

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

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

Zadávateľ znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1201428 SNM/12/072/MR bola daná písomne
dňa 18.6.2012.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 37/2012

Vo veci : Pozemok parc.č. 15850/269 (v zmysle GP č. 30/2012 a podľa LV č. 196)
Ivánska cesta, Bratislava
katastrálne územie Trnávka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 15850/269 (v zmysle GP č. 30/2012), zapísaného ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Trnávka a všeobecnej hodnoty nájmu pozemku v dobe trvania nájmu 30 rokov. Hodnotený pozemok sa nachádza mimo zastavané územie mesta, v mestskej časti Ružinov, pri ulici Ivánska cesta, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 10 strán
prílohy : 14 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 20.6.2012

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1201428 SNM/12/072/MR danej vlastníkom dňa 18.6.2012, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 20.6.2012, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 15850/269 (v zmysle GP č. 30/2012), 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. Ďalej predmetom znaleckého posudku je stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu dotknutého pozemku na dobu nájmu 30 rokov.

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

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 18. jún 2012

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 20. jún 2012

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 20. jún 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 oddelenie pozemku parc.č. 15850/269 + výkaz výmer, č. plánu 30/2012, mapový list č. PEZINOK 6-9/11, overený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 1237/2012, zo dňa 20.6.2012
- 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. OTS1201428 SNM/12/072/MR, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 18.6.2012

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, tímočníkoch 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., kt. 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, tímočníkov 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, boli na znalca vznesená špeciálna požiadavka a to, stanoviť ku všetkým hodnoteným pozemkom tiež všeobecnú hodnotu nájmu na dobu 30 rokov.

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 :

$$\begin{aligned} V\dot{S}H_{MJ} &= V H_{MJ} \times k_{PD} \quad \{\text{EUR/m}^2\} \\ V\dot{S}H_{POZ} &= M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{\text{EUR}\} \end{aligned}$$

kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 VH_{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 m²

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 83.729,00 m² (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. 15850/269 (v zmysle GP č. 30/2012), zapísaného ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Trnávka, bola vykonaná dňa 20.6.2012 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR v Bratislave, mimo zastavané územie mesta a 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, jeho súčasné využitie je nižšie ako jeho budúce možné využitie v zmysle územno-plánovacej informácie.

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 medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou a je možné konštatovať, že nehnuteľnosť - pozemok je v LV riadne zapísaný parcelným číslom, je právne vysporiadaný a vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností :

1.6.1 pozemok parc.č. 15850/269 (podľa LV č. 196 a v zmysle GP č. 30/2012, 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 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, pečie 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 významu, 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, záhradkárske 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, záhradkárske 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 neviaznu 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. 15850/269 (v zmysle GP č. 30/2012), klasifikovaný ako záhrady o výmere 8.033,00m², zapísaný v LV č. 196, v katastrálnom území Trnávka ako pôvodná parc.č. 15850/5 a nachádzajúci sa pri ulici Ivánska cesta, mimo zastavané územie mesta a mestskej časti Ružinov.

Terén je rovinný, 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)....

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/m²).

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
15850/269	záhrada	8033	8033,00	1/1	8033,00 m ²

Obec : Bratislava
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m²

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie :		
k _s	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
Koeficient intenzity využitia :		
k _v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov :		
k _d	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :		
k _p	1. obchodná poloha	1,50
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :		
k _i	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
Koeficient povyšujúcich faktorov :		
k _z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,25
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k _r	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 : $8\,033,00 \text{ m}^2 * 173,03 \text{ EUR/m}^2 = 1\,389\,949,99 \text{ EUR}$

2.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemku bola použitá metóda polohovej difer.
VŠH pozemku = 1 389 949,99 EUR

=====

3. NÁJOM POZEMKU

3.1. IVÁNSKA CESTA (nájom)

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou : 173,030 EUR
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície : 30
 Diskontná sadzba : 1,00%
 Daň z príjmu : 19%
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie : 1,19
 Počet MJ pozemku : 8033,00

Výpočet nájmu na m² : $173,030 * ((1 + 0,0100) ^ 30 * 0,0100) / ((1 + 0,0100) ^ 30 - 1) * 1,19$
 Nájom za rok na m² : 7,978 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu : 7,978 EUR / m² / rok * 8 033,00 m² = 64 087,27 EUR / rok

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť :

Pozemok parc.č. 15850/269 (v zmysle GP č. 30/2012), 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 ²)
Lokalita Ivánska cesta	15850/269	8 033,00
Lokalita Ivánska cesta - nájom	15850/269	8 033,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 15850/269 (v zmysle GP č. 30/2012), zapísaného ako pôvodná parc.č. 15850/5 v LV č. 196, katastrálne územie Trnávka, metódou polohovej diferenciácie. Vypočítaná hodnota za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifík 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:

1 389 949,99 EUR

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
IVÁNSKA CESTA - parc. č. 15850/269 (8033 m ²)	1 389 949,99
Spolu VŠH	1 389 949,99
Zaokrúhlene	1 390 000,00

Slovom : Jedenmilióntristodevätstatisíc Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Parcela	Nájom/m ² [EUR]	Nájom [EUR]
15850/269	7,978	64 087,27
Spolu		64 087,27

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká plného využitia hodnoteného pozemku plynú predovšetkým z titulu, že :

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.

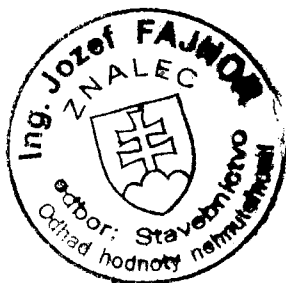
2. riziká využitia s dôvodu nadmerného hluku z blízkeho letiska a jeho vzletových a pristávacích dráh

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 tarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prisunu energií v dostatočnom množstve a kvalite.

V Bratislave, 20.6.2012

Pečiatka :



Podpis :

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 196 - čiastočný, k. ú. Trnávka, vydaný 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)
- GP na oddelenie pozemku p.č.: 15850/269 + výkaz výmer, č. plánu 30/2012, overený pod č. 1239/2012, zo dňa 20.6.2012 (2 strany)
- ÚPI č. MAGS ORM 33587/12 - 15423, vydaná dňa 30.1.2012 (7 strán)
- Objednávka č. OTS1201428 SNM/12/072/MR, daná vlastníkom dňa 18.6.2012 (1 strana)

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

es : 102 Bratislava II
 : 529 320 BA-m.č. RUŽINOV
 katraálne 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 ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
8/4	4993	Ostatné plochy	30		1	9
8/25	1332	Ostatné plochy	37		1	
0/3	76	Zastavané plochy a nádvoría	25		2	
0/4	117	Zastavané plochy a nádvoría	99		2	
0/5	83729	Záhrady	4		2	
0/6	26478	Záhrady	4		2	
0/9	1935	Záhrady	4		2	
0/10	9064	Záhrady	4		2	9
0/11	5905	Záhrady	4		2	
0/12	9930	Záhrady	4		2	
0/13	8084	Záhrady	4		2	
0/14	2499	Záhrady	4		2	
0/16	1153	Záhrady	4		2	
0/19	1339	Záhrady	4		2	
0/20	1471	Záhrady	4		2	
0/21	16885	Zastavané plochy a nádvoría	21		2	
0/22	2374	Záhrady	4		2	
0/23	509	Záhrady	4		1	
0/38	1031	Záhrady	4		2	
0/131	777	Zastavané plochy a nádvoría	21		2	
0/132	1222	Záhrady	4		2	
0/142	3550	Záhrady	4		2	
0/143	261	Zastavané plochy a nádvoría	16		2	5
0/255	29545	Záhrady	4		2	
0/261	339	Zastavané plochy a nádvoría	99		2	
0/8	68482	Záhrady	4		2	
0/10	65	Záhrady	4		1	
0/11	24675	Záhrady	4		1	
0/23	60	Zastavané plochy a nádvoría	99		2	
0/46	6632	Zastavané plochy a nádvoría	21		2	
0/1	2318	Zastavané plochy a nádvoría	22		1	
0/119	182	Zastavané plochy a nádvoría	22		1	
0/155	467	Zastavané plochy a nádvoría	99		1	
0/167	91	Zastavané plochy a nádvoría	99		2	
0/1	5919	Zastavané plochy a nádvoría	16		2	

Podaje:

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

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

Podoba:

Podobu využívania pozemku

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

Strana 1

- na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zel
 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, miest
 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 úžit
 - 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 poze
 (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 m2	Druh pozemku	Umiest. pozemku	Pôvodné k.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 Hlavné 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 zá
 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 náro
 str

ú z 01.03.1982 a geometrického plánu č. 243-255/143/83 bola spochybnená z
soká zel. duplicity vlastníctva s pozemkom registra E-KN parc.č.4353 zapísaného na LV č.4595,
súpisným 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
nica novnosť údajov katastra podľa §-u 39 ods.2 katastrálneho zákona o práve k
ná, miest. základe vyvlastňovacej dohody uzavretej dňa 26.7.1960 bola spochybnená z dôvodu
nekryté dlicity vlastníctva s pozemkom registra E-KN p.č.15850 zapísaným na LV č. 3356 k.ú.
a a jej ávka na základe Rozhodnutia o dedičstve D 1846/93 -X-708/2010

ová dráha, D. ZO DNA 20.9.1993
pké medze POST O ZAPIS DO KN ZO DNA 4.5.1994
rvalý úžitok K VZ-195/94
POST C.OSMM/265/97 O ZAPIS GP
POST C.50-97-TU ZO DNA 20.1.1997
dost č.OSMM-773/98/Se zo dňa 16.2.1998

Ľ C: ĽARCHY

tomto poz. zápisu.

nutelnosť údaje

č.8/2005 - pvz-1398/05

l.č.X-1093/07

43/2007, (E2943), Z-2409/08.

Pôvodné
k.ú.

r.č.: 1

č.17-3/2010

r.č.: 1

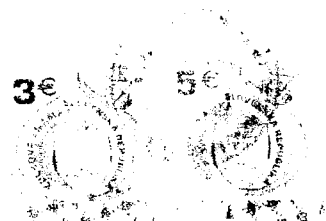
tokol o oprave chyby č. X-194/2011 zo dňa 17.5.2011

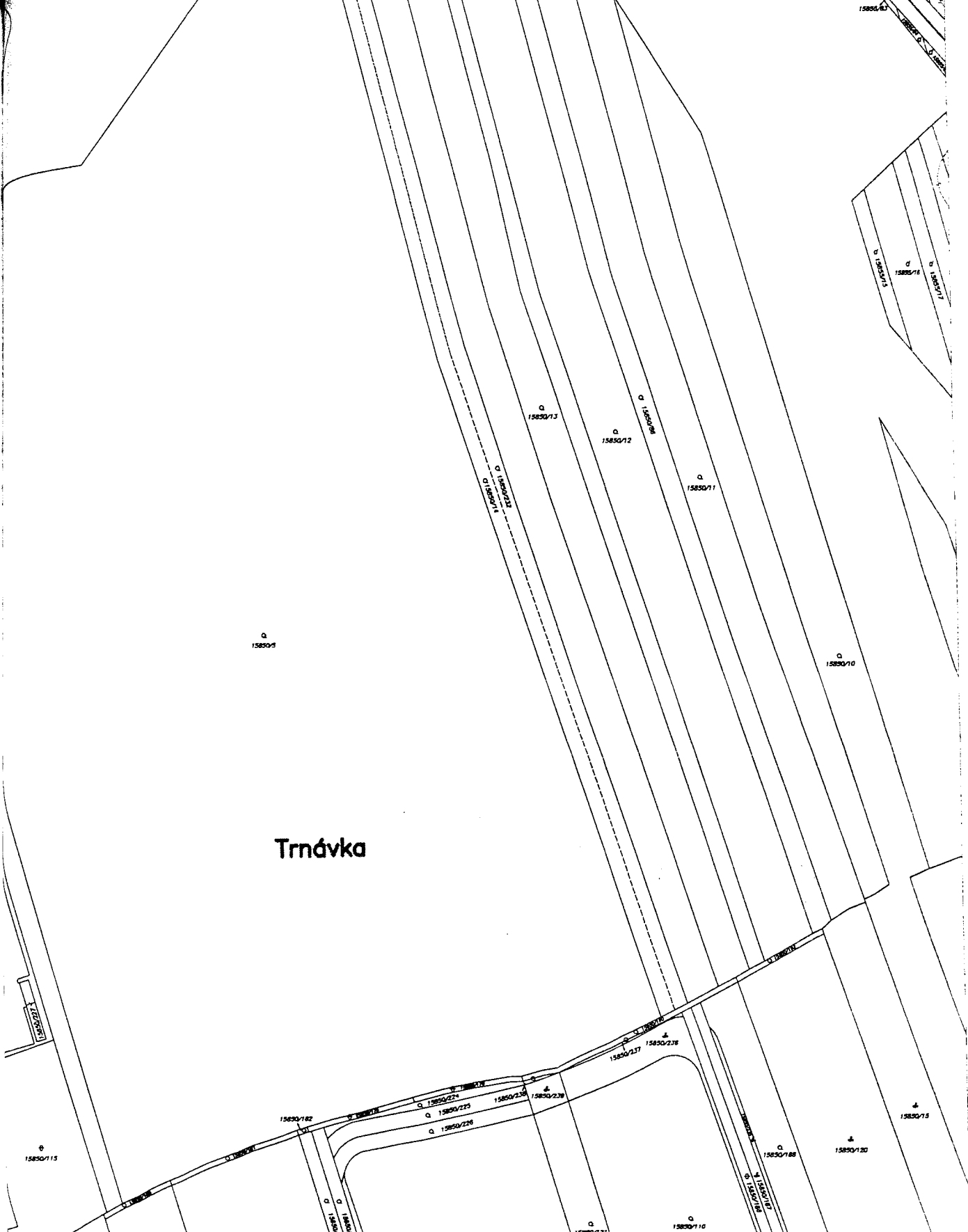
íslo (IČO)

álneho zá
základe
právy náro
Str

Objednávka:
Vyhotovil: Štefánia Dolnáková

3€





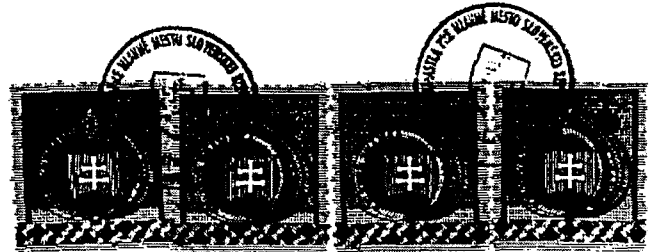
Organizácia Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Bratislave Správa katastra Správa katastra Bratislava	Okres Bratislava	Obec BA-m.č.	Kat. územie TRNAVKA
	Číslo zákazky <i>02/12</i>	Mapový list č. PEZINOK 6-8/34, 6-9/12, 6-8/33, 6-9/11	Mierka 1 : 2000 Kód 2
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu:			
Vyhotovil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

VÝKAZ VÝMER

str. 1

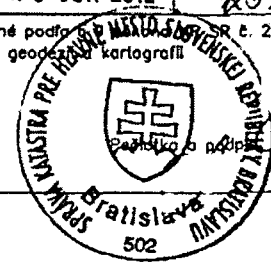
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
PK číslo	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
196		15850/5	8	3729	záhrada						15850/5	7	5696	záhrada 4	Hl.m. SR Bratislava Primaciálne nám. 1 Bratislava
											15850/269		8033	záhrada 4	detto
Stav právny je totožný s registrom C KN															
polu:												8	3729		

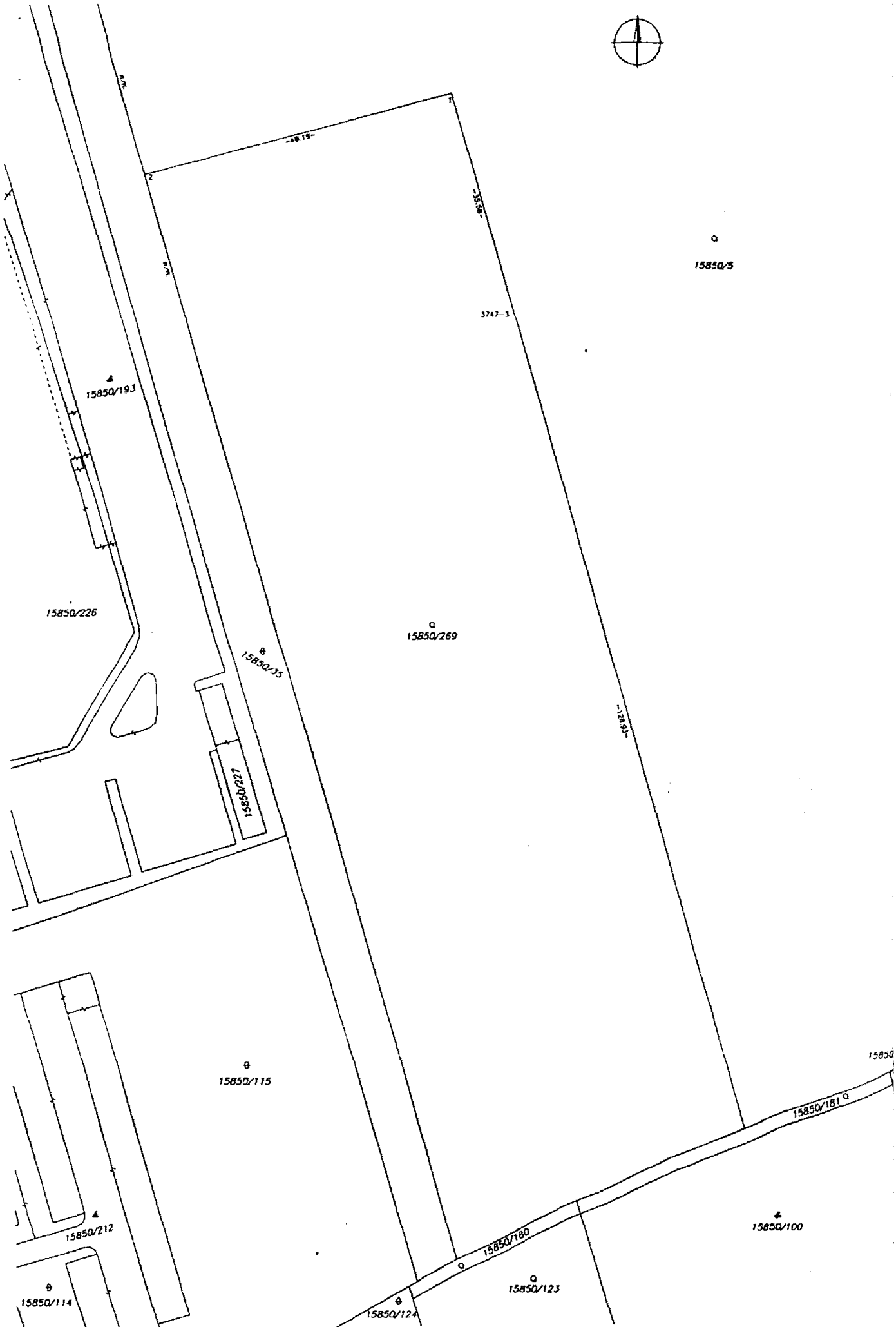
Legenda: kód spôsobu využívania 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade,...



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

Staviteľ LLA s.r.o. Ľubimovská 14 81 02 Bratislava IČO: 35 844 221	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec BA-m.č. RUŽINOV
	Kat. územie TRNÁVKA	Číslo plánu 30/2012	Mapový list č. Pezinok 6-9/11
<h2 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> na oddelenie pozemku p.č. 15850/269			
Vyhotovil Dňa: 15.6.2012 Meno: Ing. Marta Rybárová	Autorizačne overil Dňa: 15.6.2012 Meno: Ing. Marcel Sedláček	Úradne overil Dňa: 20 JUN 2012 Meno: Ing. Cipová Magdaléna	Číslo: 1239/2012
Hranice boli v prílohe označené rozormi	Náležitosti a presnosť podľa § 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	Overené podľa Z.z. o geodézii a kartografii	
Podrobný meranie (meračský náčrt) č. 3792 E	Hranice bodov označených číslami o ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		





Váš list: 23.01.

Vec: Územ

žiada
žiada
pozem

katas
bližší
záme

Územ
ktoréh
15850

a) sev
území
Charal
A - mi
B - pr
Funkc
A - de
B - sta
Funkc
A - ad
a park
B - ad
spriev
Funkc
A + B
Funkc

Laurinsk
TELEFO
02/59 35

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 BratislavaVáš list číslo/zo dňa
23.01.2012Naše číslo
MAGS ORM 33587/12-15423Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová 595Bratislava
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
bližšia 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 205

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

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, odstavné 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 neprípustné: 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 územia 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, ČSPII bez umyvárky automobilov a plničky plynu.

Funkčné využitie neprípustné: 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

koeficient 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 slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkví, 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

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	O1 celomestského a nadmestského významu	Obch. - spoľoč. 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 rastlino-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.

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:

Zaujmové 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. Maria Kullmanová
vedúca oddelenia

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie územného rozvoja mesta
Mestské nám. č. 1
101 01 Bratislava
814 99 Bratislava

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

Návrh využitia územia (plôch)

A - charakteristika	Plochy určené pre umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia pre prevádzku A – mestskej hromadnej dopravy B – prímestskej hromadnej dopravy autobusovej
B. Funkčné využítie	prevádzajúce ● A – depá nosného systému, vozovne a dielne elektrických, trolejbusov a autobusov B – stanice prímestskej autobusovej dopravy prístupné ■ B – administratívne budovy, obchodné, zdravotné a kultúrne zariadenia, verejné stravovanie, ČSPH bez sprievodných prevádzok, odstavné státa, parkoviská a parkinggaráže A – administratívne budovy, garáže, dielne, sklady skladovacie plochy a prevádzky, odstavné plochy a parkoviská, ČSPH so sprievodnými prevádzkami, verejné stravovanie prístupné – v obmedzenom rozsahu ▼ A+B – líniová a plošná zeleň, drobná architektúra nepriprústné X viď nižšie
C - dopln. ustanovenie	

LEGENDA

ÚZEMIA DOPRAVY A DOPRAVY VYBAVENOSTI	
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

701

plochy zariadení MHD
a autobusovej PHD

X	Rodinné domy	■	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X	Maľarské školy
X	Bytové domy nad 4 nadzemného podlažia	X	Základné školy a základné umelecké 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	■	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajňa zdrav. pomôcok, stacionárne
X	Supermarkety, diskonty	X	Polikliniky
▼	Maloochodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice Np, FNsp
■	Verejné stravovanie	X	Vysokošpecializované odborné lečebné ústavy
■	Stravovanie pre zamestnancov	X	Odborné leč. ústavy, detské zdravotne. liečebne. líč. ústavy
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X	Zar. zdravotníctva – zdravotná služba, dializačná strediská
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Stacionárne soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X	Autokempingy, turistické ubytovne	X	Domovy sociálnych služieb
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióňov dôchodcov
X	Kongresové centrá	X	Detské domovy, krízové stred. ZOS, SOS, pestúnska starosť.
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	Obradné sieni	X	Výroby a služby všetkých druhov
X	Kostoly a modlitobne	X	Priemyselné parky
X	Chrámy a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
■	Administratívne budovy	■	Skladové areály súvisiace s výrobou (prevádzkou)
X	Prerajmatelne administratívne priestory	X	Slavné dvory a zariadenia
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
X	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Sportové areály – kryté a otvorené
X	Zariadenia obrany	X	Sportové haly, plavárne, kolikárne
		X	Telocvičňa, ihriská, fitness, posilovne

X	Kúpaliská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
X	Zariadenia netradičných športov
X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X	Areály voľného času
X	Pobytové úľky, náučné chodníky, turistické trasy
X	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradkárské osady a lokality
X	Chatové osady
▼	Zeleň líniová a plošná
X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
▼	Drobná architektúra a mobiliár
X	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad. pre ľauu a pestovanie rastlinného materiálu
▼	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárna a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
▼	Zariadenia na separovanie zber odpadov
X	Zariad. na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
▼	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Prírodné odpočívadla
■	ČSPH bez sprievodných prevádzok
■	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
■	Odstavné státa a parkoviská
■	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové
■	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

Návrh využitia územia (plôch)

C.2.

A - charakteristika	Plochy slúžia ako dlhodobé rezervy pre umiestnenie dopravných stavieb a zariadení j a vodnej A - vodnej dopravy B - leteckej dopravy
B.Funkčné využítie	prediádajúce ● A - dopravné stavby a zariadenia vodnej dopravy – prístavy nákladové B – dopravné stavby a zariadenia leteckej dopravy – dráhový systém, odstavné plochy prípuštné ■ A + B – služby a administratíva, technické prevádzky prípuštné – v obmedzenom rozsahu ▼ - líniová a plošná zeleň a drobná architektúra
C - dopln. ustanovenie	nepřípuštné X - viď nižšie

LEGENDA

701	702	703	704	705
■	●	▼	X	X
úZEMIA DOPRAVY A DOPRAVNEJ VYBAVENOSTI				
plochy zariadení MHD a autobusovej PHD	plochy zariadení železničnej dopravy	plochy zariadení vodnej a leteckej dopravy	rezerva zariadení dopravy	zariadenia diaľničnej siete

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU



704 rezerva zariadení dopravy

704

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 umelcké školy
X	Byť v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	X	Stredné školy, špeciálne školy
X	Obchodné centrá regionálne	X	Vysoké školy a vysokoskolské areály
X	Nákupné sietriská, obchodné domy	X	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X	Objekty a areály vedy a výskumu
X	Hypomarkety, hobbymarkety	X	Ambulancie, lekárnice, ADOŠ, výdajňa zdravot. pomôčok, stacionárna
X	Supermarkety, diskonty	X	Politiklnky
X	Maloochodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice NSP, FNsp
X	Verejnú stravovanie	X	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
X	Verejnú stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X	Odborné lieč. ústavy, deľské ošetrovne, liečebne, lieč. ústavy
X	Stravovanie pre zamestnancov	X	Zar. zdravotníctva – záchraná služba, diaľičačné strediská
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X	Stacionárne soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Domovy sociálnych služieb
X	Autokampingy, turistické ubytovne	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Deľské domovy, krízové stred., ŽOS, SOS, pestúnska starostlív.
X	Kongresové centrá	X	Drobná výroba a služby - nenútiaca
X	Kultúrne zariadenia	X	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Záhradníctva, skleníková hospodárstvo
X	Obrodné sienie	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X	Kostoly a modlitebne	X	Výroby a služby všetkých druhov
X	Administratívne budovy	X	Priemyselné parky
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
X	Zariadenia obrany	X	Skladové areály súvisiace s výrobou (prevádzkou)
		X	Slavobné dvory a zariadenia
		X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
		X	Sportové areály – kryté a otvorené
		X	Sportové haly, plavárne, kolkárne
		X	Telocvične, ihriská, fitness, posilovne

X	Kúpalská	X	Chalové osady
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy	X	Zeleň líniová a plošná
X	Zariadenia národných športov	X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na učiteľské objekty	X	Drobná architektúra a mobilár
X	Areály voľného času	X	Cyklistické trasy
X	Pobytové úby, náučné chodníky, turistické trasy	X	Pašie komunikácie
X	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumnú čelty	X	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materialu
X	Záhradkárske osady a lokality	X	Drobné zariad. vybavenosť a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	X	X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	X	X	Zariadenia na separovanie zber odpadov
X	X	X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	X	X	Zanad. na separovány zber odpadov miestneho významu bez NO
X	X	X	Pricesné odpočívadlá
X	X	X	ČSPH bez sprievodných prevádzok
X	X	X	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
X	X	X	Odstavné síta a parkoviská
X	X	X	Parkínggaráže
X	X	X	Komunikácie vozidlóv
X	X	X	Zariadenia a vopnia technickej vybavenosť pre obsluhu územia
X	X	X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosť, nadradeného významu

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLŔCH

Návrh využitia územia (plôch)

C.2.

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

LEGENDA

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA
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

<input checked="" type="checkbox"/>	Rodinné domy	<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
<input checked="" type="checkbox"/>	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	<input checked="" type="checkbox"/>	Mäterské školy
<input checked="" type="checkbox"/>	Bytové domy nad 4 nadzemných podlažia	<input checked="" type="checkbox"/>	Základné školy a základné umelcke školy
<input checked="" type="checkbox"/>	Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	<input checked="" type="checkbox"/>	Stredné školy, špeciálne školy
<input checked="" type="checkbox"/>	Obchodné centrá regionálne	<input checked="" type="checkbox"/>	Vysoké školy a vysokoskolské areály
<input checked="" type="checkbox"/>	Nákupné strediská, obchodné domy	<input checked="" type="checkbox"/>	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
<input checked="" type="checkbox"/>	Distribučné a veľkoobchodné centrá	<input checked="" type="checkbox"/>	Objekty a areály vedy a výtvaru
<input checked="" type="checkbox"/>	Hypertarkety, hobbymarkety	<input checked="" type="checkbox"/>	Ambulancie, lekárně, ADOS, výdajne zdravot. pomôcok, stanície
<input checked="" type="checkbox"/>	Supertarkety, diskonty	<input checked="" type="checkbox"/>	Politikinity
<input checked="" type="checkbox"/>	Malobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	<input checked="" type="checkbox"/>	Nemocnice NsP, FNsP
<input checked="" type="checkbox"/>	Verejně stravovanie	<input checked="" type="checkbox"/>	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
<input checked="" type="checkbox"/>	Verejně stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	<input checked="" type="checkbox"/>	Odborné lieč. ústavy, detské zdravotovne, liečebne, lieč. ústavy
<input checked="" type="checkbox"/>	Stravovanie pre zamestnancov	<input checked="" type="checkbox"/>	Zar. zdravotníctva – zdravotná služba, dializačné strediská
<input checked="" type="checkbox"/>	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	<input checked="" type="checkbox"/>	Stacionárne soc. služby, chránené dielne, chránené bývanie
<input checked="" type="checkbox"/>	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	<input checked="" type="checkbox"/>	Domovy sociálnych služieb
<input checked="" type="checkbox"/>	Autokempingy, turistické ubytovno	<input checked="" type="checkbox"/>	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
<input checked="" type="checkbox"/>	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	<input checked="" type="checkbox"/>	Detiské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pasiúnaka starostliv.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kongresové centrá	<input checked="" type="checkbox"/>	Drobná výroba a služby - nerušiaca
<input checked="" type="checkbox"/>	Vetřitné a výstavné areály	<input checked="" type="checkbox"/>	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
<input checked="" type="checkbox"/>	Kultúrne zariadenia	<input checked="" type="checkbox"/>	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
<input checked="" type="checkbox"/>	Zábavné zariadenia	<input checked="" type="checkbox"/>	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
<input checked="" type="checkbox"/>	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	<input checked="" type="checkbox"/>	Výroby a služby všetkých druhov
<input checked="" type="checkbox"/>	Obračdné sítě	<input checked="" type="checkbox"/>	Priemyselné parky
<input checked="" type="checkbox"/>	Kostoly a modlitebno	<input checked="" type="checkbox"/>	Skladovú areály, distribučné centrá, logistické parky
<input checked="" type="checkbox"/>	Cirkvy a jej ostatné zariadenia	<input checked="" type="checkbox"/>	Skladovú areály súvisiace s výrobou
<input checked="" type="checkbox"/>	Administratívne budovy	<input checked="" type="checkbox"/>	Slavebné dvory a zariadenia
<input checked="" type="checkbox"/>	Prenajímateľné administratívne priestory	<input checked="" type="checkbox"/>	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
<input checked="" type="checkbox"/>	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	<input checked="" type="checkbox"/>	Sportové areály – kryté a otvorené
<input checked="" type="checkbox"/>	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	<input checked="" type="checkbox"/>	Sportové haly, plavárno, kolkárno
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia obrany	<input checked="" type="checkbox"/>	Telocvično, ihriská, fitness, posilovňa

<input checked="" type="checkbox"/>	Kúpalská	<input checked="" type="checkbox"/>	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia nehradičného športov	<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty	<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
<input checked="" type="checkbox"/>	Areály voľného času	<input checked="" type="checkbox"/>	Prírodné odpočívadlá
<input checked="" type="checkbox"/>	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy	<input checked="" type="checkbox"/>	ČSPH bez sprievodných prevádzok
<input checked="" type="checkbox"/>	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely	<input checked="" type="checkbox"/>	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
<input checked="" type="checkbox"/>	Záhradkárské osady a lokality	<input checked="" type="checkbox"/>	Odstavné státa a parkoviská
<input checked="" type="checkbox"/>	Chatové osady	<input checked="" type="checkbox"/>	Parkinggaráže
<input checked="" type="checkbox"/>	Zoleň líňová a plošná	<input checked="" type="checkbox"/>	Komunikačné vozidlóvé
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegetácia / zelen krajinná a ekostabilizačná	<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
<input checked="" type="checkbox"/>	Drobná architektúra a mobilizár	<input checked="" type="checkbox"/>	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
<input checked="" type="checkbox"/>	Cyklistické trasy	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Pešie komunikácie	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Technické zariaden. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Drobné zariaden. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia na separovaný zber odpadov	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Prírodné odpočívadlá	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	ČSPH bez sprievodných prevádzok	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	ČSPH so sprievodnými prevádzkami	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Odstavné státa a parkoviská	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Parkinggaráže	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Komunikačné vozidlóvé	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia	<input checked="" type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu	<input checked="" type="checkbox"/>	

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLŔCH

Návrh využitia územia (plôch)

C.2.

A - charakteristika	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. Funkčné využitie	<p>prevládajúce ●</p> <p>- využítie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu</p> <p>pripustné ■</p> <p>- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území</p> <p>pripustné – v obmedzenom rozsahu ▼</p> <p>Podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch</p> <p>nepripustné X</p>
C - dopln. ustanovenie	

LEGENDA

201	<input type="checkbox"/>	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
202	<input type="checkbox"/>	občianska vybavenosť lokálneho charakteru

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

201	<input type="checkbox"/>	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
202	<input type="checkbox"/>	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, ADOŠ, výdajne zdrav. pomôcok, stacionára
■	Supermarkety, diskonty	●	Polikliniky
■	Malobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	●	Namocnica NŠP, FNŠP
■	Verejné stravovanie	●	Vysokospecializované odborné lečebné ústavy
▼	Stravovanie pre zamestnancov	●	Odborné leč. ústavy, lečebne, leč. ústavy
●	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (GR)	●	Zar. zdravotníctva – záchraná služba, dializačné strediská
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	■	Stacionára soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
▼	Autokempingy, turistické ubytovne	●	Domovy sociálnych služieb
●	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	●	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
●	Kongresové centrá	●	Det'ské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pesúnska starosiv.
●	Vet'rižné a výstavne areály	▼	Dobrá výroba a služby - nerušiaca
●	Kulturne zariadenia	X	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
●	Zábavné zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
▼	Kulturne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Areály veľkých a sircových priemyselných podnikov
●	Obradné sieni	X	Výroby a služby v'setkých druhov
■	Kostoly a modlitebne	X	Priemyselné parky
●	Cirkvi a joi ostatné zariadenia	X	Skladové areály, disribučné centrá, logistické parky
●	Administratívne budovy	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
●	Prenálmaitatné administratívne priestory	X	Slavobné dvory a zariadenia
●	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
●	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Športové areály – kryté a otvorené
●	Zariadenia obrany	X	Športové haly, plavárne, kolkárna
●		▼	Televizčno, hrišká, fitness, posilňovne

X	Kúpaliská	X	Kúpalská
X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy	X	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov	X	Zariadenia netradičných športov
X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty	X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
X	Areály voľného času	X	Areály voľného času
X	Pobytové útky, náučné chodníky, turistické trasy	X	Pobytové útky, náučné chodníky, turistické trasy
X	Drobné zariadenia pre vodotoky - výskumné účely	X	Drobné zariadenia pre vodotoky - výskumné účely
X	Záhradkárske osady a lokality	X	Záhradkárske osady a lokality
X	Chalovské osady	X	Chalovské osady
■	Zeleň liniová a plošná	■	Zeleň liniová a plošná
X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná	X	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
X	Drobná architektúra a mobilár	X	Drobná architektúra a mobilár
▼	Cyklistické trasy	▼	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie	■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad., prv faunu a pestovanie rastlinného materiálu	X	Technické zariad., prv faunu a pestovanie rastlinného materiálu
■	Drobné zariad., vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia	■	Drobné zariad., vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO	X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov	X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi	X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariad., na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO	X	Zariad., na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
■	ČSPH bez sprievodných prevádzkam	■	ČSPH bez sprievodných prevádzkam
▼	ČSPH so sprievodnými prevádzkami	▼	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
▼	Odstavné státiá a parkoviská	▼	Odstavné státiá a parkoviská
▼	Parkinggaráže	▼	Parkinggaráže
■	Komunikácie vozidlové	■	Komunikácie vozidlové
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia	▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu	X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

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

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnej hodnoty nájmu na 30 rokov - ide o novovytvorený pozemok v k.ú. Trnávka, parc. č. 15850/269 - záhrady o výmere 8033 m², vzniknutý podľa GP č. 30/2012 oddelením od pozemku parc. č. 15850/5, LV č. 196.
 Cena cca 250,- Eur.

Čís. r.	Názov položky	Počet	Jedn. cena	Cena celkom
I	Služby znalcov (expertíza)	1	250	250,00 EUR

Spolu: **250,00 EUR**

Suma 250,00 EUR = 7 531,50 SKK (Konverzný kurz: 30,1260 SKK/EUR)

Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.

Schválil: Frindrichová Mária

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Predbežnú finančnú kontrolu vykonal: Frindrichová Mária

V Bratislave dňa: 18.06.2012

 zodpovedná osoba
 pečať 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. 37/2012 znaleckého denníka č. 1/2012, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 37/2012.

Podpis znalca :