

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava
č. tel.: 0907 / 60 71 53
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č. OTS1601949 SNM/16/043/MD zo dňa 17.08.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 69 / 2016

Vo veci: **Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pozemkov reg. „C,, s parc. č. 683/201, 683/204 vo vlastníctve spoločnosti Retkins s.r.o., nachádzajúce sa v obci Bratislava k.ú. Rača, pre účel zámeny predmetných pozemkov, prípadne uzatvorenie kúpno predajnej zmluvy.**

Počet listov (z toho príloh):

Dátum: 06.09.2016

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Zámena nehnuteľnosti pozemkov, prípadne uzatvorenie kúpno predajnej zmluvy.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 17.08.2016

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 05.09.2016

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č. OTS 1601949 SNM/16/043/MD zo dňa 17.08.2016

Územno plánovacia informácia zo dňa 04.08.2016

Prehľad parciel

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpisy z katastra nehnuteľností

Informatívna kópia z katastrálnej mapy

Fotodokumentácia

Ponuky realitných kancelárií

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa:

neboli vznesené

1.6. Použitý právny predpis:

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

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.8. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zámena nehnuteľnosti pozemkov, kúpno - predajná zmluva.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľností stavieb a pozemkov, publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrt'rok 2016, na základe údajov Slovenskej komory znalcov zo dňa 14.08.2016, $kc_u = 2,322$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti pozemkov sú v katastri nehnuteľností evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 12144 zo dňa 05.09.2016: (vlastník Retkins s.r.o.)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely reg. „C,, evidované na mape určeného operátu

parc. č.

683 / 201, 683/204

Legenda:

Spôsob využívania

37 - Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INĚ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník

1 Retkins s.r.o., Krížna 47, Bratislava, PSČ 811 07, SR

Spoluvlastnícky podiel

1 / 1

ČASŤ C: ŤARCHY

vid' podľa LV č. 12144 v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.09.2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.09.2016

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra sa nevyskytujú

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. č.683/201, 683/204

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

Pozemky: nevyskytujú sa

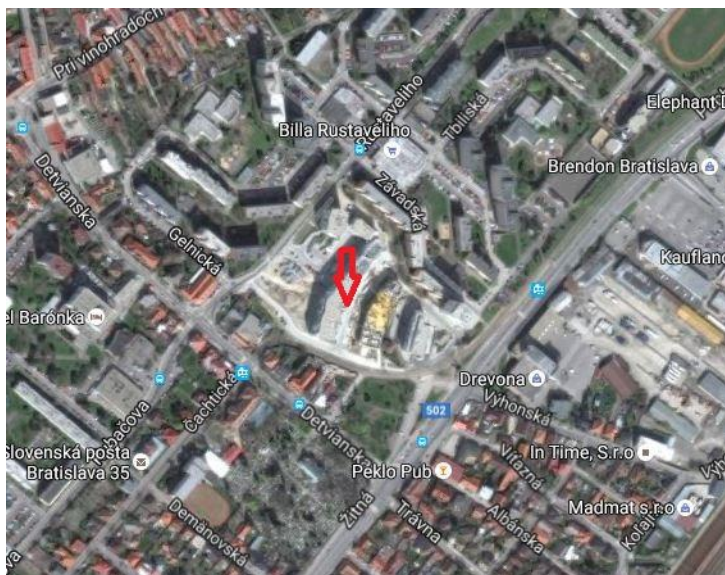
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemky sa nachádzajú v hl. meste Bratislava, m.č. Rača, ktorá sa nachádza na východnom okraji mesta. Mestská časť Rača leží na východnom úpätí Malých Karpát a svojimi bohatými vinohradníckymi tradíciami patrí k najznámejším mestským častiam mesta Bratislava. Nehnuteľnosť pozemkov sa nachádza v blízkosti centra m.č. Rača. Pozemky sú situované na ploche, ktorá je uzavretá medzi ulicami ul. Závadská, ul. Rustaveliho, ul. Detvianska, ul. Púchovská. Z východnej svetovej strany sa nachádza sídlisko pôvodných bytových domov z panelovej konštrukcie, zo strany severnej sa nachádza obchodné centrum s obchodným reťazcom Billa, zo strany západnej sa nachádza trasa električky a zo strany južnej sa nachádza hlavná dopravná centra ul. Púchovská, na ktorej sa nachádza nákupný reťazec Kaufland a obchodné centrum. Mestská časť Rača poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť, ako sú miestne úrady, školstvo, športoviská, kompletná sieť obchodov, ako aj prevádzky služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 15 - 20 minút automobilovou dopravou, alebo 30 min. prostredníctvom MHD. Zastávka MHD sa nachádza vo vzdialenosti do 5 minút pešou chôdzou.

Lokalita sa vyznačuje zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, situovaných v blízkosti úbočia pohoria Malých Karpát.

Pohorie Malých Karpát sa vyznačuje vinohradníctvom a blízkym lesoparkom, ktorý poskytuje množstvo výletných miest pre rekreáciu.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemky sa využívajú výlučne na účel, ktorý je určený pre danú lokalitu, a nie je známy žiaden iný účel využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na nehnuteľnosti predmetných pozemkov neviazu žiadne riziká konštrukčno - technického charakteru.

Riziká právneho charakteru sú uvedené v listoch vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemky k.ú. Rača - vlastník Retkins s.r.o.

POPIS

Predmetné hodnotené pozemky reg. „C,, KN s parc. č. 683/201, parc. č. 683/204 druh ostatné plochy sa nachádzajú v obci Bratislava, k.ú. Rača. Pozemky sú súčasťou komplexu novostavby bytových domov s názvom „Radničné námestie,,. Pozemky majú využitie ako súčasť príjazdových komunikácií s napojením na verejné cestné komunikácie, parkovacie miesta, pozemky pre technické zázemia komplexu, vjazdy do podzemných garáží, alebo zelené plochy okolia bytových domov. Jedná sa o lokalitu ohraničenú ulicami Rustaveliho ul., Detvianska ul., a Závažská ul.

Pozemky sú pravidelného alebo nepravidelného tvaru, v závislosti od ich využitia. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne, povrch pozemkov je buď spevnená plocha, zeleň, alebo neupravený povrch.

Nachádzajú sa v intraviláne obce Bratislava. Infraštruktúra a technické možnosti napojenia pozemkov na inžinierske siete je veľmi dobré, napojenie na verejné komunikácie a verejné inžinierske siete je bezproblémové. Dopravné spojenie pozemkov s obcou je bezproblémové. V okolí pozemkov sa nachádzajú exkluzívne bytové stavby, štandardné stavby rodinných domov, obchodné reťazce a administratívne budovy so štandardným vybavením. Všeobecné využitie pozemkov ako pozemkov stavebných je čiastočne obmedzené, nakoľko sa jedná o pozemky prevažne zastavané s vopred určeným využitím. Využitie pozemkov je vysoké, a poskytuje možnosť ich následného predaja, alebo prenajatia (napr. parkovacie miesta).

Podľa UPI zo dňa 04.08.2016 sa jedná o zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, rozvojové územie, regulačný kód H. Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu. Jedná sa o priestorové usporiadanie zástavby mestského typu.

Ako vhodná metóda ohodnotenia predmetnej nehnuteľnosti pozemkov bola zvolená metóda polohovej diferenciácie podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. vyhlášky 492/2004 Z.z, nakoľko táto metóda poskytuje najobjektívnejšie výsledky pre ohodnotenie nehnuteľnosť v danej oblasti.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciácie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1 v platnom znení:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených vo vyhláške v prílohe č. 1 časti C okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSH_{\text{poz}} = M * VSH_{\text{mj}} \text{ (€)}$$

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m²

M - výmera pozemku v m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VSH_{\text{mj}} = VH_{\text{mj}} * k_{\text{pd}} \text{ (€/m}^2\text{) kde}$$

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa tab. uvedenej vo vyhláške č. 492/2004 Z.z.

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov VH_{MJ} eura/m²

a) Bratislava 66,39

b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 26,56

c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 16,60

d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 9,96

e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 6,64

f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov 4,98

g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32

k_{pd} - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu (koeficient polohovej diferenciácie)

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

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

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia	k_S
1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov	0,70 –
2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,80
3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, 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	1,00 – 1,30
6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0) sa stanoví takto:

Intenzita využitia	k_V
1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,95
2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7. využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,0

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou	k_D
1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min	0,85
2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	
3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min	0,90
4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších	1,05

6.	predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka) pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20
----	--	----------------

k_p – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_p
1.	obchodná poloha	
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_t – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_t
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

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

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory	k_z
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	
– pozemky na chránených územiach,	
– obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s ,	
– pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote,	
– iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.).	

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

V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory	k_R
– ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	
– spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
– rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
– ekologické zaťaženie pozemku,	
– ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
– pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
– svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
– ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva, stavba pod povrchom pozemku,	
– závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),	
– iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	

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

V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

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

Podľa ponúk realitných kancelárií ku dňu ohodnotenia sa pohybuje jednotková ponuková predajná cena nehnuteľnosti pozemkov určených pre výstavbu v oblasti m.č Rača v rozmedzí 200 - 300 euro / 1 m², v závislosti od rozlohy, polohy a využitia pozemku. Reálna kúpno predajná cena nehnuteľností je obvykle v priemere o 5-10% nižšia ako sú uvádzané ponukové ceny realitných kancelárií, nakoľko tieto v sebe zahŕňajú aj provízie realitných kancelárií.

Ponuky realitných kancelárií sú súčasťou prílohy znaleckého posudku.

Vo výpočte bol použitý celkový koeficient polohovej diferenciácie kpD vo výške 3,46.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
683/204	ostatná plocha	202	202,00	1/1	202,00
683/201	ostatná plocha	8	8,00	1/1	8,00
Spolu výmera					210,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00	3,4650
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 3,4650	230,04 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 210,00 m ² * 230,04 €/m ²	48 308,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 683/204	46 468,08
parcela č. 683/201	1 840,32
Spolu	48 308,40

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

48 308,40 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko vykazuje najobjektívnejšie výsledky pre ohodnotenie predmetných pozemkov.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky k.ú. Rača - vlastník Retkins s.r.o. - parc. č. 683/204 (202 m ²)	46 468,08
Pozemky k.ú. Rača - vlastník Retkins s.r.o. - parc. č. 683/201 (8 m ²)	1 840,32
Spolu VŠH	48 308,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	48 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **48 300,00 €**

Slovom: **Štyridsaťosemtisícristo Eur**

V Bratislave dňa 7.9.2016

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka
Príloha č.2	LV č. 12144
Príloha č.3	Katastrálna mapa
Príloha č.4	Prehľad parciel
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia
Príloha č.6	Ponuky realitných kancelárií
Príloha č.7	Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 69/2016

Ing. Monika Nitková

**Objednávka číslo OTS1601949****SNM/16/043/MD**

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: 915013 DIČ: 1087183064 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN v k.ú.Rača, ktoré budú predmetom zámeny, a to:
parc. č. 475/159, 674/43,46,49-50,56,62-98, 144-146, 148-149, 152-153, 156-159, 674/161, 674/163-165, 167-168, 172-173,175,208-210,213, 683/102-103,202, 738/113, 1025/12, parc. č. 686/30, 686/5, 686/8, 686/32, 475/151, 738/107, 738/108, 738/110, 738/112, 738/114, 738/115, 738/117, 738/127, 738/118, 738/119, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, spolu vo výmere 3 419 m2,
za pozemky registra "C" KN parc. č. 738/23, 738/25, 738/65, 738/123, 738/126, 683/217, 683/199, 683/211, 686/27, 7686/26, 683/200, 683/196, 683/35, 683/204, 683/201, LV č. 5328 vo vlastníctve spoločnosti INTERCOM Development s r. o., spolu vo výmere 4 112 m2.
Žiadame o dodanie znaleckého posudku aj v elektronickej verzii.
Cena cca 1344 eur.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Cena celkom s DPH	
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	1 344,00	0,00	1 344,00 Eur
Spolu:				1 344,00	Eur

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Bialko Miroslav dňa 24.08.2016
V Bratislave dňa: 17.08.2016

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava

12-

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

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

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 05.09.2016
Čas vyhotovenia: 22:58:32

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 12144

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
475/103	14	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 475/103 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
475/104	14	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 23491/2016 Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 475/104 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
475/105	12	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 475/105 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/ 24	166	Ostatné plochy	37	1		
683/ 78	15	Ostatné plochy	37	1		
683/ 97	13	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/ 97 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/ 98	12	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/ 98 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/ 99	12	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/ 99 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/100	8	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/100 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/101	1	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/101 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/104	2	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/104 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/109	12	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/109 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/110	12	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 17992/2016 Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/110 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/111	12	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/111 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/112	12	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/112 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	
683/115	4	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/115 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.	

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
683/116	3	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/116 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.						
683/117	12	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/117 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.						
683/119	8	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/119 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.						
683/123	9	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 23316/2016						
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/123 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.						
683/124	9	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 21739/2016						
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 23316/2016						
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/124 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.						
683/127	8	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/127 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.						
683/128	1	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 683/128 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 11938.						
683/132	4	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
683/136	4	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 23316/2016						
683/137	4	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 21739/2016						
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 23316/2016						
683/140	2	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
683/143	1	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
683/144	1	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
683/145	3	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
683/201	8	Ostatné plochy	37	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 25235/2016						
683/204	202	Ostatné plochy	37	1		
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 25235/2016						
683/210	26	Ostatné plochy	37	1		
738/ 89	13	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 RETKINS s.r.o., Křížna 47, Bratislava, PSČ 811 07, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-28310/14 zo dňa 04.11.2014
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-13234/15 zo dňa 28.05.2015
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis pozemku zo dňa 04.01.2016, Z-176/16

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151653) na pozemok registra C KN parc. č.683/110, podľa V-16165/16 zo dňa 27.06.2016**
- 1 Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO: 00686930) na pozemok registra C KN parc.č.475/105, podľa V-19230/16 zo dňa 06.07.2016**

Iné údaje:

**Evidenčná zmena R-5499/15
GP 46/2015 (over. č.2919/2015)**

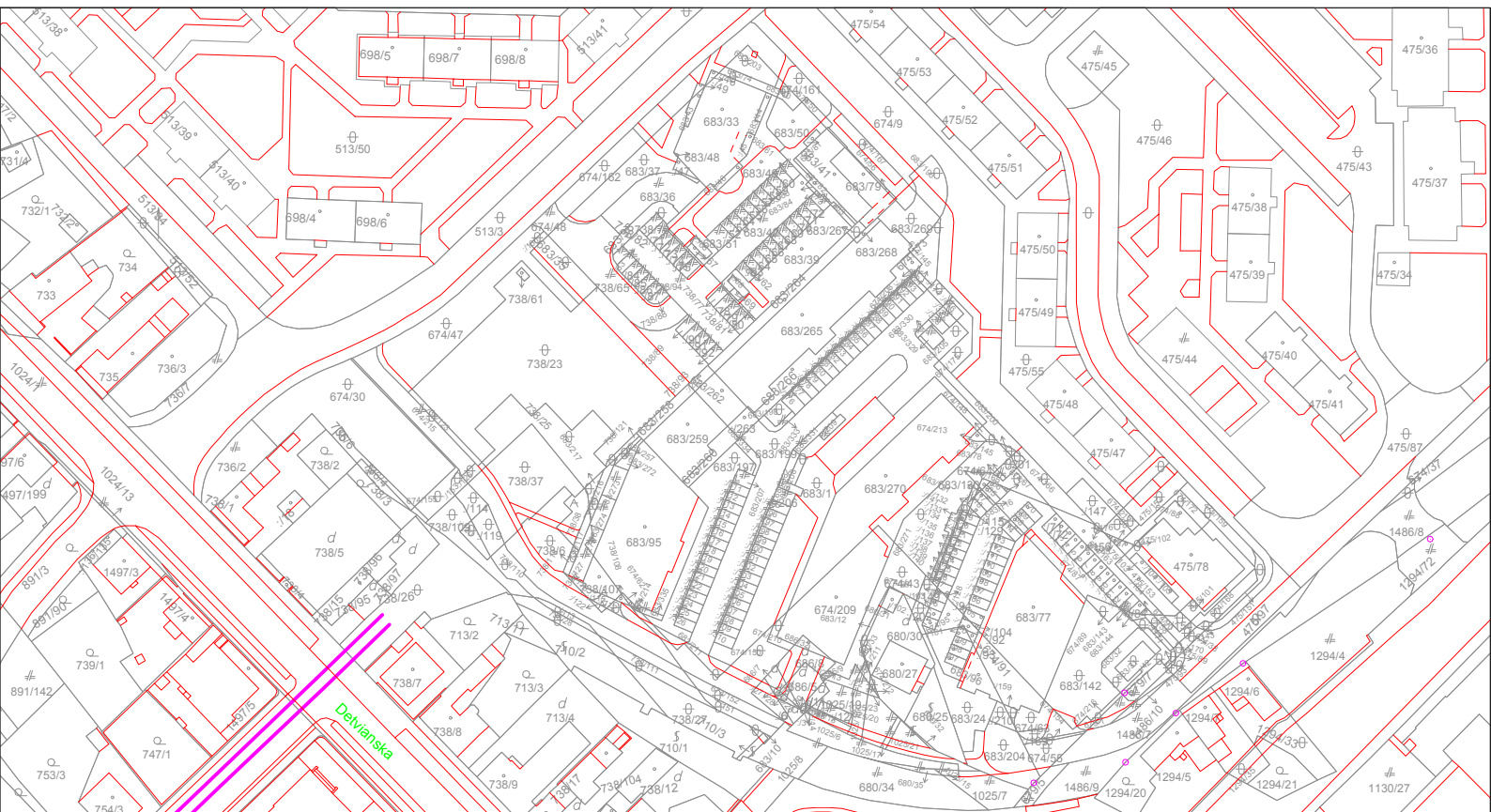
- 1 Zápis geometrického plánu č. 1901/2015 na zameranie rozostavanej stavby p.č. 475/78,103-105, 674/64-88,91-98, 683/77,96-130, úradne overený pod č. G1-898/2015 dňa 14.05.2015, V-16802/15**
- 1 Pod pozemkami parc.č. 475/103-105, 683/97-101, 683/104, 106, 107, 683/109-124, 683/126-128 sa nachádza stavba pod zemským povrchom (garáže v suteréne), R-5005/15**

Poznámka:

Bez zápisu.

Vytvorené cez katastrálny portál

5. septembra 2016 10:56



A number line is shown with tick marks every 10 units, labeled from -50 to 150. The word "METERS" is centered below the line. A solid black bar is drawn from 50 to 100. Three white bars with black outlines are drawn from -50 to -40, -30 to -20, and -10 to 0.

PREDMET ZÁMENY

				p.č.	výmera v m²	Druh pozemku	Číslo LV
vo vlastníctve INTERCOM Development, s. r. o. (parcely pre Hlavné mesto SR)				vo vlastníctve Hlavného mesta (plochy pre ID)			
738/23	1937	ostatné plochy	5328	Vo vlastníctve INTERCOM Development, s. r. o. (parcely pre Hlavné mesto SR)			
738/25	350	ostatné plochy	5328				
683/217	14	ostatné plochy	5328				
738/123	37	ostatné plochy	5328				
738/126	15	ostatné plochy	5328				
683/199	908	ostatné plochy	5328				
683/211	46	ostatné plochy	5328				
686/27	4	zastavané plochy	5328				
686/26	16	zastavané plochy	5328				
683/204	202	ostatné plochy	12144				
683/201	8	ostatné plochy	12144				
683/200	5	ostatné plochy	5328				
683/196	93	zastavané plochy	5328				
738/65	357	zastavané plochy	5328				
683/35	120	ostatné plochy	5328				
Spolu v m²				2837			
Vo vlastníctve Hlavného mesta SR - v správe MČ BA - Rača (plochy pre INTERCOM Development s. r. o.)				674/210	21	ostatné plochy	9856
				674/209	473	zastavané plochy	9856
				674/43	178	ostatné plochy	9856
				674/46	5	zastavané plochy	9856
				674/49	5	zastavané plochy	9856
				674/50	18	zastavané plochy	9856
				674/56	11	zastavané plochy	9856
				674/62	3	zastavané plochy	9856
				674/156	2	ostatné plochy	9856
				674/161	322	ostatné plochy	9856
				674/167	154	ostatné plochy	9856
				674/163	124	zastavané plochy	9856
				674/164	3	zastavané plochy	9856
				674/165	60	ostatné plochy	9856
				674/158	27	ostatné plochy	9856
				674/144	18	ostatné plochy	9856
				674/64	4	zastavané plochy	9856
				674/65	9	zastavané plochy	9856
				674/66	11	zastavané plochy	9856
				674/67	2	zastavané plochy	9856
				674/68	8	zastavané plochy	9856
				674/69	12	zastavané plochy	9856
				674/70	13	zastavané plochy	9856
				674/71	13	zastavané plochy	9856
				674/72	12	zastavané plochy	9856
				674/73	12	zastavané plochy	9856
				674/74	12	zastavané plochy	9856
				674/75	12	zastavané plochy	9856
				674/76	12	zastavané plochy	9856
				674/77	12	zastavané plochy	9856
				674/78	12	zastavané plochy	9856
				674/79	12	zastavané plochy	9856
				674/80	12	zastavané plochy	9856
				674/81	12	zastavané plochy	9856
				674/82	12	zastavané plochy	9856
				674/83	11	zastavané plochy	9856
				674/84	9	zastavané plochy	9856
				674/85	1	zastavané plochy	9856
				674/86	4	zastavané plochy	9856
				674/87	177	zastavané plochy	9856
				674/88	50	zastavané plochy	9856
				674/89	26	ostatné plochy	9856
				674/90	26	ostatné plochy	9856
				674/168	57	ostatné plochy	9856
				674/91	146	zastavané plochy	9856
				674/92	10	zastavané plochy	9856
				674/93	4	zastavané plochy	9856
				674/94	1	zastavané plochy	9856
				674/95	39	zastavané plochy	9856
				674/96	9	zastavané plochy	9856
				674/97	8	zastavané plochy	9856
				674/98	1	zastavané plochy	9856
				674/145	8	zastavané plochy	9856
				674/146	13	zastavané plochy	9856
				674/213	7	zastavané plochy	9856
				674/148	9	ostatné plochy	9856
				674/157	9	zastavané plochy	9856
				674/172	66	ostatné plochy	9856
				674/173	67	ostatné plochy	9856
				674/175	62	ostatné plochy	9856
				674/149	24	ostatné plochy	9856
				674/152	69	ostatné plochy	9856
				674/159	8	ostatné plochy	9856
				674/63	85	ostatné plochy	9856
				674/153	15	ostatné plochy	9856
				674/208	16	zastavané plochy	9856
				683/102	9	zastavané plochy	9856
				683/103	9	zastavané plochy	9856
				683/202	20	ostatné plochy	9856
				1025/12	23	zastavané plochy	1
				738/113	21	ostatné plochy	9856
				683/12	18	ostatné plochy	9856
				475/159	72	ostatné plochy	9856
				Spolu v m²	2837		
				686/30	2	zastavané plochy	
				475/151	27	ostatné plochy	1248
				686/5	59	zastavané plochy	

**Vo vlastníctve Hlavného mesta SR
(plochy pre INTERCOM Development s.
r. o.)**

686/8	71	zastavané plochy	
686/32	16	zastavané plochy	
738/107	53	zastavané plochy	1248
738/108	4	zastavané plochy	1248
738/110	161	ostatné plochy	1248
738/112	10	ostatné plochy	1248
738/114	39	ostatné plochy	1248
738/115	11	ostatné plochy	1248
738/117	19	ostatné plochy	1248
738/127	41	zastavané plochy	1248
738/118	12	ostatné plochy	1248
738/119	57	ostatné plochy	1248
Spolu v m²	582		

Intercom odovzdá	HMSR / MC
HMSR / MC	odovzdá
4112	Intercomu
	3419



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Sekcia správy nehnuteľností

Mgr. Dobiašová /361

TU

MAG101V 34374/2016

Váš list číslo/zo dňa

08.07.2016

Naše číslo

MAGS OUIK 49998/16-321994

Vybavuje/linka

Ing. Mosná /508

Bratislava

04.08.2016

Vec:

336 468 /16

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (za žiadateľa: Intercom Development s.r.o.)
žiadosť zo dňa:	14.07.2016
pozemok parc. číslo:	zámena pozemkov - pozemky v zmysle grafickej prílohy a priloženej tabuľky predmetných pozemkov – lokalita ohraničená ulicami Rustaveliho – Závadská – Detrovianska, - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Rača
blížia lokalizácia pozemku v území:	Rustaveliho ul., Detrovianska ul. a Závadská ul.
zámer žiadateľa:	zámena pozemkov za účelom vybudovania oddychovej zóny a parku v prospech obyvateľov danej lokality

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód 501, rozvojové územie, regulačný kód H.**

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód H.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestská časť: Rača

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

* predpriestory príp. priestory nad dopravnými zariadeniami - Hlavná stanica

** zástavba v územiach s environmentálnou záťažou (chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova, zóna Chalupkova

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:
http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

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 OUIČ 49998/16-321994 zo dňa 04.08.2016 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

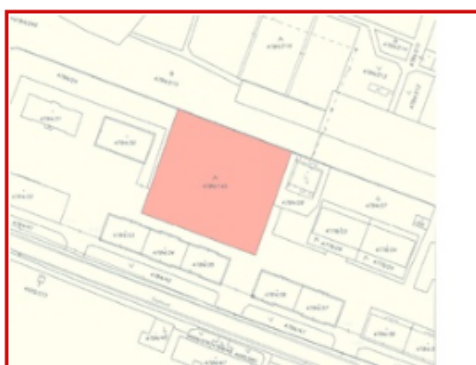
Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmernenia investičnej činnosti
Primaciálne námestie č. 1
814 09 Bratislava
-1-


Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIČ - archív



Cena: **389 355 €** 303 €/m²
Lokalita: Magnetová
 Bratislava III - Nové Mesto (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre bytovú výstavbu
Plochy: Pozemok: 1 285 m²
Dátum aktualizácie: 16.08.2016
Číslo inzeratu: 2033937



Cena: **595 000 €**
Lokalita: Dopravná
 Bratislava III - Rača (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre bytovú výstavbu
Plochy: Pozemok: 2 750 m²
Dátum aktualizácie: 15.08.2016
Číslo inzeratu: 1438590



Cena: **2 500 000 €** 208,33 €/m²
Lokalita: Púchovská
 Bratislava III - Rača (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre obč. vybavenosť
Plochy: Úžitková: 12 000 m², Pozemok: 12 000 m²
Dátum aktualizácie: 15.08.2016
Číslo inzeratu: 2038240



Cena: **1 852 500 €** 285 €/m²
Lokalita: Rožňavská
 Bratislava III - Nové Mesto (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / Pozemok pre obč. vybavenosť
Plochy: Pozemok: 6 500 m²
Dátum aktualizácie: 06.08.2016
Číslo inzeratu: 1780991

