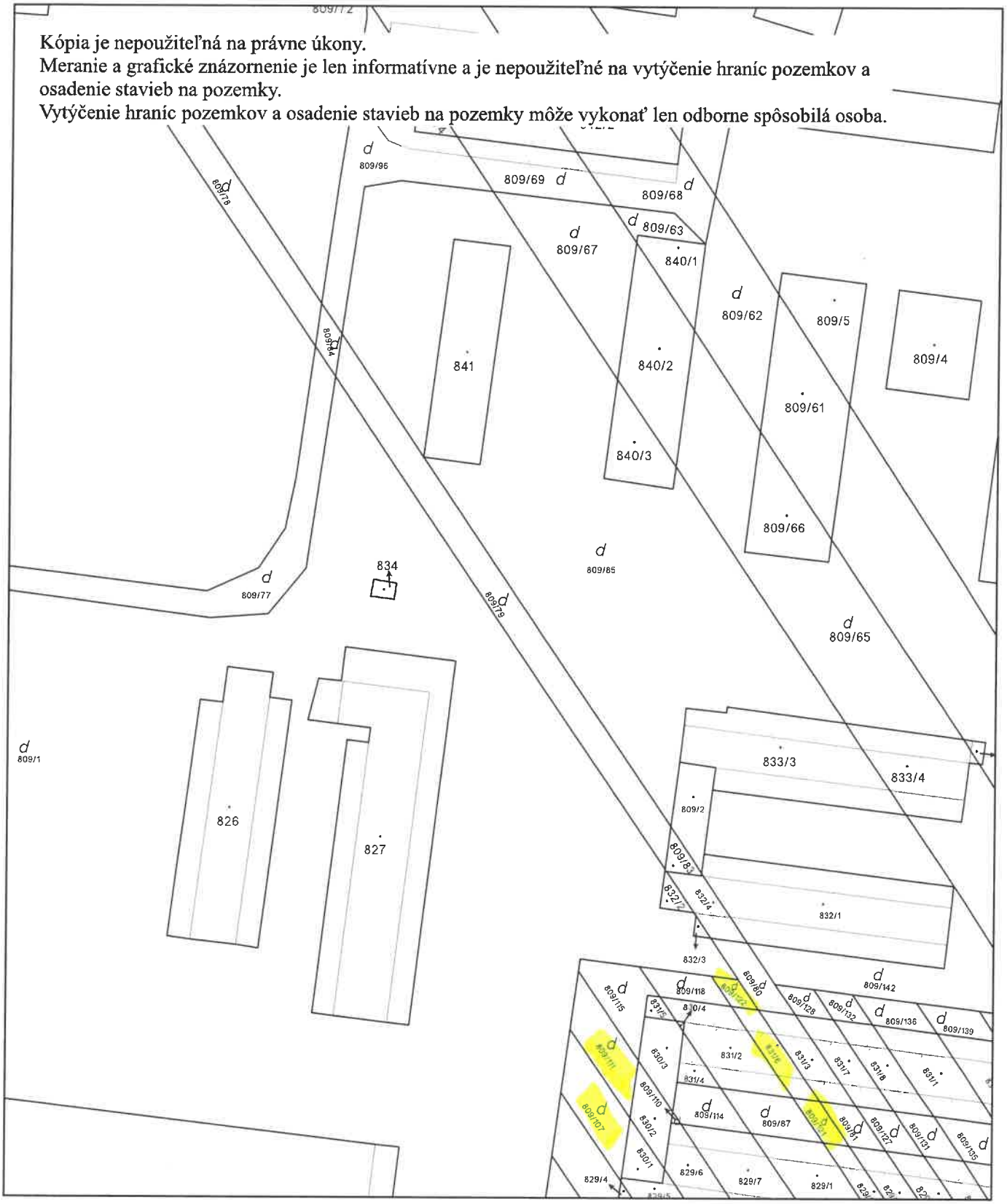


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Záhorská Bystrica	Katastrálne územie Záhorská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 809/105 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 14. 8. 2025 14:22:23	Bez autorizácie
Údaje platné k 13. 8. 2025 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

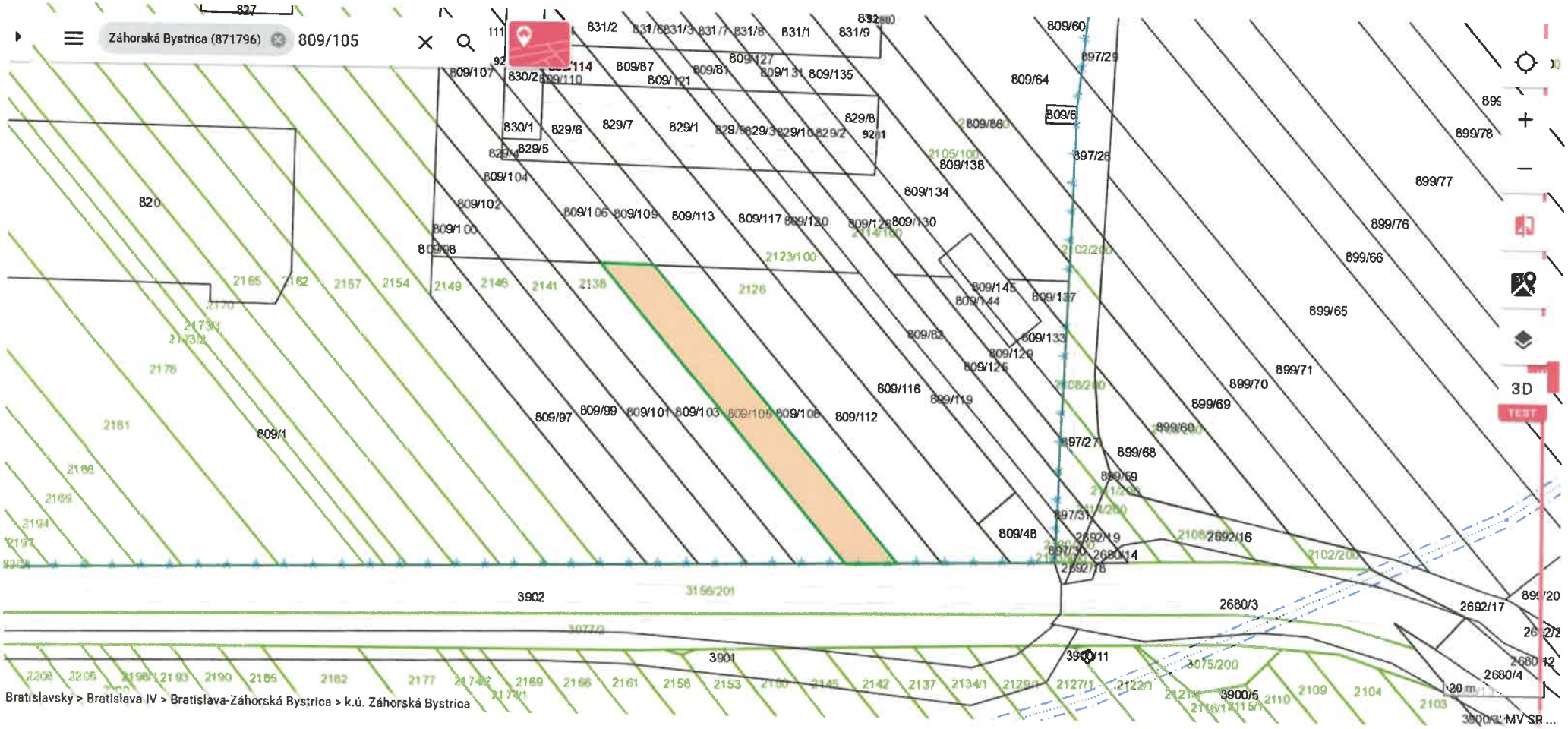
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



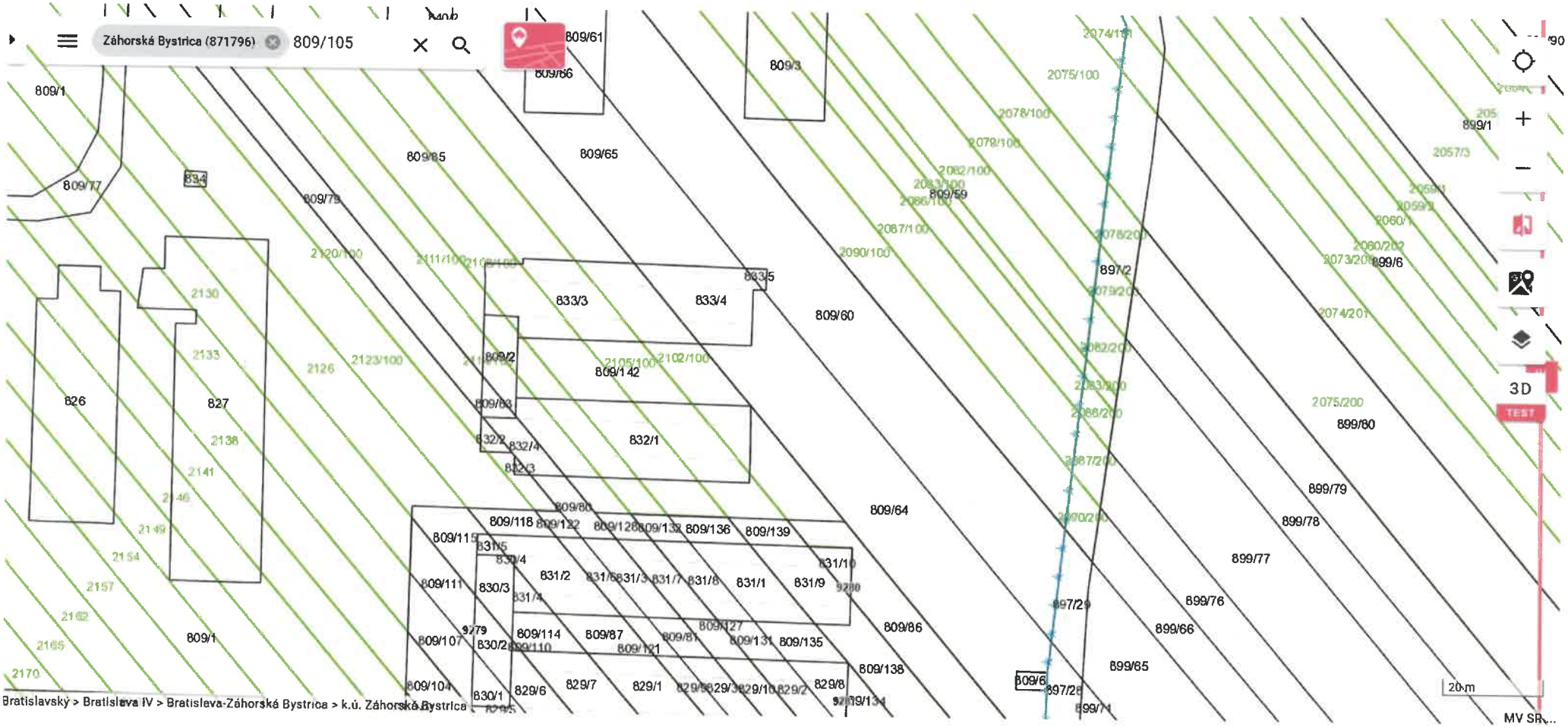
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Záhorská Bystrica	Katastrálne územie Záhorská Bystrica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 809/79 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 14. 8. 2025 14:20:58	Bez autorizácie
Údaje platné k 13. 8. 2025 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky


Záhorská Bystrica (871796)
809/105
Bratislavsky > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica
3D
TEST


Záhorská Bystrica (871796)
809/105
Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica
3D
TEST
20 m
MV SR,...


Záhorská Bystrica (871796)
809/105
809/61
809/66
809/3
809/1
809/65
809/77
834
809/79
2120/100
2111/100
2130
2133
2126
2123/100
826
827
2138
2141
2146
2149
2154
2157
2162
2165
2170
809/1
833/5
833/3
833/4
809/60
809/2
809/142
2105/100
2102/100
809/83
832/2
832/4
832/3
832/1
809/80
809/64
809/118
809/122
809/126
809/132
809/136
809/139
809/115
831/5
831/4
831/10
809/111
830/3
831/2
831/6
831/3
831/7
831/8
831/1
831/9
831/4
809/86
809/107
830/2
809/114
809/87
809/81
809/127
809/131
809/135
809/110
809/121
809/138
809/104
830/1
829/6
829/7
829/1
829/5
829/3
829/10
829/2
829/8
809/134
2074/100
2075/100
2078/100
2079/100
2082/100
2083/100
2086/100
809/59
2087/100
2090/100
897/2
899/1
899/6
899/80
899/79
899/78
899/77
899/76
899/66
899/65
809/6
897/29
897/28
899/71
2074/201
2075/200
3D
TEST
20 m
MV SR...
Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Záhorská Bystrica > k.ú. Záhorská Bystrica

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

*

na zameranie rekonštrukcie stavby s.č. 9279 na C-KN p.č. 829/7, 830/1,3, 831/2 a zameranie spevnených plôch, chodníkov a komunikácii na C-KN p.č. 809/81, 107, 109, 111, 114, 115, 117, 120, 147, 149, 152-157, 161, 162, 829/5, 11, 831/12 ku kolaudácii.

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

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
fm-geo,s.r.o. *Majerníková 1/A* *84105 Bratislava* *fmgeo@fmgeo.sk* IČO: *36 716 707*	*Bratislavský*	*Bratislava IV*	*BA – m. č. Záhorská Bystrica*
	Kat. územie *Záhorská Bystrica*	Číslo plánu *162/2025*	Mapový list č. *VKM*

GEOMETRICKÝ PLÁN *

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková	
Dňa: *4.8.2025*	Meno: *Ing.František Mego*	Dňa: *4.8.2025*	Meno: *Ing.František Mego*	Dňa: 12 -08- 2025	Číslo: G1- 542/25
Nové hranice boli v prírode označené *múrom, obrubníkom*		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. *9088*					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné merácke údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

Ing. František Mego 1021 Bratislava

Okresný úrad Bratislava katastrálny odbor 8

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav

Číslo					Výmera		Druh pozemku
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely					
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2	
	3086		*2123/100*			*3269*	*orná p.*
	1618		*2126*			*3255*	*orná p.*

Zmeny

Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2
			Stav právny	

Nový stav

Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	ha	m^2	kód	
(2123/100		*2450*	*orná p.)*	*doterajší*
809/87		*423*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
809/117		*17*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
809/118		*68*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
809/146		*21*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
809/147		*23*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
809/148		*17*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
809/149		*77*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
831/2		*65*	*zast.pl. 15 11*	*podľa listiny*
831/11		*22*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
831/12		*59*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
831/13		*7*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
831/14		*20*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
(2126		*2442*	*orná p.)*	*doterajší*
809/113		*196*	*zast.pl. 18*	*podľa listiny*
809/114		*16*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*
809/115		*83*	*zast.pl. 22*	*podľa listiny*

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav				
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
													809/150		*22*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																18	
													809/151		*11*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																18	
													809/152		*19*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																22	
													809/153		*25*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																22	
													809/154		*29*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																22	
													809/155		*68*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																22	
													809/156		*74*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																22	
													829/7		*14*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																15	
																11	
													829/11		*30*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																22	
													829/12		*7*	*ost.pl.*	*podľa listiny*
																29	
													829/13		*45*	*ost.pl.*	*podľa listiny*
																29	
													830/3		*147*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																15	
																11	
													831/4		*27*	*ost.pl.*	*podľa listiny*
																29	
	5533			*809/80*		*81*	*zast.pl.*						*809/80*		*47*	*zast.pl.*	*doterajší*
																18	
	5533			*809/81*		*50*	*zast.pl.*						*809/81*		*698*	*zast.pl.*	*podľa listiny*
																22	
	5533			*809/82*		*408*	*zast.pl.*						*809/82*			*zaniká*	
	5533			*829/3*		*104*	*zast.pl.*						*829/3*			*zaniká*	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav				
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprár. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
	5533			831/3		102	zast.pl.						831/3			zaniká	
	1883			809/105		592	zast.pl.						809/105		530	zast.pl. 18	doterajší
	1883			809/106		201	zast.pl.						809/106		55	zast.pl. 18	podľa listiny
	1883			809/107		151	zast.pl.						809/107		176	zast.pl. 22	podľa listiny
	1883			829/5		46	zast.pl.						829/5		54	zast.pl. 22	podľa listiny
	1883			830/1		51	zast.pl.						830/1		215	zast.pl. 15	podľa listiny
	9593			809/108		515	zast.pl.						809/108		495	zast.pl. 18	doterajší
	9593			809/109		181	zast.pl.						809/109		65	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/110		2	zast.pl.						809/110			zaniká	
	9593			809/111		139	zast.pl.						809/111		110	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/119		224	zast.pl.						809/119			zaniká	
	9593			809/120		92	zast.pl.						809/120		527	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/121		37	zast.pl.						809/121			zaniká	
	9593			809/122		25	zast.pl.						809/122			zaniká	
	9593			829/6		111	zast.pl.						829/6			zaniká	
	9593			829/9		75	zast.pl.						829/9			zaniká	
	9593			830/2		80	zast.pl.						830/2			zaniká	
	9593			831/6		75	zast.pl.						831/6			zaniká	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav				
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely												ha	m^2	kód	
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2											
													809/157		4	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/158		110	ost.pl. 29	podľa listiny
													809/159		82	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/160		25	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/161		21	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/162		123	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/163		2	zast.pl. 18	podľa listiny
													829/14		2	ost.pl. 29	podľa listiny
													829/15		1	ost.pl. 29	podľa listiny
Spolu:						9866									9866		
				809/87		99	zast.pl.						809/87		423	zast.pl. 18	podľa listiny
				809/117		253	zast.pl.						809/117		17	zast.pl. 22	podľa listiny
				809/118		66	zast.pl.						809/118		68	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/146		21	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/147		23	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/148		17	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/149		77	zast.pl. 22	podľa listiny
				829/1		203	zast.pl.						829/1			zaniká	

Stav podľa registra C KN

t.č. 6.77 - 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
				830/4		1	zast.pl.						830/4			zaniká	
				831/2		197	zast.pl.						831/2		65	zast.pl. 15	podľa listiny
													831/11		22	zast.pl. 18	podľa listiny
													831/12		59	zast.pl. 22	podľa listiny
													831/13		7	ost.pl. 29	podľa listiny
													831/14		20	zast.pl. 29	podľa listiny
				809/113		257	zast.pl.						809/113		196	zast.pl. 18	podľa listiny
				809/114		84	zast.pl.						809/114		16	zast.pl. 22	podľa listiny
				809/115		125	zast.pl.						809/115		83	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/150		22	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/151		11	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/152		19	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/153		25	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/154		29	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/155		68	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/156		74	zast.pl. 22	podľa listiny
				829/7		202	zast.pl.						829/7		14	zast.pl. 15 11	podľa listiny

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
				830/3		91	zast.pl.						829/11		30	zast.pl. 22	podľa listiny
				831/4		38	zast.pl.						829/12		7	ost.pl. 29	podľa listiny
				831/5		16	zast.pl.						829/13		45	ost.pl. 29	podľa listiny
	5533			809/80		81	zast.pl.						830/3		147	zast.pl. 15	podľa listiny
	5533			809/81		50	zast.pl.						831/4		27	ost.pl. 29	podľa listiny
	5533			809/82		408	zast.pl.						831/5			zaniká	
	5533			829/3		104	zast.pl.						809/80		47	zast.pl. 18	doterajší
	5533			831/3		102	zast.pl.						809/81		698	zast.pl. 22	podľa listiny
	1883			809/105		592	zast.pl.						809/82			zaniká	
	1883			809/106		201	zast.pl.						829/3			zaniká	
	1883			809/107		151	zast.pl.						831/3			zaniká	
	1883			829/5		46	zast.pl.						809/105		530	zast.pl. 18	doterajší
	1883			830/1		51	zast.pl.						809/106		55	zast.pl. 18	podľa listiny
	9593			809/108		515	zast.pl.						809/107		176	zast.pl. 22	podľa listiny
													829/5		54	zast.pl. 22	podľa listiny
													830/1		215	zast.pl. 15	podľa listiny
													809/108		495	zast.pl. 18	doterajší

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprám. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2								ha	m^2	kód	
	9593			809/109		181	zast.pl.						809/109		65	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/110		2	zast.pl.						809/110			zaniká	
	9593			809/111		139	zast.pl.						809/111		110	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/119		224	zast.pl.						809/119			zaniká	
	9593			809/120		92	zast.pl.						809/120		527	zast.pl. 22	podľa listiny
	9593			809/121		37	zast.pl.						809/121			zaniká	
	9593			809/122		25	zast.pl.						809/122			zaniká	
	9593			829/6		111	zast.pl.						829/6			zaniká	
	9593			829/9		75	zast.pl.						829/9			zaniká	
	9593			830/2		80	zast.pl.						830/2			zaniká	
	9593			831/6		75	zast.pl.						831/6			zaniká	
													809/157		4	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/158		110	ost.pl. 29	podľa listiny
													809/159		82	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/160		25	zast.pl. 18	podľa listiny
													809/161		21	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/162		123	zast.pl. 22	podľa listiny
													809/163		2	zast.pl. 18	podľa listiny

VÝKAZ VÝMER

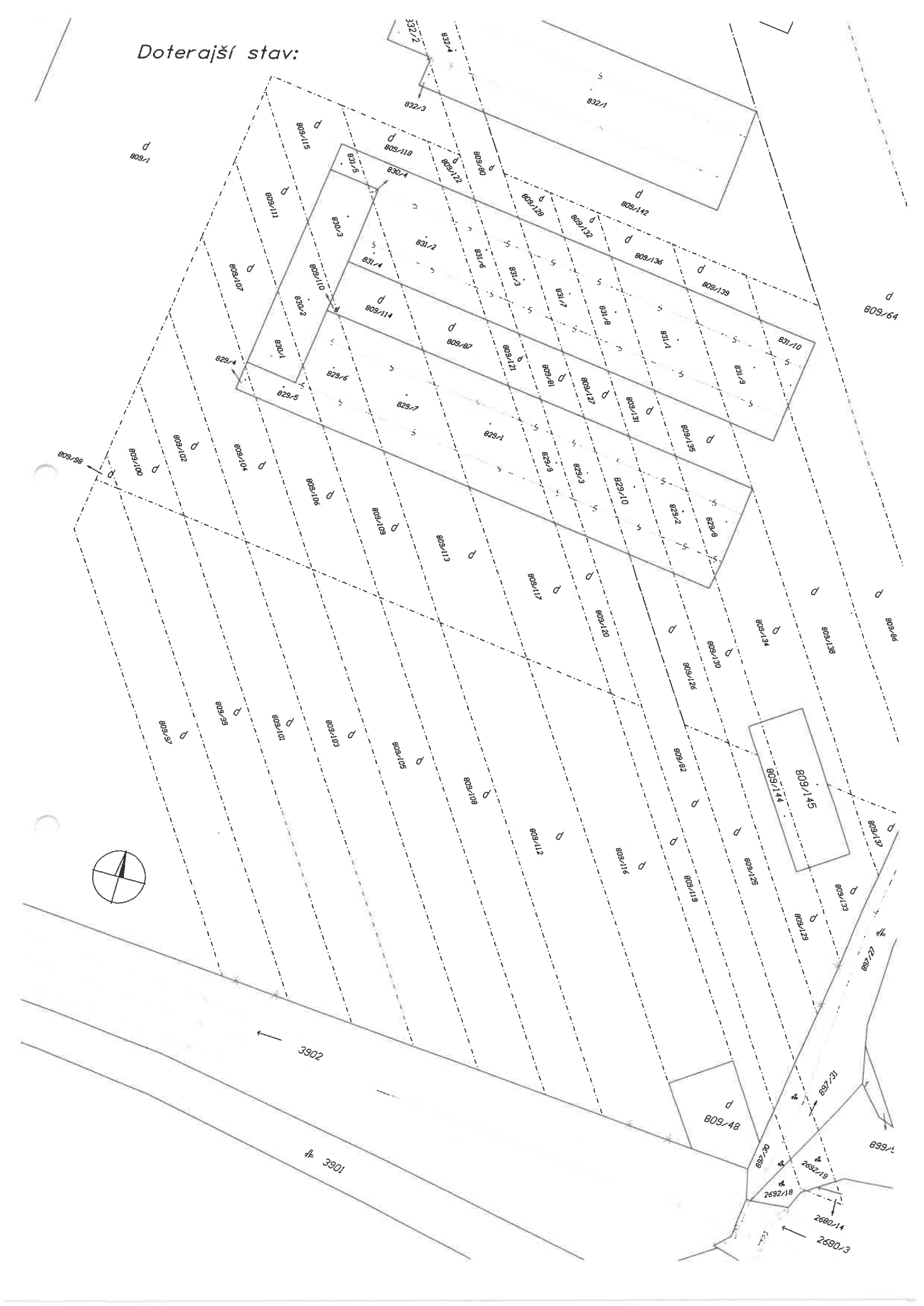
Doterajší stav								Zmeny					Nový stav			
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely												ha	m^2	kód	
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m^2											
													829/14		*2*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
													829/15		*1*	*ost.pl. 29*	*podľa listiny*
Spolu:						*4974*									*4974*		

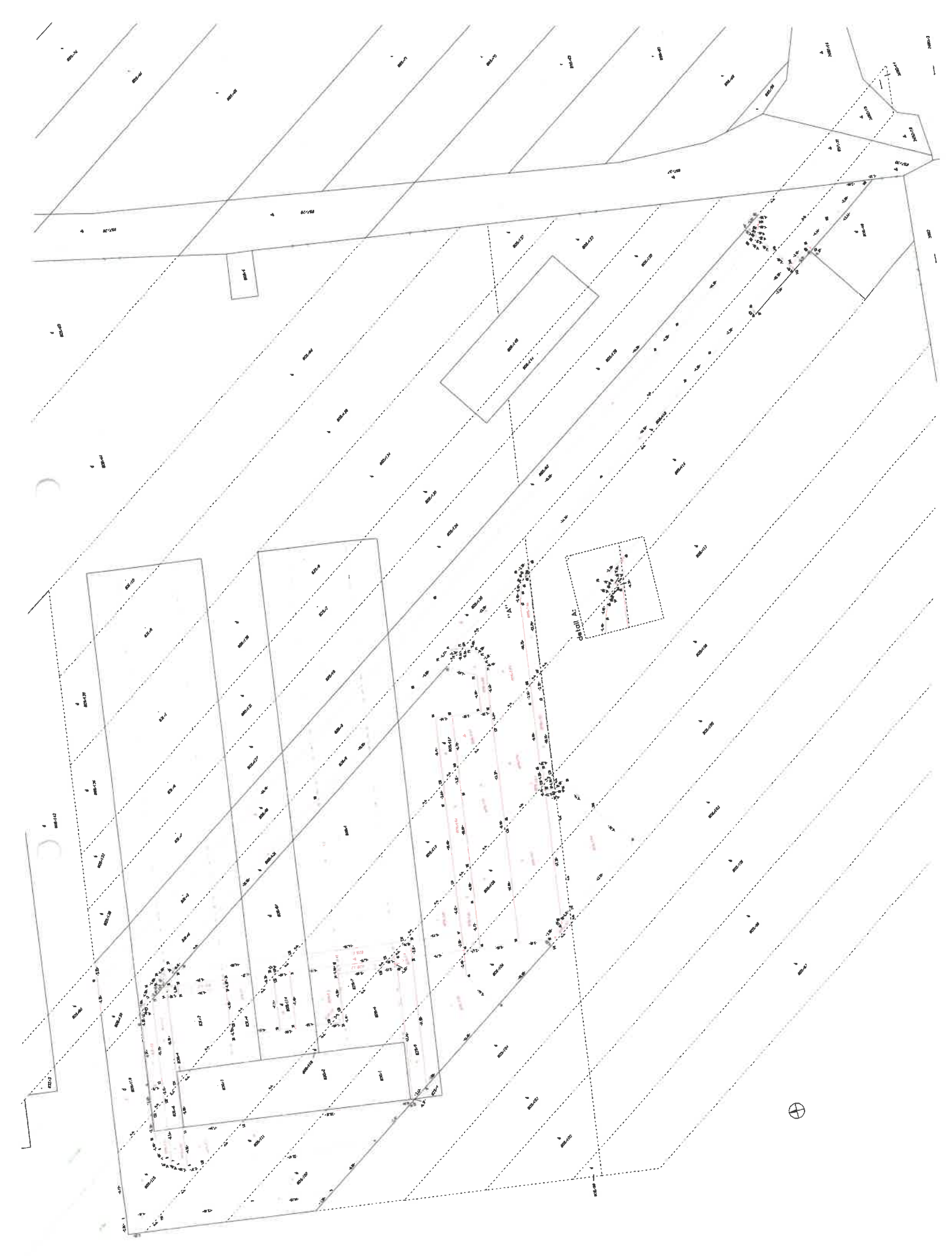
Poznámka: *Výmera dielu odčlenená od parcely č. 809/87 a pričlenená k parcele č. 809/114 je menšia ako 1m2.*

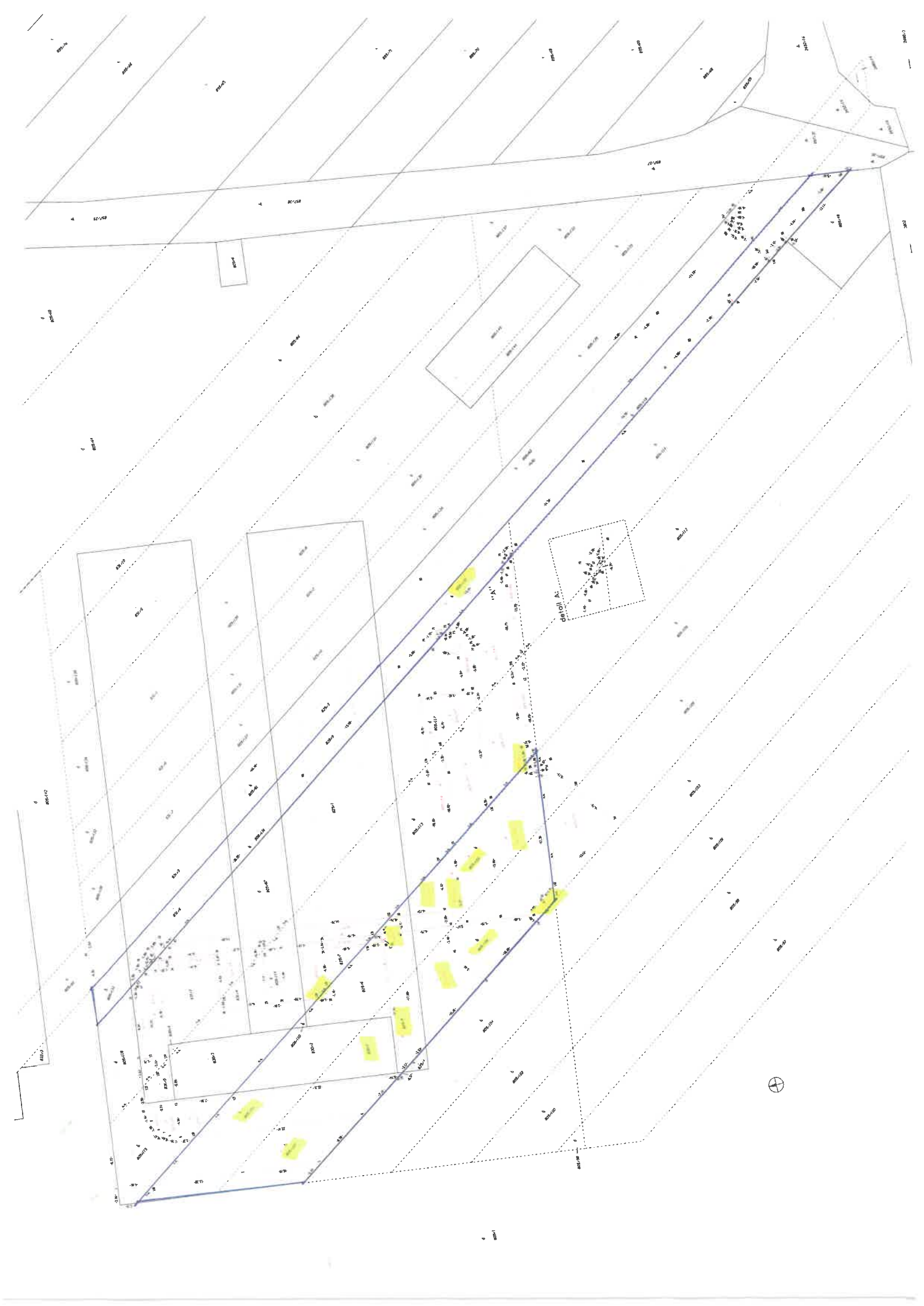
Poznámka: *Výmera dielu odčlenená od parcely č. 809/107 a pričlenená k parcele č. 829/5 je menšia ako 1m2.*

Legenda: *kód spôsobu využívania* *15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom*
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a

kód druhu stavby *11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum*


Doterajší stav:
832/2
832/4
832/3
832/1
809/1
809/115
809/118
831/5
830/4
809/122
809/80
809/128
809/132
809/142
809/111
830/3
831/2
831/4
831/6
831/3
809/136
809/139
809/64
809/107
809/110
830/2
831/7
831/8
831/1
831/10
809/114
809/87
809/121
809/81
809/127
809/131
809/135
831/9
829/4
830/1
829/6
829/5
829/7
829/1
829/9
829/3
829/10
829/2
829/8
809/98
809/100
809/102
809/104
809/106
809/109
809/113
809/117
809/120
809/134
809/138
809/96
809/130
809/126
809/97
809/99
809/101
809/103
809/105
809/108
809/112
809/116
809/119
809/122
809/144
809/145
809/137
809/133
809/129
809/125
897/27
897/31
809/48
897/30
2692/19
2692/18
2680/14
2680/3
3902
3901


detail A


detail A

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava

č. 2025-21/445/1111/G/10/Ry

V Bratislave dňa 6.6.2025

ROZHODNUTIE
O DODATOČNOM POVOLENÍ STAVBY

Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") a § 46,47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

a) podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona, v súlade s § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v konaní o dodatočnom povolení

d o d a t o č n e p o v o ľ u j e

stavbu: **Agroprevádzaka zelený dvor**
Bratislava - Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov (ďalej len "stavba"),

stavebníkovi: **WERTIKA s.r.o., IČO 35843080, Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava,** ktorého zastupuje P & J Corporation s.r.o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava (ďalej len "stavebník"),

miesto stavby: na pozemku register "C" parc. č. 809/110, 809/114, 829/5, 829/6, 829/7, 830/1, 830/2, 830/3, 830/4, 831/2, 831/4, 831/5, register "E" parc. č. 2123/100, 2126 v katastrálnom území Záhorská Bystrica,

popis stavby: rekonštrukcia pôvodne dvojpodlažného objektu, kde zrealizovanými stavebnými úpravami vznikol objekt pre hospodársko-prevádzkové účely s funkciou administratívy,

štádium rozostavanosti: stavba bola kompletne ukončená,

b) podľa §§ 60 - 66 stavebného zákona v spojení s §§ 4, 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v spojenom územnom a stavebnom konaní

p o v o ľ u j e

stavbu: **Agroprevádzaka zelený dvor - detské denné centrum**
"SO 01 Detské denné centrum"
Bratislava - Záhorská Bystrica, Čsl. tankistov (ďalej len "stavba"),

stavebníkovi: **WERTIKA s.r.o., IČO 35843080, Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava,** ktorého zastupuje P & J Corporation s.r.o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava (ďalej len "stavebník"),

miesto stavby: na pozemku register "C" parc. č. 809/110, 809/114, 829/5, 829/6, 829/7, 830/1, 830/2, 830/3, 830/4, 831/2, 831/4, 831/5, register "E" parc. č. 2123/100, 2126 v katastrálnom území Záhorská Bystrica,

popis stavby: Predložená projektová dokumentácia rieší: zmenu funkčného využitia dodatočne povoľovanej časti stavby, ktorej časť - hospodársko prevádzková budova bola

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

Typ doložky:	
- doložka právoplatnosti	⊙
- doložka vykonateľnosti	○
- doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	○
Číslo rozhodnutia:	MU ZB - 2025-21/445/1111/G/10/Ry
Dátum vydania rozhodnutia:	06.06.2025
Dátum vytvorenia doložky:	07.07.2025
Vytvoril:	Rychtariková Margaréta

Rozhodnutie vydal

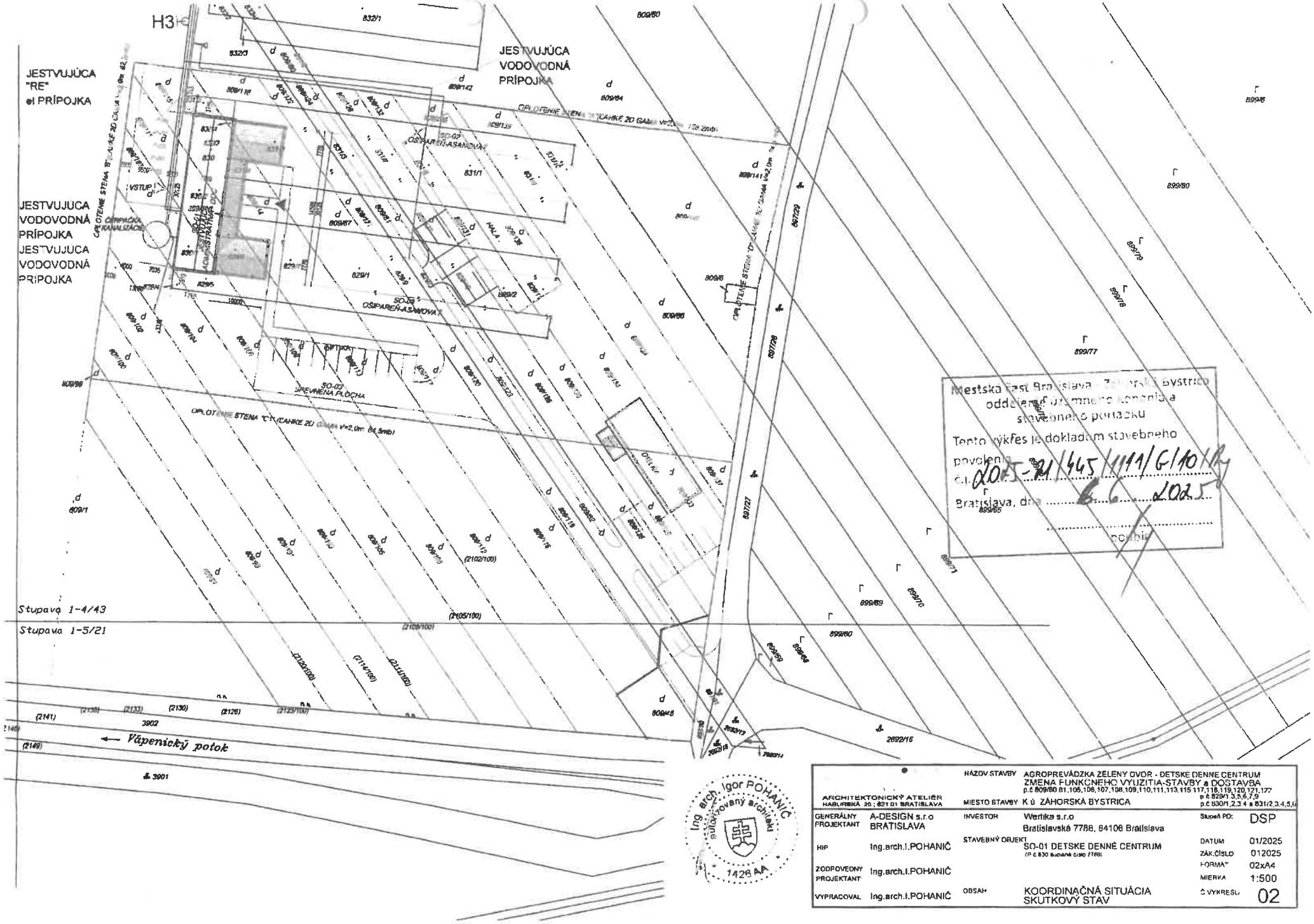
IČO:	00604887
Názov:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1 843 57 Bratislava

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:	30.06.2025
Právoplatnosť vyznačená pre:	
- rozhodnutie v plnom znení	⊙
- časť rozhodnutia	○

Správoplatnená časť

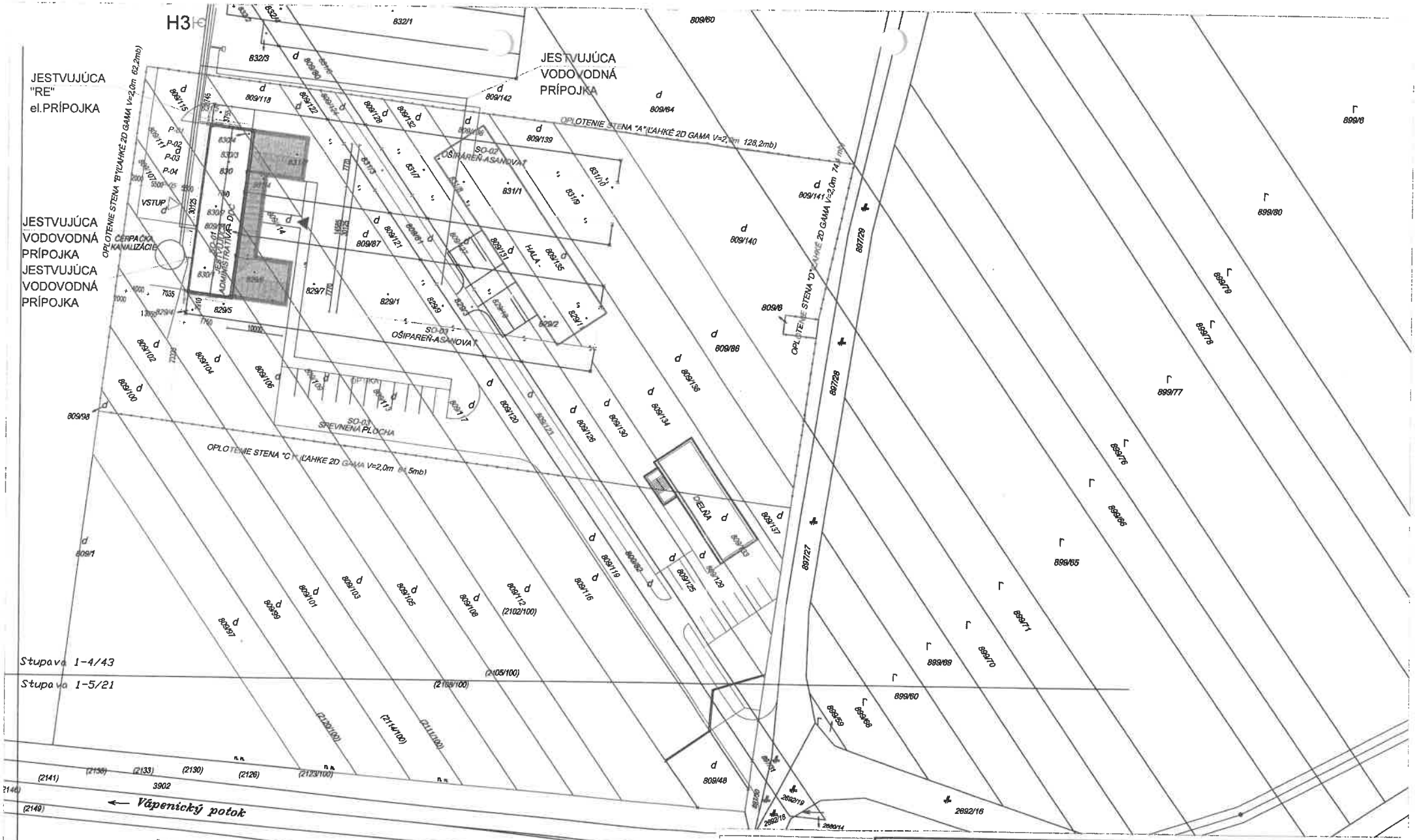
Text pre vymedzenie právoplatnosti k výrokovým častiam:



ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR HABLIKOVA 20 ; 821 01 BRATISLAVA		NÁZOV STAVBY	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č 809/80 81,105,106,107,108,109,110,111,113,115 117,118,119,120,121,177 p.č 829/1 3,5,6,7,9 p.č 830/1,2,3,4 a 831/2,3,4,5,6
		MIESTO STAVBY	K Ú ZÁHORSKÁ BYSTRICA
GENERÁLNY PROJEKTANT	A-DESIGN s.r.o BRATISLAVA	INVESTOR	Wertika s.r.o Bratislavská 7788, 84106 Bratislava
HIP	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT	SO-01 DETSKE DENNÉ CENTRUM (P.č 830 súpisné číslo 7788)
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing.arch.I.POHANIČ		
VYPRACOVAL	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH	KOORDINAČNÁ SITUÁCIA SKUTKOVÝ STAV

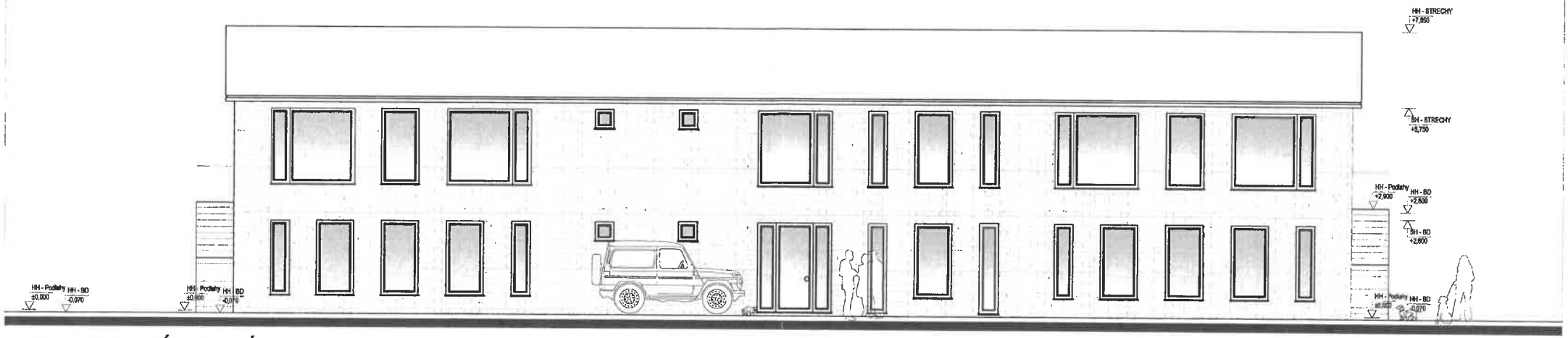
Stupeň PD:	DSP
DÁTUM	01/2025
ZÁK.ČÍSLO	012025
FORMÁT	02xA4
MIERKA	1:500
č.VÝKRESU	02

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1428 AA



ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR HABURSKÁ 20 : 821 01 BRATISLAVA		NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5 p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7
		MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava
			Stupeň PD: DSP
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súpisné číslo 7788)
			DÁTUM: 01/2025
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch.I.POHANIČ		ZÁK.ČÍSLO 012025
			FORMÁT 02xA4
			MIERKA: 1:500
VYPRACOVAL:	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH:	KOORDINAČNÁ SITUÁCIA SKUTKOVÝ STAV
			Č.VÝKRESU: 02

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA



POHĽAD ZÁPADNÝ

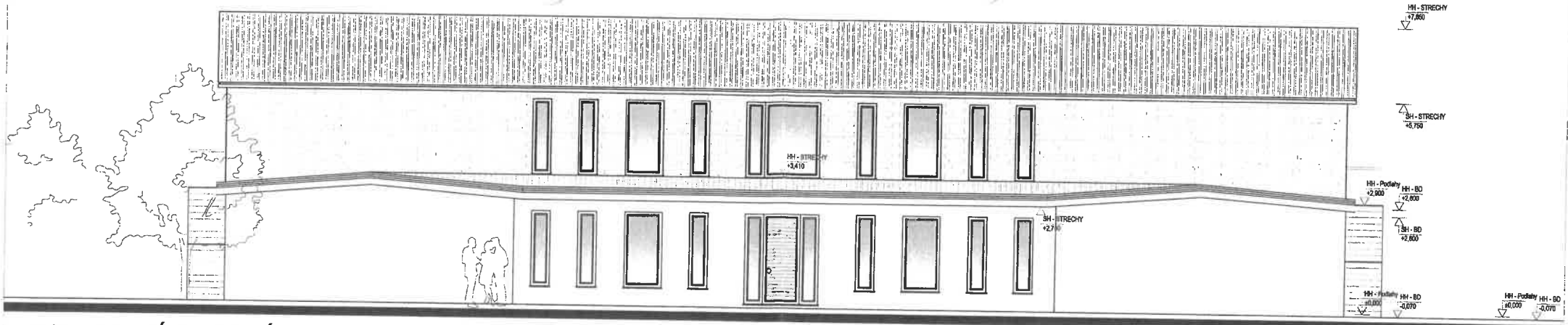
LEGENDA MIESTNOSTI

- (A) OBKLAD IMITÁCIA KAMEŇ
- (B) SILIKÁTOVÁ FASÁDNÁ OMIETKA - FARBA BIELA
- (C) FASÁDNY OTVOR , PRESKLENÝ - FARBA HLINIK
- (D) FASÁDNY OTVOR , PLNÝ - FARBA ŠEDÁ
- (E) STREŠNÁ KRYTINA PLECH, - FARBA ŠEDÁ
- (F) SPEVNENÉ PLOCHY - POVRCHOVÁ ÚPRAVA - ZÁMKOVÁ DLAŽBA
- (G) ZÁMOČNÍCKE VÝROBKY KOVOVÉ - FARBA ČIERNA
- (H) KLAMPIARSKE VÝROBKY, POZINKOVANÝ PLECH
- (I) KOMÍNOVÉ TELESO

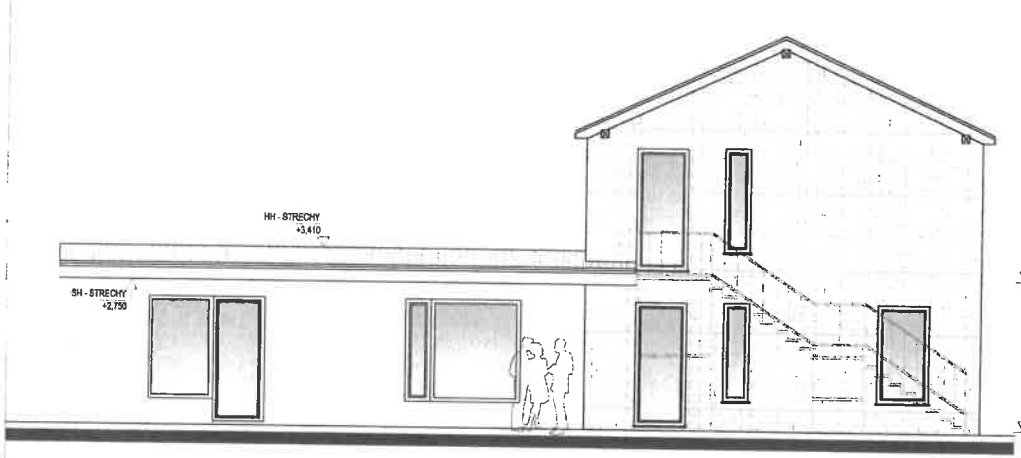
Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

A-DESIGN s.r.o.
ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5				
MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7				
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava	Stupeň PD:	DSP
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súpisné číslo 7788)	DÁTUM:	01/2025
				ZÁK.ČÍSLO	012025
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch.I.POHANIČ			FORMÁT	02xA4
				MIERKA:	1:100
VYPRACOVAL:	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH:	POHĽAD ZÁPADNÝ	Č.VÝKRESU:	E 05



POHĽAD VÝCHODNÝ



POHĽAD JUŽNÝ



POHĽAD SEVERNÝ

LEGENDA MIESTNOSTI

- (A) OBKLAD IMITÁCIA KAMEŇ
- (B) SILIKÁTOVÁ FASÁDNÁ OMIETKA - FARBA BIELA
- (C) FASÁDNY OTVOR , PRESKLENÝ - FARBA HLINÍK
- (D) FASÁDNY OTVOR , PLNÝ - FARBA ŠEDÁ
- (E) STREŠNÁ KRYTINA PLECH, - FARBA ŠEDÁ
- (F) SPEVNENÉ PLOCHY - POVRCHOVÁ ÚPRAVA - ZÁMKOVÁ DLAŽBA
- (G) ZÁMOČNÍCKE VÝROBKY KOVOVÉ - FARBA ČIERNA
- (H) KLAMPIARSKE VÝROBKY, POZINKOVANÝ PLECH
- (I) KOMÍNOVÉ TELESO

Ing. arch. Igor POHANIČ autorizovaný architekt 1426 AA

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR
HABURSKÁ 20 ; 821 01 BRATISLAVA

NÁZOV STAVBY:	AGROPREVÁDZKA ZELENÝ DVOR - DETSKÉ DENNÉ CENTRUM ZMENA FUNKČNÉHO VYUŽITIA-STAVBY a DOSTAVBA p.č.830/1,2,3,4 a 831/2,4,5		
MIESTO STAVBY:	K.ú. ZÁHORSKÁ BYSTRICA p.č.809/110,114,118; 829/4,5,6,7		
GENERÁLNY PROJEKTANT:	A-DESIGN s.r.o. BRATISLAVA	INVESTOR:	Wertika s.r.o. Bratislavská 7788, 84106 Bratislava
HIP:	Ing.arch.I.POHANIČ	STAVEBNÝ OBJEKT:	SO-01 MATERSKÁ ŠKOLA (P.č.830 súplané číslo 7788)
ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:	Ing.arch.I.POHANIČ		
VYPRACOVAL:	Ing.arch.I.POHANIČ	OBSAH:	POHĽADY VÝCHODNÝ JUŽNÝ A SEVERNÝ

Stupeň PD:	DSP
DÁTUM:	01/2025
ZÁK.ČÍSLO	012025
FORMÁT	02xA4
MIERKA:	1:100
Č.VÝKRESU:	E 06

MESTSKÁ ČASŤ
Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

č.j. ŠSÚ/652/3368/2025/K/3/KaB
Vybavuje: Mgr. Karlovská

V Bratislave 29.07.2025
karlovska@zahorskabystrica.sk

Stavebné povolenie

Dňa **14. 03. 2025 (doplnenie podania 23.04.2025, 04.06.2025, 09.06.2025)** podala spoločnosť **P & J Corporation , s. r. o., Gessayova 14, 851 03 Bratislava IČO 52 422 330** splnomocnená zastupovaním **WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava IČO 35 843 080** na mestskú časť Bratislava -Záhorská Bystrica, špeciálny stavebný úrad, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu **„SO 03 Spevnené plochy“**
na pozemkoch parc. č. KN „C“ **809/119, 809/82, 809/120, 829/3, 829/9, 809/81, 809/121, 831/3, 831/6, 809/80, 809/122, 809/118- „C“ - („E“2123/100), 831/5 „C“ - , („E“ 2126), 809/115- „C“ - („E“2126), 809/111, 809/107, 829/5, 829/6, 809/114 – „C“ - („E“ 2126), 831/2 - „C“ - („E“2123/100), 809/87„C“ - („E“2123/100), 829/7 - „C“ - („E“ 2126) 809/113 - „C“ - („E“ 2126), 809/109, 809/106, 809/105, 809/108, 809/117 - „C“ - („E“2123/100) v k. ú. Záhorská Bystrica** v stavebnom konaní.

Mestská časť Bratislava -Záhorská Bystrica ako príslušná podľa § 3 ods. 2 a § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (ďalej len „cestný zákon“) a podľa § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), ako špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie (ďalej len „špeciálny stavebný úrad“) na základe uskutočneného stavebného konania vedeného podľa § 61 a po preskúmaní podľa §62 stavebného zákona a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a § 66 stavebného zákona ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

p o v o ľ u j e

stavbu:	**„SO 03 spevnené plochy“**
na pozemkoch parc. č.:	**809/119, 809/82, 809/120, 829/3, 829/9, 809/81, 809/121, 831/3, 831/6, 809/80, 809/122, 809/118- „C“ - („E“2123/100), 831/5 „C“ - , („E“ 2126), 809/115- „C“ - („E“2126), 809/111, 809/107, 829/5, 829/6, 809/114 – „C“ - („E“ 2126), 831/2 - „C“ - („E“2123/100), 809/87„C“ - („E“2123/100), 829/7 - „C“ - („E“ 2126) 809/113 - „C“ - („E“ 2126), 809/109, 809/106, 809/105, 809/108, 809/117 - „C“ - („E“2123/100)**
v katastrálnom území:	**Záhorská Bystrica**
stavebníkovi:	**WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava IČO 35 843 080**
druh stavby:	**23- inžinierska stavba**
charakter stavby:	**stavba trvalá**

Doložka právoplatnosti a vykonateľnosti

Typ doložky

Typ doložky:	
- doložka právoplatnosti	◉
- doložka vykonateľnosti	○
- doložka právoplatnosti a vykonateľnosti	○
Číslo rozhodnutia:	MU ZB - 652/3368/2025/KaB
Dátum vydania rozhodnutia:	29.07.2025
Dátum vytvorenia doložky:	13.08.2025
Vytvoril:	Karlovská Barbora Mgr.

Rozhodnutie vydal

IČO:	00604887
Názov:	Miestny úrad MČ Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1 843 57 Bratislava

Údaje správoplatnenia rozhodnutia

Dátum nadobudnutia právoplatnosti:	12.08.2025
Právoplatnosť vyznačená pre:	
- rozhodnutie v plnom znení	◉
- časť rozhodnutia	○

Správoplatnená časť

Text pre vymedzenie právoplatnosti k výrokovým častiam:

LEGENDA ZNAČENÍ:

Spevnené plochy - Cementový betón - CB III, C30/37, Dmax 32 - 1572,00 m²

Chodník - Betónová dlažba - 126,85 m²

Spevnené plochy - Betónová dlažba - 283,40 m²

Zeleň

Búracie práce - 543 m²

Cestný betónový obrubník dl.= 570,40 m

Parkový obrubník dl. = 114,35 m

Polohopis

Hranica riešeného pozemku

LEGENDA IS:

Verejný VN - vzdušné vedenie

Verejný VTL plynovod

Verejný vodovod

POZNÁMKY

- Nástupná plocha pre hasičskú a výškovú techniku sa v zmysle §83 Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. nenavrhuje. Odstavenie vozidiel je možné na príjazdovej komunikácií po prerušení verejnej dopravy.
- Vnútorná zásahová cesta nemusí byť vybudovaná podľa §84 Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z..

POZNÁMKY - ODVODNENIE

Odvodnenie je riešené pozdĺžnym sklonom 2,73% smerujúcim od jestvujúcej komunikácie, v ďalších častiach komunikácie pozdĺžny sklon sa mení, sklony a smerovanie viď. na situáciu. Priečny sklon vozovky je riešený jednostranný v hodnote 2% smerujúcim do zelene. Zemná pláň je odvodnená priečnym sklonom 3%.

POZNÁMKY - INŽINIERKE SIETE

Inžinierske siete sú zakreslené len informatívne. Pred zahájením výkopových prác je potrebné požiadať správcov jednotlivých sietí o vytýčenie ich presnej polohy!!!

Situácia neobsahuje zákres všetkých existujúcich inžinierskych sietí a ani nerieši prípadnú úpravu a ochranu IS pri križovaní. Polohu IS je potrebné nechať vytýčiť ich správcami, ich úpravu, preložku prípadne ochranu riešiť ako samostatný stavebný objekt spracovaný príslušným projektantom.

POZNÁMKA

Časti komunikácie narušené je nutné vrátiť do pôvodného, alebo lepšieho stavu.

- TENTO VÝKRES JE ORIGINÁL, JEHO KOPÍROVANIE JE TRESTNÉ PODĽA ZÁKONA 185/2015 Z. z.
- PROJEKT JE VYPRACOVANÝ AKO PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE, NEPREBERÁME ZODPOVEDNOSŤ ZA JEHO POUŽITIE NA INÝ AKO TENTO ÚČEL
- TRASY JESTVUJÚCICH INŽ. SIETÍ SÚ ZAKRESLENÉ IBA ORIENTAČNE, PRED REALIZÁCIOU JE NUTNÉ ICH VYTÝČENIE SPRÁVCAMI
- ZHOTOVITEĽ JE POVINNÝ O ZISTENÝCH CHYBÁCH V DOKUMENTÁCII BEZODKLADNE INFORMOVAŤ PROJEKTANTA!

MPX ROADS, s. r. o.
Ulica Biskupa Kondého 179/118
929 01 Dunajská Streda
IČO: 55468551 DIČ: 2122025147
IČ DPH: SK2122025147

ZODP. PROJEKTANT	HLAVNÝ PROJEKTANT	VYPRACOVAL	KONTROLOVAL
Ing. MAREK GOLÁB	Ing.arch. Igor Pohanič	Ivan Molnár	Ing. LILIANA PAPPOVÁ
INVESTOR	Wertika s.r.o., Bratislavska 7788, 84106 Bratislava, IČO:35843080		
MIESTO STAVBY	k.ú. Záhorská Bystrica - 2120/200, 2114/200, 809/119, 809/82, 809/105, 809/108,		
	809/112, 809/107, 809/111, 809/115, 830/3, 809/112, 809/122, 831/6, 831/3,		
	809/121, 809/81, 829/9, 829/3, 809/120		

Ing. Marek GOLÁB
autorizovaný stavebný inžinier
4921 * A2
komplexné architektonické a inžinierske služby

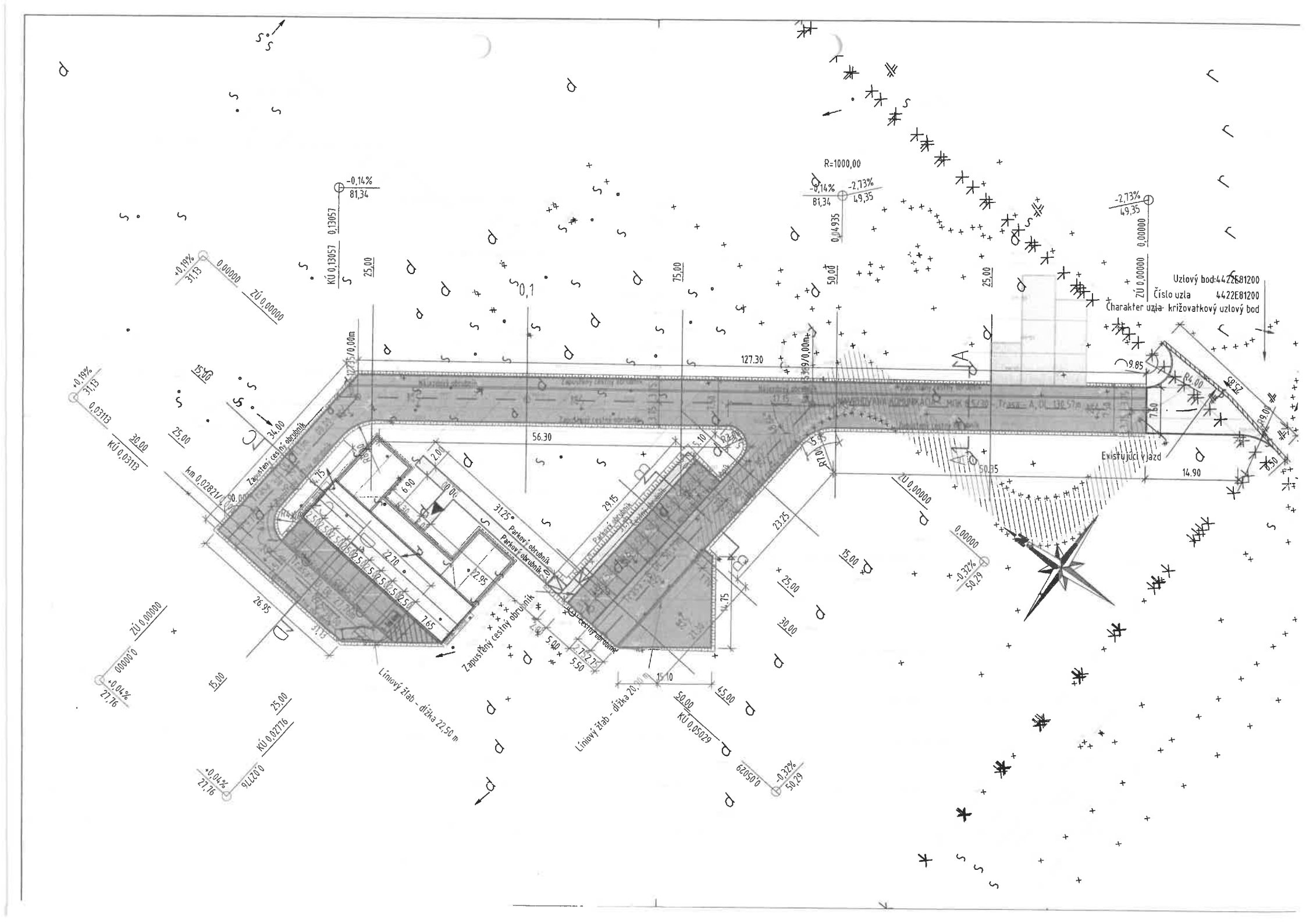
NÁZOV STAVBY

Agroprevadzka Zeleny dvor

SO-03 - Spevnená plocha

OBSAH VÝKRESU	SITUÁCIA	Č.	02
PROFESIA:	DOPRAVA	STUPEŇ PD:	DSP

DÁTUM	03/2025
FORMÁT	3 x A4
Č. ARCH. 013/2025	1:500


R=1000,00
Uzlový bod:4422E81200
Číslo uzla 4422E81200
Charakter uzla križovatkový uzlový bod
Existujúci výjazd
Zapustený cestný obrubník
Parkový obrubník
Líniový žľab - dĺžka 22,50 m
Líniový žľab - dĺžka 20,
KÚ 0,05029
KÚ 0,03113
KÚ 0,027716
km 0,028214
ZÚ 0,00000
127.30
56.30
50.00
50.35
14.90
9.85
7.60
6.90
22.70
12.95
7.65
26.95
31.25
29.15
23.25
14.75
15.10
50.00
4.50
7.85
9.00
4.50
R4.00


Výkresy Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy
809/106
Zobraziť výsledky vyhľadávania ...
Záhorská Bystrica: 303
(1 z 1)
303
1205
1205
E 502
1130
C 102
1130
D 201
D 201
901
901
1002
1002
D 302
E 502
E 201
201
102
100m
17,026 48,237 Stupne
Esri, TomTom, Garmin, FAO, NOAA, USGS | SOP SR, Esri, TomTom, Garmin, FAO, ...

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA VÝROBY		303
301	priemyselná výroba	
302	distribučné centrá sklady, stavebníctvo	
303	**poľnohospodárska výroba**	
304	skleníkové hospodárstvo	

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- stavby na chov hospodárskych zvierat
- špecializované farmy živočíšnej výroby
- stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

DROBNÉ PREVÁDZKY SÚVISIACEJ VÝROBY A SLUŽIEB

- sklady súvisiace s funkciou
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- doplnkové administratívne priestory súvisiace s funkciou
- drobné zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu v areáloch pre agroturistiku
- byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty
- zeleň líniovú a plošnú
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému
- kompostárne a zariadenia na zhodnocovania biologicky rozložiteľných odpadov
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín s domácností

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti :
  - zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu
  - zariadenia školstva
  - ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
  - kongresové a veľtržné areály
  - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
  - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
  - areálové a kryté zariadenia športu, telovýchovy a voľného času
- areály priemyselných podnikov
- skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
- stavebné dvory a zariadenia
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Fotodokumentácia zo dňa 13.8.2025.



























V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej **republiky v odbore: STAVEBNÍCTVO, odvetviach: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY** NEHNUTEĽNOSTÍ, pod evidenčným číslom 915620.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 94/2025.

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

Ing. Igor Grebáč.