

**Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :**

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti

---

**Zadávatel' znaleckého posudku :** HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA  
Primaciálne nám. č. 1  
814 99 BRATISLAVA

**Číslo spisu (objednávka) :** objednávka č. OTS1200257 SNM/12/005/MR bola daná písomne  
dňa 8.2.2012.

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 6/2012

**Vo veci :** Pozemok parc.č. 15850/268 (v zmysle GP č. 6/2012 a podľa LV č. 196)  
Ivánska cesta, Bratislava  
katastrálne územie Trnávka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 15850/268 (v zmysle GP č. 6/2012), zapísaného ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Trnávka, nachádzajúceho sa v mimo zastavané územie mesta, v mestskej časti Ružinov, pri ulici Ivánska cesta, v hlavnom meste SR Bratislave.

**Počet strán posudku** : písaný text : 9 strán  
prílohy : 15 strán  
znalecká doložka : 1 strana

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 9.2.2012

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1200257 SNM/12/005/MR danej vlastníkom dňa 8.2.2012, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 9.2.2012, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 15850/268 (v zmysle GP č. 6/2012), zapísaného ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Trnávka, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Hodnotený pozemok sa nachádza v rovinnom teréne, mimo zastavané územie mesta, v mestskej časti Trnávka, pri ulici Ivánska cesta, v hlavnom meste SR Bratislave.

**1.2 Dátum vyžiadania posudku** : 8. február 2012

**1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný** : 9. február 2012

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia** : 9. február 2012

## 1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 196 - čiastočný, katastrálne územie Trnávka, vydaný Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, zo dňa 6.2.2012
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 15850/5, katastrálne územie Trnávka, č. zákazky 624/2012, mapový list č. PEZINOK 6-8/34, 6-9/12, 6-8/33 a 6-9/11, vydaná Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, zo dňa 6.2.2012
- Geometrický plán na oddeľenie pozemkov parc.č.: 15850/264 až /268 + výkaz výmer, č. plánu 6/2012, mapový list č. PEZINOK 6-8/33 a 6-9/11, overený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 255/2012, zo dňa 9.2.2012
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 33587/12 - 15423, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 30.1.2012
- Objednávka č. OTS1200257 SNM/12/005/MR, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 8.2.2012

### 1.5.2 Obstarané znalcom :

- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia

## 1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

## 1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z., z 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004

- Zákon č. 656/2004 Z.z. "O energetike a o zmene niektorých zákonov", zo dňa 26.10.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, neboli na znalca vznesené žiadne špeciálne požiadavky.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 245/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je v zmysle platného cenového predpisu (Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. a jej prílohy č. 3) možné stanoviť jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku tromi metódami :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

**Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.** Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \times k_{PD} \quad \{\text{EUR}/\text{m}^2\}$$

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{\text{EUR}\}$$

kde :  $V\dot{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m<sup>2</sup>)

$V_{H_{MJ}}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek

$k_{PD}$  - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_J \times k_Z$$

kde :  $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie

$k_V$  - koeficient intenzity využitia

$k_D$  - koeficient dopravných spojení

$k_P$  - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)

$k_J$  - koeficient druhu pozemku

$k_Z$  - koeficient povýšenia/poníženia pozemku

$V\dot{S}H_{POZ}$  - všeobecná hodnota pozemku

$M$  - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

#### 1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 196 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Trnávka

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape  
Pozemok - parc.č. 15850/5 Záhrady 83729,00 m<sup>2</sup> (intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)  
(IČO : 00603481)

C. Ďarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

### 1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 15850/268 (v zmysle GP č. 6/2012), zapísaného ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Trnávka, bola vykonaná dňa 9.2.2012 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR v Bratislave, mimo zastavané územie mestskej časti Ružinov, v rovinnom teréne, pri ulici Ivánska cesta. V čase obhliadky bol pozemok nevyužívaný a bol zarastený náletovými neošetrovanými drevinami a polodrevinami, nebol zastavaný žiadnymi stavbami.

Prístup k pozemku je len cez pozemky vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb, pozemok je teda bez priameho prístupu, dostupnosť je obtiažnejšia pešo, dobrá automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a vyhovujúca je ešte aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu aj telefónu).

### 1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú žiadne stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

### 1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva, katastrálnej mapy a geometrického plánu) bolo vykonané jednak medzi dokumentáciou navzájom, ale tiež so skutočnosťou a je možné konštatovať, že údaje zodpovedajú skutočnosti, že pozemok je v LV riadne zapísaný parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

### 1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 196 a v zmysle GP č. 6/2012) :

1.6.1 pozemok parc.č. 15850/268 (v celosti)

### 1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľnosti - pozemku je menej vhodná, pozemok sa nachádza v Bratislave, mimo zastavané územie mesta a mestskej časti Ružinov, leží v rovinnom teréne pri ulici Ivánska cesta. Priamy prístup k pozemku nie je, dostupný je len cez pozemky, ktoré sú vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb. Dostupnosť lokality je po spevnenej asfaltovej komunikácii, obtiažnejšia je pešo (vzhľadom na vzdialenosť od obytných a zastavaných lokalít), dobrá je automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a ešte vyhovujúca je aj vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu).

Pozemok parc.č. 15850/268 (v zmysle GP č. 6/2012) je zapísaný ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Bratislava - Trnávka.

### b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok sa nachádza mimo zastavané územie mesta, pri ulici Ivánska cesta, v prevažne poľnohospodárskej a priemyselno-obchodnej zóne. V čase obhliadky nebol pozemok využívaný, bol zarastený trávnatým porastom a náletovými neošetrovanými drevinami a polodrevinami a na pozemku nebola vybudovaná žiadna stavba. V LV je pozemok druhovo klasifikovaný ako záhrada. Súčasnú využitie pozemku je nižšie ako je jeho budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie, ktorá bol a predložená k ohodnoteniu (ÚPI č. MAGS ORM 33587/12 - 15423) a ktorá posudzuje dotknuté územie, ktorého súčasťou sú aj hodnotená parcela, ako **územie so štyrmi funkčnými využitiami**. Prvé dve územia sú definované ako stabilizované územie, čo znamená, že v rámci tohto územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie.

**1. severná časť priliehajúca k diaľnici D1** ako územie dopravy a dopravnej vybavenosti - plochy zariadení MHD a autobusovej HD (kód 701), teda plochy určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, slúžiacich pre prevádzku mestskej hromadnej dopravy a prímestskej hromadnej dopravy.

- **funkčné využitie prevládajúce** : depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a au-

tobusov a stanice prímestskej autobusovej dopravy.

- funkčné využitie prípustné : administratívne budovy, garáže a dielne, sklady, skladovacie plochy a prevádzky, ostatné plochy a parkoviská, čerpacie stanice pohonných hmôt so sprievodnými prevádzkami, verejné stravovanie, obchodné, zdravotné a kultúrne zariadenia a parkinggaráže...

- funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu : líniová a plošná zeleň, drobná architektúra....

- funkčné využitie neprípustné funkčné využitie : podľa tabuľky (rodinné domy, bytové domy, regionálne obchodné centrá, nákupné strediská a obchodné domy, distribučné a veľkoobchodné centrá, hypermarkety a supermarkety, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, autokempingy a turistické ubytovne, kongresové centrá, veľtržné a výstavné areály, kultúrne a zábavné zariadenia, obradné siene, kostoly a modlitebne, cirkev a jej ostatné zariadenia, prenajímateľné administratívne priestory, objekty ústredných orgánov štátnej správy a reprezentácie, objekty verejnej správy krajského a miestneho významu, zariadenia obrany, akékoľvek školstvo a zdravotníctvo, domovy sociálnych služieb a dôchodcov, záhradníctva a skleníkové hospodárstvo, areály veľkých a stredných priemyslových podnikov, výroba a služby všetkých druhov, priemyselné parky, stavebné dvory a zariadenia, športové haly, plavárne, telocvične, kúpaliská, záhradkárске a chatové oblasti, zber odpadu, odpočívadlá, areály voľného času, pobytové lúky, cyklistické trasy....).

## **2. úzky pás medzi plochami s funkčným využitím ako územie dopravy a dopravnej vybavenosti a medzi plochami občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu -**

**územie dopravy a dopravnej vybavenosti - rezerva zariadení dopravy (kód 704),** teda plochy slúžiace ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení vodnej a leteckej dopravy.

- funkčné využitie prevládajúce : dopravné stavby a zariadenia vodnej dopravy (nákladové prístavy) a leteckej dopravy (dráhový systém a odstavné plochy).

- funkčné využitie prípustné : služby, administratíva a technické prevádzky.

- funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu : líniová a plošná zeleň, drobná architektúra....

- funkčné využitie neprípustné funkčné využitie : podľa tabuľky (rodinné domy, bytové domy, regionálne obchodné centrá, nákupné strediská a obchodné domy, distribučné a veľkoobchodné centrá, hypermarkety a supermarkety, maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia, verejné stravovanie, stravovanie pre zamestnancov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, autokempingy a turistické ubytovne, kongresové centrá, veľtržné a výstavné areály, kultúrne a zábavné zariadenia, obradné siene, kostoly a modlitebne, cirkev a jej ostatné zariadenia, prenajímateľné administratívne priestory, objekty ústredných orgánov štátnej správy a reprezentácie, objekty verejnej správy krajského a miestneho významu, zariadenia obrany, akékoľvek školstvo a zdravotníctvo, domovy sociálnych služieb a dôchodcov, záhradníctva a skleníkové hospodárstvo, areály veľkých a stredných priemyslových podnikov, výroba a služby všetkých druhov, priemyselné parky, stavebné dvory a zariadenia, športové haly, plavárne, telocvične, kúpaliská, záhradkárске a chatové oblasti, zber odpadu, odpočívadlá, areály voľného času, pobytové lúky, cyklistické trasy, peče komunikácie, čerpacie stanice pohonných hmôt, parkinggaráže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu....).

Druhé dve územia sú definované ako rozvojové, čo znamená, že v rámci tohoto územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

## **3. severozápadný cíp záujmového územia - zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (kód 502),** teda plochy určené pre komerčné účely s prevládajúcimi obslužnými

funkciami obchodu, drobných prevádzok, výroby a služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami, ktoré svojim charakterom nemôžu byť lokalizované v obytnom prostredí, pretože nespĺňajú požiadavky na hygienickú kvalitu obytného prostredia, ale nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí.

- funkčné využitie prevládajúce : malé a stredné výrobné zariadenia, sklady, skladovacie plochy, distribučné a veľkoobchodné centrá, priestory pre prevádzky výrobných a nevýrobných služieb.

- funkčné využitie prípustné : celá škála zariadení obchodu, sklady, skladovacie plochy, distribučné a veľkoobchodné centrá, výstavné a predvádzacie priestory.

- funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu : administratívne budovy a priestory súvisiace s prevádzkami, odborné učebne stredných škôl, čerpacie stanice pohonných hmôt bez umyvárky a bez plničky plynu.

- funkčné využitie neprípustné funkčné využitie : podľa tabuľky (rodinné domy, bytové domy, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, autokempingy a turistické ubytovne, kongresové centrá, kultúrne a zábavné zariadenia, obradné siene, kostoly a modlitebne, cirkev a jej ostatné zariadenia, objekty ústredných orgánov štátnej správy a reprezentácie, objekty verejnej správy krajského a miestneho vý-

znamu, zariadenia obrany, všetky zariadenia školstva, všetky zariadenia zdravotníctva, domovy sociálnych služieb a dôchodcov, záhradníctva a skleníkové hospodárstvo, areály veľkých a stredných priemyslových podnikov, priemyselné parky, skladové areály súvisiace s výrobou, stavebné dvory a zariadenia, športové haly, plavárne, kúpaliská, záhradkárské a chatové oblasti, zber odpadu, odpočívadlá, areály voľného času, pobytové lúky a tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu....).

**4. prevažná väčšina záujmového územia - občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód 201), teda plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie stavieb a zariadení občianskej vybavenosti - administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.

- funkčné využitie prevládajúce : objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu.

- funkčné využitie prípustné : objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území.

- funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu : podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch.

- funkčné využitie neprípustné funkčné využitie : podľa tabuľky (rodinné domy, distribučné a veľkoobchodné centrá, autokempingy a turistické ubytovne, záhradníctva a skleníkové hospodárstvo, areály veľkých a stredných priemyslových podnikov, výroba a služby všetkých druhov, priemyselné parky, skladové areály, športové haly, plavárne, kúpaliská, areály voľného času, pobytové lúky, drobné zariadenia pre vedecko-výskumné účely, záhradkárské a chatové oblasti, zber odpadu, odpočívadlá a tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu....).

Zmena súčasného využitia je pravdepodobná a predpokladaná a súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

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

Riziká spojené s plným využívaním hodnoteného pozemku môžu plynúť predovšetkým so skutočnosťou, že pozemok nemá priamy prístup, prístupný je len cez iné pozemky, ktoré sú vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb,

čo determinuje možné obmedzenie užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované, avšak k dátumu obhliadky a ohodnotenia neboli ošetrené ani technicky, ani právne. Ďalej riziká môžu plynúť zo skutočnosti nadmerného hluku z blízkeho letiska a jeho vzletových a pristávacích dráh a nakoniec z obmedzení vyplývajúcich z regulatív, daných územným plánom a špecifikovaných v predloženej územno-plánovacej informácii - ÚPI č. MAGS ORM 33587/12 - 15423 (viď prílohy).

Iné riziká neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviažu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite.

## **2.1 POZEMKY**

### **2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 15850/268 (v zmysle GP č. 6/2012), klasifikovaný ako záhrady o výmere 45.188,00m<sup>2</sup>. Pozemok je zapísaný v LV č. 196, v katastrálnom území Trnávka ako pôvodná parc.č. 15850/5 a nachádza sa pri ulici Ivánska cesta, mimo zastavané územie mesta a mestskej časti.

Terén je rovinatý, priamy prístup k pozemku je obmedzený, vzhľadom na skutočnosť, že hodnotený pozemok je obklopený pozemkami, ktoré sú vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb. Prístup do lokality je po spevnenej asfaltovej komunikácii a dostupnosť je obtiažnejšia pešo (vzhľadom na skutočnosť, že pozemok sa nachádza mimo zastavané územie mesta), dobrá automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom) je ešte vyhovujúca. V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu).

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv

na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov. Avšak najdôležitejším aspektom vplyvujúcim na hodnotu pozemku je možnosť jeho budúceho využitia. Konkrétne v tomto prípade, dotknutý pozemok bol v čase obhliadky nevyužitý, bol zarastený náletovými neošetrovanými drevinami, priamy prístup nebol zabezpečený ani technicky (komunikáciou) a ani právne (zápisom o vecnom bremene práva prechodu a prejazdu) a na pozemok sa vzťahuje rada obmedzení v zmysle územného plánu (všetky obmedzenia sú popísané v rizikách)... Neposledným faktorom je veľká plošná rozloha hodnoteného pozemku.

Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetovom portáli "www.reality.sk" a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a na hornej cenovej hranici (ceny sa pohybujú v rozmedzí od 180,- do 250,- EURO/m<sup>2</sup>).

Odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 2,25 a hodnotu koeficientu redukujúcich faktorov na 0,6. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

#### 2.1.1.1 POZEMOK v lokalite ulice Ivánska cesta

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
15850/268	záhrada	45188	45188,00	1/1	45188,00 m <sup>2</sup>

Obec : Bratislava  
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m<sup>2</sup>  
 =====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie :</b>		
k <sub>s</sub>	5. prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
<b>Koeficient intenzity využitia :</b>		
k <sub>v</sub>	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
<b>Koeficient dopravných vzťahov :</b>		
k <sub>D</sub>	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :</b>		
k <sub>P</sub>	1. obchodná poloha	1,50
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :</b>		
k <sub>I</sub>	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
<b>Koeficient zvyšujúcich faktorov :</b>		
k <sub>Z</sub>	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,25
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
k <sub>R</sub>	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,60

Koeficient polohovej diferenciácie :  $1,10 * 1,00 * 0,90 * 1,50 * 1,30 * 2,25 * 0,60 = 2,6062$   
 Jednotková hodnota pozemku :  $2,6062 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 173,03 \text{ EUR/m}^2$   
 Všeobecná hodnota pozemku :  $45 188,00 \text{ m}^2 * 173,03 \text{ EUR/m}^2 = 7 818 879,64 \text{ EUR}$

=====

## 2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.  
 VŠH pozemkov = 7 818 879,64 EUR

=====

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Nehnutelnosť :**

Pozemok parc.č. 15850/268 (v zmysle GP č. 6/2012), zapísaný ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Bratislava - Trnávka.

**Vlastníci :**

1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, (IČO : 00603481) ... (1/1)

**Účel znal.posudku :**

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

**Pozemky :**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
POZEMOK v lokalite ulice Ivánska cesta	15850/268	45 188,00

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 15850/268 (v zmysle GP č. 6/2012), zapísaného ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Trnávka, metódou polohovej diferenciácie. Vypočítaná hodnota za 1m<sup>2</sup> bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych hodnotených pozemkov, popísaných v ich popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá kombinovaná metóda.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

#### Rekapitulácia :

Názov

Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemkov:

7 818 879,64 EUR

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

=====



### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	
POZEMKY v lokalite ulíc Bratská, Jiráskova a Čapájevova - parc. č. 15850/268 (45 188 m <sup>2</sup> )	7 818 879,64
<b>Spolu VŠH</b>	<b>7 818 879,64</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>7 820 000,00</b>

**Slovom : Sedemmiliónovosemstodvadsaťtisíc Eur**

=====

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká plného využitia hodnoteného pozemku plynú predovšetkým z nasledovných skutočností :

1. pozemok nemá priamy prístup, prístupný je len cez iné pozemky, ktoré sú vo vlastníctve iných fyzických a právnických osôb, čo determinuje možné obmedzenie užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované, avšak nie sú ošetrené ani technicky, ani právne.
2. riziká využitia s dôvodu nadmerného hluku z blízkeho letiska a jeho vzletových a pristávacích dráh
3. riziká plynúce z obmedzení vyplývajúcich z regulatív, daných územným plánom a špecifikovaných v predloženej územno-plánovacej informácii - ÚPI č. MAGS ORM 33587/12 - 15423.

Iné riziká neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu energií v dostatočnom množstve a kvalite.

V Bratislave, 11.2.2012

Pečiatka :



Podpis :

Ing. Jozef Fajnor

### IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 196 - čiastočný, k. ú. Trnávka, vydaný dňa 6.2.2012 (3 strany)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 15850/5, k. ú. Trnávka, č. zákazky 624/2012, vydaná dňa 6.2.2012 (1 strana)
- Geometrický plán + výkaz výmer, č. plánu 6/2012, overený pod č. 255/2012, zo dňa 9.2.2012 (2 strany)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 33587/12 - 15423, vydaná dňa 30.1.2012 (7 strán)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality na výreze mapy mesta (1 strana)
- Objednávka č. OTS1200257 SNM/12/005/MR, daná vlastníkom dňa 8.2.2012 (1 strana)

# VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 102 Bratislava II  
 : 529 320 BA-m.č. RUŽINOV  
 katastrálne územie: 805 343 Trnávka

Dátum vyhotovenia: 06.02.2012  
 Čas vyhotovenia : 12:25:33

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 196 - čiastočný

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
158/4	4993	Ostatné plochy	30		1	9
158/25	1332	Ostatné plochy	37		1	
150/3	76	Zastavané plochy a nádvoria	25		2	
150/4	117	Zastavané plochy a nádvoria	99		2	
150/5	83729	Záhrady	4		2	
150/6	26478	Záhrady	4		2	
150/9	1935	Záhrady	4		2	
150/10	9064	Záhrady	4		2	9
150/11	5905	Záhrady	4		2	
150/12	9930	Záhrady	4		2	
150/13	8084	Záhrady	4		2	
150/14	2499	Záhrady	4		2	
150/16	1153	Záhrady	4		2	
150/19	1339	Záhrady	4		2	
150/20	1471	Záhrady	4		2	
150/21	16885	Zastavané plochy a nádvoria	21		2	
150/22	2374	Záhrady	4		2	
150/23	509	Záhrady	4		1	
150/38	1031	Záhrady	4		2	
150/131	777	Zastavané plochy a nádvoria	21		2	
150/132	1222	Záhrady	4		2	
150/142	3550	Záhrady	4		2	
150/143	261	Zastavané plochy a nádvoria	16		2	5
150/255	29545	Záhrady	4		2	
150/261	339	Zastavané plochy a nádvoria	99		2	
150/8	68482	Záhrady	4		2	
150/10	65	Záhrady	4		1	
150/11	24675	Záhrady	4		1	
150/23	60	Zastavané plochy a nádvoria	99		2	
150/46	6632	Zastavané plochy a nádvoria	21		2	
150/8/1	2318	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	
150/8/119	182	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	
150/8/155	467	Zastavané plochy a nádvoria	99		1	
150/8/167	91	Zastavané plochy a nádvoria	99		2	
150/6/1	5919	Zastavané plochy a nádvoria	16		2	

údaje:

stavba na parcele 15850/143 je evidovaná na LV č. 1913.

\*\*\* Ostatné PARCELY registra "C" nevyžiadané \*\*\*

príloha:

spôsobu využívania pozemku

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade,

Strana 1

- na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zelenina a iné poľnohospodárske plodiny
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 21 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - diaľnica a rýchlostná komunikácia a jej súčasti
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- 30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

#### Kód umiestnenia pozemku

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

#### Kód právneho vzťahu

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)  
9 - Duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti alebo k jej časti

#### PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet p. ú.
15852	120	Orná pôda	2		
16438	3627	Orná pôda	2		
16533	741	Orná pôda	2		
16534	542	Orná pôda	2		
16537	297	Orná pôda	2		
16538	201	Orná pôda	2		
16539	194	Orná pôda	2		
16540	741	Orná pôda	2		
16541	636	Orná pôda	2		
16542	62	Orná pôda	2		

#### Legenda:

#### Kód umiestnenia pozemku

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

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

#### Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1    HLAVNE MESTO SR B-PRIMACIALNE NAM.1

IČO:    00603481

Spoluvlastnícky podiel:    1/1

#### Poznámka

Hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti podľa §39 ods.2 katastrálneho zákona k pozemku registra C-KN parc. č.4358/4 zapísaného na LV 196, k.ú.Trnávka na základe žiadosti č.55/maj.-práv. zo dňa 04.07.1985, hospodárskej zmluvy o prevode správy národného

Strana

...u zo dňa 01.03.1982 a geometrického plánu č. 243-255/143/83 bola spochybnená z  
...u duplicity vlastníctva s pozemkom registra E-KN parc.č.4353 zapísaného na LV č.4595,  
Trnávka na základe rozhodnutia Obvodného súdu Bratislava 3 č.D 1629/93, Dnot 293/93-24  
...dňa 01.08.1994 a rozhodnutia Obvodného súdu Bratislava 3 č.D 1630/93-11, Dnot 313/93 zo  
31.01.1995, X-592/09  
...dnovernosť údajov katastra podľa §-u 39 ods.2 katastrálneho zákona o práve k  
...hnutelnosti k časti pozemku registra C-KN p.č.15850/10 zapísanom na LV č.196 k.ú.Trnávka  
...základe vyvlastňovacej dohody uzavretej dňa 26.7.1960 bola spochybnená z dôvodu  
...plicity vlastníctva s pozemkom registra E-KN p.č.15850 zapísaným na LV č. 3356 k.ú.  
Trnávka na základe Rozhodnutia o dedičstve D 1846/93 -X-708/2010

AD. ZO DNA 20.9.1993  
ADOST O ZAPIS DO KN ZO DNA 4.5.1994  
DATOK K VZ-195/94  
ADOST C.OSMM/265/97 O ZAPIS GP  
ADOST C.50-97-TU ZO DNA 20.1.1997  
adost č.OSMM-773/98/Se zo dňa 16.2.1998

ŠT C: ŤARCHY

z zápisu.

ú údaje

č.8/2005 - pvz-1398/05  
l.č.X-1093/07  
43/2007, ( E2943 ), Z-2409/08.

é Počet  
p. 00

pr.č.: 1  
č.17-3/2010  
pr.č.: 1  
stokol o oprave chyby č. X-194/2011 zo dňa 17.5.2011

(IČO)

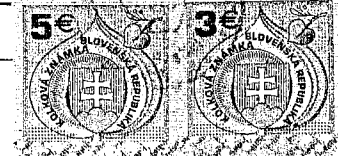
o zákona  
de  
národné  
Strana

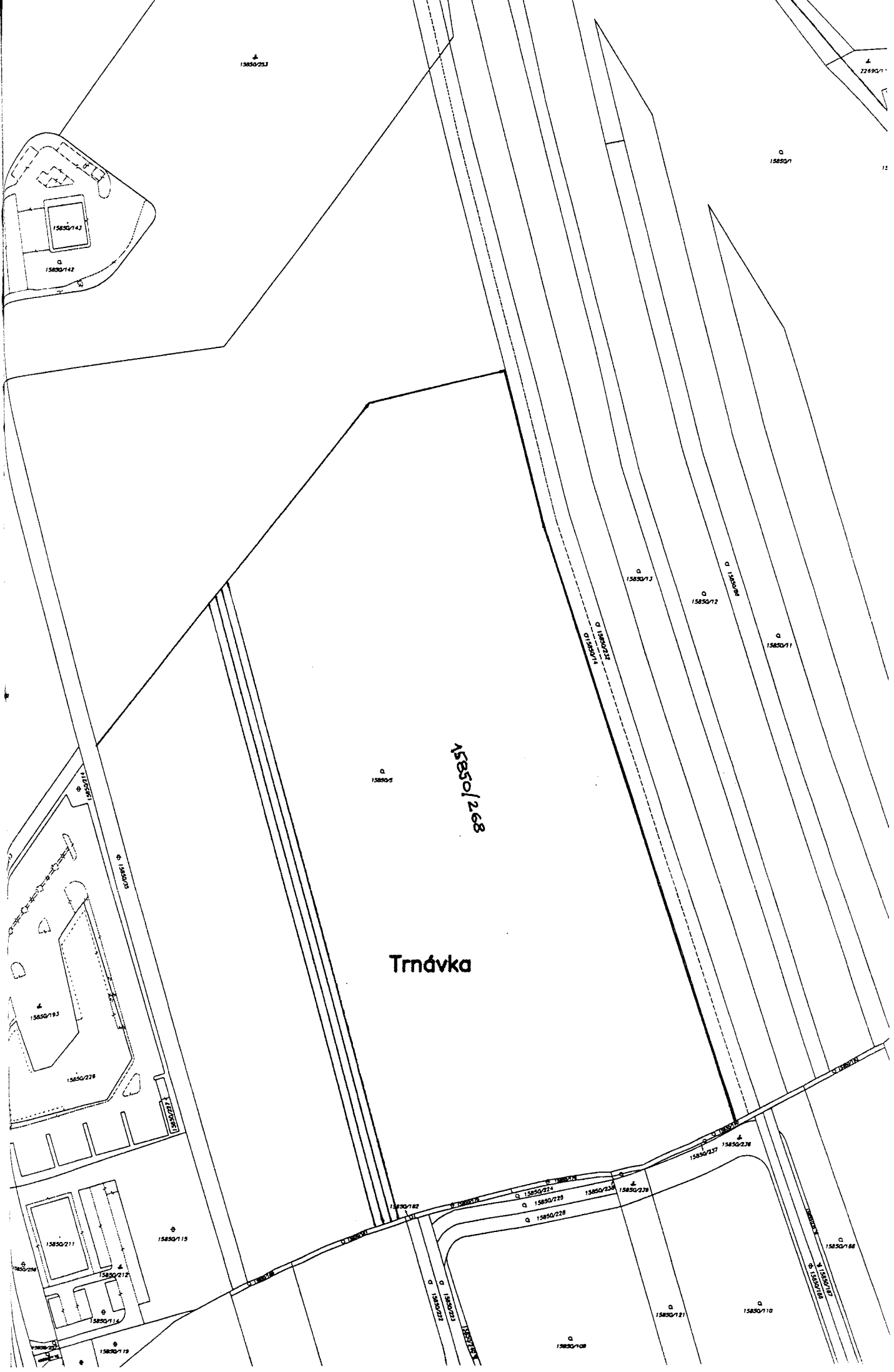
Objednávka: 2-7/11  
Vyhotovil: Štefánia Dolnáková





Trnávka

Organizácia  Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Bratislave Správa katastra Správa katastra Bratislava	Okres <b>Bratislava</b>	Obec <b>BA-m.č.</b>	Kat. územie <b>TRNAVKA</b>
	Číslo záznamy <i>02/12</i>	Mapový list č. <b>PEZINOK 6-8/34, 6-9/12, 6-8/33, 6-9/11</b>	Mierka <b>1 : 2000</b> Kód <b>2</b>
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu:			
Vyhotovil			
Dňa <b>06.02.2012</b>	Meno <b>DOLNAKOVA S</b>		
ka a podpis			



Trnávka

15850/268

15850/143

15850/142

15850/193

15850/228

15850/211

15850/212

15850/115

15850/114

15850/113

15850/112

15850/111

15850/110

15850/268

15850/13

15850/12

15850/11

15850/224

15850/225

15850/226

15850/227

15850/228

15850/229

15850/230

15850/121

15850/110

15850/109

15850/108

15850/107

15850/106

15850/105

15850/253

22690/1

15850/1

12

# VÝKAZ VÝMER

st

M.

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. adresa, (
PK vložky	parcely	ha	m <sup>2</sup>	ha								m <sup>2</sup>			
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>	kód	
Stav právny je totožný s registrom C KN															
	196	15850/5	8	3729	záhrada						15850/5	2	1620	záhrada 4	Hl.m. SR Brč Primaciálne Bratislava
											15850/264	1	1918	záhrada 4	detto
											15850/265		1674	záhrada 4	detto
											15850/266		1691	záhrada 4	detto
											15850/267		1638	záhrada 4	detto
											15850/268	4	5188	záhrada 4	detto
Spolu:			8	3729								8	3729		

Legenda: kód spôsobu využitia 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie,...

Váš lis  
23.01.

Vec:  
Územ.

žiadat  
žiado  
pozen

katastr  
bližšie  
zámer

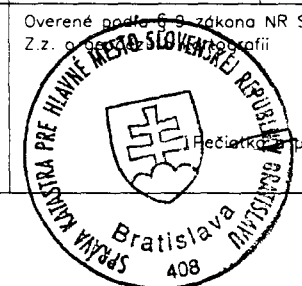
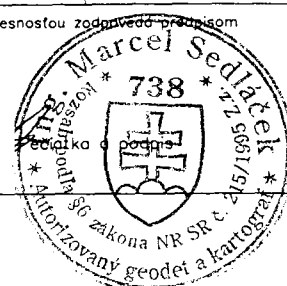
Územn  
ktorého  
15850/

a) seve  
územia  
Charakt  
A - me  
B - prí  
Funkc  
A - dep  
B - stan  
Funkc  
A - adr  
a parkov  
B - adm  
sprievoc  
Funkc  
A + B -  
Funkc

Spoplatnené v zmysle  
zákona č. 232/99 Zz.

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

Vyhoviteľ VILLA s.r.o. Sabinovská 14 821 02 Bratislava IČO: 35 844 221		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec BA-m.č. RUŽINOV
		Kat. územie TRNÁVKA	Číslo plánu 6/2012	Mapový list č. Pezinok 6-8/33,6-9)
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemkov p.č. 15850/264-268				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Martin Šimončík
Dňa: 8.2.2012	Meno: Ing. Marta Rybárová	Dňa: 8.2.2012	Meno: Ing. Marcel Sedláček	Dňa: - 9 -02- 2012
Nové hranice boli v prírode označené roxormi		Náležitostami a presnosťou zodpovedá prístupom		Číslo: 255/2012
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 3747E		Overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Hečiarčina a podpis		



Laurinská  
TELEFÓN  
02/59 35 6

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

oddelenie územného rozvoja mesta

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

Format, s.r.o.  
Handlovská 19  
852 89 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
23.01.2012                      MAGS ORM 33587/12-15-123                      Ing. Simeunovičová 595                      30.01.2012

Vec:  
Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Format, s.r.o., Handlovská 19, Bratislava
žiadosť zo dňa :	23.01.2012
pozemok parc. číslo:	15850/5, 15850/253, 15850/182, 15850/175, 15850/176, 15850/222, 15850/223, 15850/224, 15850/225 a 15850/228 - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Trnávka
blížšia lokalizácia pozemku v území:	Nad Ivánskou cestou
zámer žiadateľa:	neuvedený

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 15850/5, 15850/253, 15850/182, 15850/175, 15850/176, 15850/222, 15850/223, 15850/224, 15850/225 a 15850/228 tieto štyri funkčné využitia územia:

a) severná časť záujmovej lokality – priliehajúca k diaľnici D1  
**územia dopravy a dopravnej vybavenosti - plochy zariadení MHD a autobusovej HD, kód 701**  
**Charakteristika:** Plochy sú určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku

A – mestskej hromadnej dopravy

B – prímestskej hromadnej dopravy autobusovej

**Funkčné využitie prevládajúce:**

A – depá nosného systému, vozovne a dielne električiek, trolejbusov a autobusov

B – stanice prímestskej autobusovej dopravy

**Funkčné využitie prípustné:**

A - administratívne budovy, garáže, dielne, sklady, skladovacie plochy a prevádzky, odstavné plochy a parkoviská, ČSPH so sprievodnými prevádzkami, verejné stravovanie.

B - administratívne budovy, obchodné, zdravotné a kultúrne zariadenia, verejné stravovanie, ČSPH bez sprievodných prevádzok, odstavné státi, parkoviská a parkinggaráže.

**Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:**

A + B – líniová a plošná zeleň, drobná architektúra.

**Funkčné využitie nepripustné:** podľa tabuľky.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 208

TELEFON                      FAX                      BANKOVÉ SPOJENIE                      IČO                      INTERNET                      E-MAIL  
02/59 35 62 35                      02/59 35 64 46                      VÚB 6327-012/0200                      603 481                      www.bratislava.sk                      crm@bratislava.sk

iné v zmysle  
232/99 Zz.

katastra nehnuteľn

-m.č. RUŽIN

ezinok 6-8/33,t

pozemkov  
54-268

n Šimončíl

Číslo:  
255/201

NR SR č. 215/199

podpis



b) úzky pás územia medzi plochami s funkčným využitím územia dopravy a dopravnej vybavenosti - plochy zariadení MHD a autobusovej HD, kód 701 a občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201

**územia dopravy a dopravnej vybavenosti – rezerva zariadení dopravy, kód 704-**

Charakteristika: plochy slúžia ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení

A – vodnej dopravy

B – leteckej dopravy

Funkčné využitie prevládajúce:

A – dopravné stavby a zariadenia vodnej dopravy – prístavy nákladové

B – dopravné stavby a zariadenia leteckej dopravy – dráhový systém, odstavňé plochy

Funkčné využitie prípustné:

A- B služby a administratíva, technické prevádzky

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- líniová a plošná zeleň a drobná architektúra

Funkčné využitie nepripustné: podľa tabuľky

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie

c) severozápadný cíp zaujmového územia

**zmiešané územie obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód 502**

Charakteristika: plochy určené pre komerčné účely s prevládajúcimi obslužnými funkciami obchodu, drobných prevádzok výroby a služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami, ktoré svojím charakterom nemôžu byť lokalizované v obytnom prostredí, pretože nespĺňajú požiadavky na hygienickú kvalitu obytného prostredia ale nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí.

Funkčné využitie prevládajúce: malé a stredné výrobné zariadenia, sklady, skladovacie plochy, distribučné a veľkoobchodné centrá, priestory pre prevádzky výrobných a nevýrobných služieb.

Funkčné využitie prípustné: celá škála zariadení obchodu, sklady, skladovacie plochy, distribučné a veľkoobchodné centrá, výstavné a predvádzacie priestory.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: administratívne budovy a priestory súvisiace s prevádzkami, odborné učebne stredných škôl, ČSPIH bez umyvárky automobilov a plničky plynu.

Funkčné využitie nepripustné: vid'. tabuľka.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Číslo funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	rôzne formy zástavby areály	2,3	0,40	0,15

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia

koefficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

d) prevažná väčšina zaujmového územia

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201**

Charakteristika: plochy občianskej vybavenosti slúžiacie predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkví, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania

e  
z  
E  
V  
E  
E  
n  
E  
P  
n  
z  
in

Po  
inu  
vyr  
ind  
vyr  
koc

Inf  
uzi  
me  
na  
Pre  
a ar  
zm  
zar

Pre  
Za  
a na  
trie

Up  
Úze

Úze  
dňa  
na z

Prílo  
Co:

cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany

Funkčné využitie prevládajúce: využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu.

Funkčné využitie prípustné: objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie neprípustné: podľa tabuľky v prílohe.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Číslo funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	Obch. - spoloč. komplexy	4	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	6	0,35	0,25
				areály a kompl.(zdrav.)	7-8	0,30	0,30

**Poznámka:**

*index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

*index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia

*koefficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlinoj teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, zmeny a doplnky 02 boli schválené uznesením MsZ č. 400/2011 zo dňa 15.12.2011, vyhlásené všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 17/2011 z 15.12.2011 a nadobúdajú účinnosť 1.2.2012. Dokument je zverejnený na internetovej adrese [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk).

Predmetný dokument obsahuje zmenu KR/RU/34 - Zmena z funkcie plochy zariadenia MHD a autobusovej PHD / kód 701 na plochy funkcie zariadenia diaľničnej siete / kód 705 a zmenu RV/RU/4 - zmena z funkcie plochy zariadenia MHD a autobusovej PHD / kód 701, stabilizované územie na funkciu zariadenia diaľničnej siete / kód 705, stabilizované územie.

Pre úplnosť uvádzame:

Záujmové územie je v severnej časti funkčnej plochy občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201, dotknuté trasovaním **plánovanej obslužnej komunikácie** funkčnej triedy C1 + C s MHD.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS ORM 33587/12-15423 zo dňa 30.01.2012 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. Mária Kullmanová  
vedúca oddelenia

Prílohy: tabuľka funkčného využitia - kód 701, 704, 502 a 201  
Co: MČ Bratislava - Ružinov

**Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy**  
Oddelenie územného rozvoja mesta  
Mestské nám. č. 1  
100 BOX 192  
814 50 Bratislava

## CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLŔCH

### Návrh využitia územia (plôch)

**701**

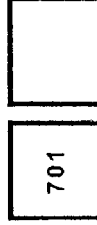
**C.2.**

<b>A - charakteristika</b>	Plachy určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku A – mestskej hromadnej dopravy B – prímestskej hromadnej dopravy autobusovej
<b>B. Funkčné využitie</b>	<p><b>prevádzajúce</b> ●</p> <p>A – dopá nosného systému, vozovne a dielne elektrických, trolejbusov a autobusov</p> <p>B – slanice prímestskej autobusovej dopravy</p> <p><b>pripustné</b> ■</p> <p>B – administratívne budovy, obchodné, zdravotné a kultúrne zariadenia, verejné stravovanie, ČSPH bez sprievodných prevádzok, odstavne štálie, parkoviská a parkinggaráže</p> <p>A – administratívne budovy, garáže, dielne, sklady skladovacie plochy a prevádzky, odstavne plochy a parkoviská, ČSPH so sprievodnými prevádzkami, verejné stravovanie</p> <p><b>pripustné – v obmedzenom rozsahu</b> ▼</p> <p>A+B – líniová a plošná zeleň, drobná architektúra</p> <p><b>neprípustné</b> X</p> <p>viď nižšie</p>
<b>C - dopln. ustanovenie</b>	

#### LEGENDA

<b>701</b>	plochy zariadení MHD a autobusovej PHD
<b>702</b>	plochy zariadení železničnej dopravy
<b>703</b>	plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy
<b>704</b>	rezerva zariadení dopravy
<b>705</b>	zariadenia diaľničnej siete

## GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU



X	Rodinné domy		
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	■ Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície	
X	Bytové domy nad 4. nadzemné podlažia	X Materské školy	
X	Byty v objektoch určených na inú funkciu ( služobné )	X Základné školy a základné umelecké školy	
X	Obchodné centrá regionálne	X Stredné školy, špeciálne školy	
X	Nákupné strediská, obchodné domy	X Vysoké školy a vysokoškolské areály	
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva	
X	Hypermarkety, hobbymarkety	■ Objekty a areály vedy a výskumu	
X	Suprmarkety, diskonty	■ Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajňa zdrav. pomôcok, stacionáré	
▼	Malobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X Polikliniky	
■	Verejné stravovanie	X Nemocnice NsP, FNsP	
■	Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X Vysokospecializované odborné liečebné ústavy	
■	Stravovanie pre zamestnancov	X Odborné lieč. ústavy, deľské ošetrovne, liečobne, lieč. ústavy	
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X Zar. zdravotníctva – záchraná služba, dializačná strediská	
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X Stacionáré soc. služby, chránené dielne, chránené bývanie	
X	Autokempingy, turistické ubytovne	X Domovy sociálnych služieb	
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov	
X	Kongresové centrá	X Deľské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostl.	
X	Veľtržné a výstavné areály	X Drobná výroba a služby - nerušiaca	
X	Kultúrne zariadenia	X Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia	
X	Zábavné zariadenia	X Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo	
▼	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov	
X	Kostoly a modlitobne	X Výroby a služby všetkých druhov	
X	Cirkvi a jej ostatné zariadenia	X Priemyselné parky	
■	Administratívne budovy	X Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky	
X	Prenajímateľné administratívne priestory	■ Skladové areály súvisiace s výrobou ( prevádzkou )	
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X Slavebné dvory a zariadenia	
X	Objekty verejnej správy krajskeho a miestneho významu	X Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté	
X	Zariadenia obrany	X Športové areály – kryté a otvorené	
		X Športové haly, plavárne, kolčárne	
		X Telocvične, ihriská, fitness, posilovne	

## CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLŔCH

### Návrh využitia územia (plŔch)

704

C.2.

<b>A - charakteristika</b>	Plochy slúžia ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení: j a vodnej A - vodnej dopravy B - leteckej dopravy
<b>B. Funkčné využtie</b>	<p>prevádzajúce ●</p> <p>A - dopravné stavby a zariadenia vodnej dopravy - prístavy nákladové</p> <p>B - dopravné stavby a zariadenia leteckej dopravy - dráhový systém, odstavňné plochy</p> <p><b>pripustné ■</b></p> <p>A + B - služby a administratíva, technické prevádzky</p> <p><b>pripustné - v obmedzenom rozsahu ▼</b></p> <p>- líniová a plošná zeleň a drobná architektúra</p> <p><b>neprípustné X</b></p> <p>- vid' nižšie</p>
<b>C - dopln. ustanovenie</b>	

#### LEGENDA

701	plochy zariadení MHD a autobusovej PHD
702	plochy zariadení železničnej dopravy
703	plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy
704	rezerva zariadení dopravy
705	zariadenia diaľničnej siete

## GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU



rezerva zariadení dopravy

X	Rodinné domy	■	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia policie
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	■	Materské školy
X	Bytové domy nad 4. nadzemné podlažia	X	Základné školy a základné umelácké školy
X	Byty v objektoch určených na inú funkciu ( služobné )	X	Stredné školy, špeciálne školy
X	Obchodné centrá regionálne	X	Vysoké školy a vysokoškolské areály
X	Nákupné strediská, obchodné domy	X	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X	Objekty a areály vedy a výskumu
X	Hypermarkety, hobbymarkety	X	Ambulancie, lekárne, ADOŠ, výdajňa zdravot. pomôcok, stacionáro
X	Supermarkety, diskonty	X	Politikiny
X	Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice NsP, FNsP
X	Verejnú stravovanie	X	Vysokospecializované odborné lečebné ústavy
X	Verejnú stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X	Odborné leč. ústavy, deľské ošetrovne, lečebné, leč. ústavy
X	Stravovanie pre zamestnancov	X	Zar. zdravotníctva - zdravotná služba, dializačné strediská
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X	Stacionáre soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Domovy sociálnych služieb
X	Autokempingy, turistické ubytovne	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Deľské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostlivosť.
X	Kongresové centrá	X	Drobná výroba a služby - nerušiaca
X	Vetšňné a výstavňné areály	X	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X	Kulturné zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
X	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X	Kulturné zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
X	Obchodné stene	X	Priemyselné parky
X	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
X	Čirkva a jej ostatné zariadenia	■	Skladové areály súvisiace s výrobou ( prevádzkou )
■	Administratívno budovy	X	Stavobňné dvory a zariadenia
X	Prerajmateľné administratívno plosťory	X	Národné štadióny, štadióny - otvorené, kryté
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Sportové areály - kryté a otvorené
X	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Sportové haly, plavárne, kolárne
X	Zariadenia obrany	X	Trebovičtne, ihriská, fitness, posilňovne

X	Kúpaliská	X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
X	Zariadenia, nestradičných športov	X	Zariadenia športu a telovýchovy viažane na účelové objekty
X	Areály voľného času	X	Pobytové lúky, náučňé chodníky, turistické trasy
X	Drobné zariadenia pre vedcko - výskumné účely	X	Záhradkárske osady a lokality
X	Chatové osady	X	Zeleň líniová a plošná
X	Veľgácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná	▼	Drobná architektúra a mobilár
X	Cyklistické trasy	X	Pešie komunikácie
X	Technické zariadenia pre faunu a rastlinného mienajú	X	Technické zariadenia pre faunu a rastlinného mienajú
■	Drobné zariadenia, vybavenosť a hygienické zar. pre obsluhu územia	X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovanie zber odpadov	▼	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi	X	Prírodné odpadšvadiá
X	Prírodné odpadšvadiá	X	ČSPH bez sprievodných prevádzok
X	ČSPH bez sprievodných prevádzok	X	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
■	Odstavňné stálie a parkoviská	X	Parkinggaráže
X	Komunikácie vozidlové	■	Komunikácie vozidlové
■	Zariadenia a vodňnia technickej vybavenosť pre obsluhu územia	X	Tranzitná vedňnia technickej vybavenosť nadradeného významu

## CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLŔCH

### Návrh využitia územia (plôch)

502

<b>A - charakteristika</b>	Plachy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí
<b>B. Funkčné využitie</b>	<p><b>prevládajúce</b> ●</p> <p>- zariadenia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných</p> <p><b>pripustné</b> ■</p> <p>- nerušiacia výroba, sklady, skladovacie plochy</p> <p><b>pripustné – v obmedzenom rozsahu</b> ▼</p> <p><b>neprípustné X</b></p> <p>- podľa nižšie uvedenej tabuľky</p>
<b>C- dopln. ustanovenia</b>	

### LEGENDA

501	zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

## GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

502



zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných



X	Rodinné domy	X	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X	Materské školy
X	Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	X	Základné školy a základné umelcke školy
■	Byty v objektoch určených na inú funkciu ( služobné )	X	Stredné školy, špeciálne školy
■	Obchodné centrá regionálne	X	Vysoké školy a vysokoškolské areály
■	Nákupné sietrsiská, obchodné domy	X	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
●	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X	Objekty a areály vedy a výskumu
■	Hypermarkety, hobbymarkety	X	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stanície
■	Supermarkety, diskonty	X	Polikliniky
▼	Malobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice MsP, FNsP
■	Verejnú stravovanie	X	Vysokošpecializované odborné lečebné ústavy
■	Verejnú stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X	Odborné lieč. ústavy, detské zdravotne, lečebne, lieč. ústavy
■	Stravovanie pre zamestnancov	X	Zar. zdravotníctva – záchraná služba, dializačné strediská
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	▼	Stacionárne soc. služby, chránené dielne, chránené bývanie
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Domovy sociálnych služieb
X	Autokampiny, turistické ubytovne	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
▼	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Detiské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, postúrnaka starostliv.
X	Kongresové centrá	●	Drobná výroba a služby - nerušiacia
■	Veitrsné a výstavné areály	■	Výrobnú a nevýrobnú služby pre obsluhu územia
X	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
X	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a sietrsných priemyselných podnikov
X	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	▼	Výroby a služby ušielých druhov
X	Obradné sieni	X	Priemyselné parky
X	Kosilky a modifikačno	■	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
X	Cirkav a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
■	Administratívne budovy	X	Stavebné dvory a zariadenia
▼	Prenejimateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny - otvorené, kryté
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Sportové areály - kryté a otvorené
X	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Sportové haly, plavárne, kolikárne
X	Zariadenia obrany	▼	Telocvičnice, ihriská, fitness, posilovna

X	Kúpaliská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
X	Zariadenia nehradičných športov
■	Zariadenia športu a telovýchovy viazane na účelové objekty
X	Areály voľného času
X	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
■	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumnú účely
X	Záhradkárske osady a lokality
■	Chalové osady
■	Zoľoň líňová a plošná
X	Vegetácia / zelen krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobilitár
▼	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad. pre ľutnu a pestovanie rastlinného materiálu
X	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
▼	Zariadenia na separovanie zber odpadov
▼	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
■	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Prírodné odpadoviadlá
▼	CSPH bez sprítvodnými prevádzkami
■	Odstavné slátnia a parkoviská
■	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové
■	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

## CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLŔCH

### Návrh využitia územia (plôch)

201

C.2.

<b>A - charakteristika</b>	Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany
<b>B. Funkčné využítie</b>	<p>prevládajúce ●</p> <p>- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu</p> <p>prípustné ■</p> <p>- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území</p> <p>prípustné – v obmedzenom rozsahu ▼</p> <p>Podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch</p> <p>neprípustné X</p>
<b>C - dopln. uslanovenie</b>	

#### LEGENDA

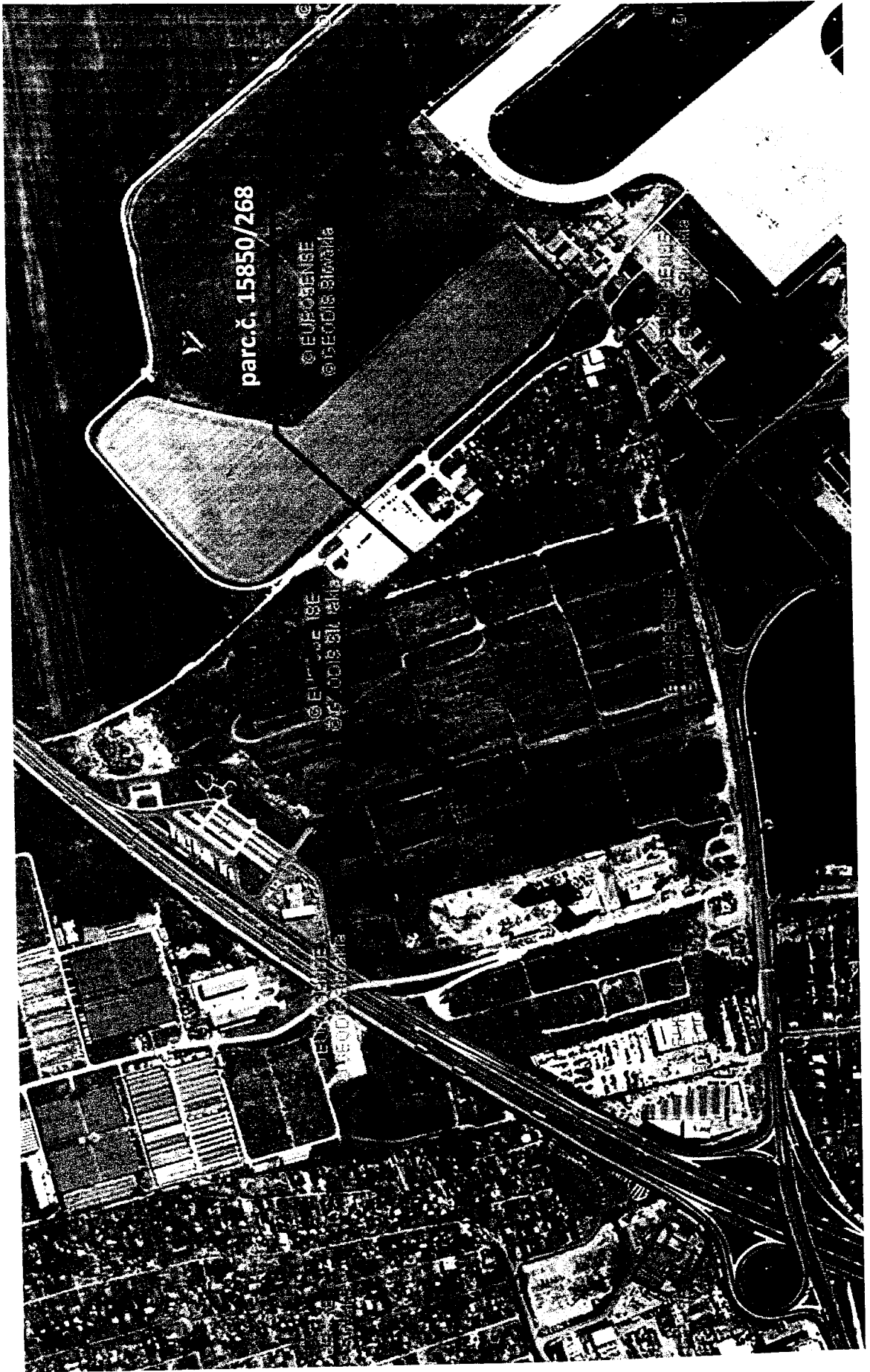
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
202	občianska vybavenosť lokálneho charakteru

## GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
202	občianska vybavenosť lokálneho charakteru

X	Rodinné domy	●	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
▼	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	▼	Materské školy
■	Bytové domy nad 4. nadzemné podlažia	■	Základné školy a základné umelecké školy
●	Byty v objektoch určených na inú funkciu ( služobné )	●	Stredné školy, špeciálne školy
●	Obchodné centrá regionálne	●	Vysoké školy a vysokoškolské areály
●	Nákupné strediská, obchodné domy	●	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	●	Objekty a areály vedy a výskumu
■	Hypermarkety, hobbymarkety	■	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdravot. pomôcok, stacionárne Polikliniky
■	Supermarkety, diskonty	●	Nemocnica NsP, FNsP
■	Malobchodná zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	●	Vysokošpecializované odborné lečebné ústavy
■	Verejnú stravovanie	●	Odborné leč. ústavy, detské ošetrovne, lečebne, leč. ústavy
■	Verejnú stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	●	Zar. zdravotníctva – záchraná služba, dialyzačné strediská
▼	Stravovanie pre zamestnancov	■	Stacionárne soc. služby, chránené dielne, chránené bývanie
●	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	●	Domovy sociálnych služieb
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	●	Domovy dôchodcov, domovy penzijných dôchodcov
▼	Autokempingy, turistické ubytovne	●	Detiskú domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pesniarska starosiv.
●	Kongresové centrá	▼	Drobná výroba a služby - nerušiaca
●	Vetšinné a výstavné areály	▼	Výrobné a nevyrobné služby pre obsluhu územia
●	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
●	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
▼	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
▼	Obradné sieni	X	Priemyselné parky
●	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
■	Cirkvi a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
●	Administratívne budovy	X	Slavobné dvory a zariadenia
●	Prírodná administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
●	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Športové areály – kryté a otvorené
●	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Sportové haly, plávárne, kolkárne
●	Zariadenia obrany	▼	Telocvičňa, ihriská, fitness, posilňovne

X	Kúpaliská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov
■	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X	Areály voľného času
X	Drobné lúky, náučné chodníky, turistické trasy
X	Prírodné zariadenia pre vodocko - výskumné účely
X	Záhradníckosť osady a lokalít
X	Chalové osady
■	Zeleň líniová a plošná
X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
▼	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariadenia, pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
■	Drobné zariadenia, vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompôstárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na späťovracie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov mliečninového významu bez NO
X	Prírodné odpadivadlá
■	ČSPPH bez sprievodných prevádzok
▼	ČSPPH so sprievodnými prevádzkami
▼	Odstavné státna a parkoviská
▼	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu



<b>Odberateľ:</b> <b>Hlavné mesto SR Bratislava</b>  Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> <b>Fajnor Jozef, Ing.</b>  83101 Bratislava 37 IČO: 590613/6786 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na ocenenie pozemku v k.ú. Trnávka, parc. č. 15850/5, LV č. 196, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, za účelom prevodu pozemku.  
 Cena cca 240,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	Jedn. cena	Cena celkom
1	vypracovanie znaleckého posudku	1	240	240,00 EUR

Spolu:

240,00 EUR

Suma 240,00 EUR = 7 230,24 SKK (Konverzný kurz: 30,1260 SKK/EUR)

Hlavné mesto SR Bratislava nie je platom DPH.

Hlavné mesto SR Bratislava  
 Odbor správy nehnuteľností  
 Primaciálne nám. č.1  
 814 99 Bratislava  
 -1-

Schválil: Frindrichová Mária

Vyhotožil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Predbežnú finančnú kontrolu vykonal: Frindrichová Mária

V Bratislave dňa: 08.02.2012

zodpovedná osoba  
 pečiatka a podpis



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 6/2012 znaleckého denníka č. 1/2012, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 6/2012.

Podpis znalca .