

Znalec: Ing. Miroslava Juritková
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty
nehnuteľností, tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatia.sk

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1903777 SNM/19/105/LK

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18/2019

Vo veci: objednávka OTS1903777 SNM/19/105/LK vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku nachádzajúceho sa v k.ú. Ružinov, a to parcely registra „C“ KN, č. 5018/331 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7 m² a parc. č. 5018/332 – záhrada vo výmere 21 m².

Počet listov (z toho príloh): 23 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Objednávka OTS1903777 SNM/19/105/LK vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Ružinov a to parcely registra „C“ KN, č. 5018/331 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7 m² a parc. č. 5018/332 – záhrada vo výmere 21 m².

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníckeho práva.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.11.2019
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.11.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č 5018/331, 5018/332 v k.ú. Ružinov, ulica Slovnaftská – záhradkárska osada, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIK 42450/19-376470, dňa 10.10.2019
- Objednávka č. OTS1903777 SNM/19/105/LK

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k. ú. Ružinov, zo dňa 27.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č 5018/331, 5018/332 v k.ú. Ružinov zo dňa 27.11.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty. (v znení č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z., 254/2010 Z. z., 213/2017 Z. z.)
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ZZTP)
- Vyhláška č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. (v znení č. 103/1990 Zb., 262/1992 Zb., 136/1995 Z. z., 199/1995 Z. z., 286/1996 Z. z., 229/1997 Z. z., 175/1999 Z. z., 237/2000 Z. z., 237/2000 Z. z., 416/2001 Z. z., 553/2001 Z. z., 217/2002 Z. z., 103/2003 Z. z., 245/2003 Z. z., 417/2003 Z. z., 608/2003 Z. z., 541/2004 Z. z., 290/2005 Z. z., 479/2005 Z. z., 24/2006 Z. z., 218/2007 Z. z., 540/2008 Z. z., 66/2009 Z. z., 513/2009 Z. z., 118/2010 Z. z., 145/2010 Z. z., 547/2010 Z. z., 408/2011 Z. z., 300/2012 Z. z., 300/2012 Z. z., 180/2013 Z. z., 219/2013 Z. z., 368/2013 Z. z., 293/2014 Z. z., 314/2014 Z. z., 154/2015 Z. z., 247/2015 Z. z., 254/2015 Z. z., 177/2018 Z. z., 312/2018 Z. z., 93/2019 Z. z.)
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (v znení č. 222/1996 Z. z., 255/2001 Z. z., 419/2002 Z. z., 173/2004 Z. z., 568/2007 Z. z., 669/2007 Z. z., 384/2008 Z. z., 304/2009 Z. z., 103/2010 Z. z., 345/2012 Z. z., 180/2013 Z. z., 125/2016 Z. z., 212/2018 Z. z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v znení č. 74/2011 Z. z., 87/2013 Z. z., 263/2018 Z. z.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele 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 4. štvrťrok 2019.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Požiadavky neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené vo vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z , vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017.

Na stanovenie VŠH bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Na stanovenie VŠH nie je použitá metóda porovnávacia, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať dostatočný počet podkladov o predaji porovnateľných nehnuteľností na voľnom trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

Pri analýze trhu s nehnuteľnosťami boli získané a porovnávané údaje z voľne dostupných zdrojov – ponuky realitných kancelárií.

Pri analýze cien pozemkov / záhrad v danej lokalite bolo zistené že ceny záhrad sa pohybujú v cenových intervaloch od 82,5 Eur//m² – 132 Eur/m² v závislosti od lokality, prístupu a napojenia na IS.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos.

Použité sú rozpočtové ukazovatele 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 4. štvrťrok 2019.

a1) Definície základných pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby),
- metódou polohovej diferenciacie.

Porovnávací metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$VŠH\ POZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [€]}$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

M - výmera pozemku v m².

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left(\frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}C_{MJi}$ - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektivizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot f_{Vi} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}C_{MJi}$ - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_{Vi} - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Podľa časti E.1, prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. je na zohľadnenie (objektívizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{V_i} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{E_i} + f_{P_i} + f_{F_i} \quad [\%]$$

kde f_j sú čiastkové faktory:

- f_{E_i} ekonomický faktor [%],
- f_{P_i} polohový faktor [%],
- f_{F_i} fyzický faktor [%].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{V_i} = f_{E_i} \cdot f_{P_i} \cdot f_{F_i} \quad [-]$$

kde

- f_{E_i} - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,
- f_{P_i} - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,
- f_{F_i} - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

- Ekonomické faktory

- Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,
- pri ponukách realitných kancelárií je možné uvažovať s redukciami ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

- Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.. Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

- Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitosť pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

Metóda polohovej diferenciacie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvaru a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplývajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Súčasný stav v zmysle evidencie KN: Pozemok PARCELA registra „C“ KN p.č. 5018/332 a p.č. 5018/331 v k.ú. Ružinov,

Okres: Bratislava II,
Katastrálne územie: Ružinov,
Obec: BA -mč. Ružinov,

Pozemky sú evidované na katastrálnej mape, zapísané na LV č. 1.

V popisných údajoch katastra sú pozemky evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcela registra "C"

parc. č. 5018/332_záhrada o výmere 21 m² umiestnená v ZUO

parc. č. 5018/331_zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m² umiestnená v ZUO

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1/1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 28.11.2019

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 28.11.2019

d) Technická dokumentácia.

Zadáateľom nebola poskytnutá technická dokumentácia nakoľko predmetom ohodnotenia je pozemok.

e) Údaje katastra nehnuteľností.

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

Pri porovnávaní skutočného stavu a zápisu nehnuteľnosti v KN bol zistený nesúlad v evidovanom spôsobe užívania pozemku p.č. 5018/331, pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností ako pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasťou. V skutočnosti na pozemku stojí stavba záhradnej chatky.

Zadáateľom znaleckého posudku bola poskytnutá: Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č 5018/331, 5018/332 v k.ú. Ružinov, ulica Slovnaftská – záhradkárska osada, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUI 42450/19-376470, dňa 10.10.2019.

V zmysle územného plánu je pre pozemok pč 5018/331, 5018/332 funkčné využitie územia : občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu.

Územný plán hlavného mesta v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie ktorého sú súčasťou ohodnocované pozemky nasledovné využitie územia:

- Územia občianskej vybavenosti: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód D
- Územia prírodnej zelene: rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, rozvojové územie (len úzky pás územia pozdĺž východnej hranice pozemku parc.č. 5018/332)

Súčasne sa záujmové pozemky nachádzajú v ochrannom pásme Slovnaft a.s.

Funkčné využitie plôch:

- Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu,

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú ochranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30%.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia, zariadenia verejného stravovania,...

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy,...atď

Neprípustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky,... atď

- Rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003

Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekrečné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: prírodné prostredie – zeleň líniová a plošná, les, vodné plochy pre rekreáciu, rekreačno-oddychové prírodné areály, pobytové lúky.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä – náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, krajinná a ekostabilizačná zeleň.

Neprípustné: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu okrem autokempingov, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti,... atď a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie.

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

Pozemok:

- parc. č.5018/331 k.ú Ružinov o výmere 7m²
- parc. č.5018/332 k.ú Ružinov o výmere 21m²

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

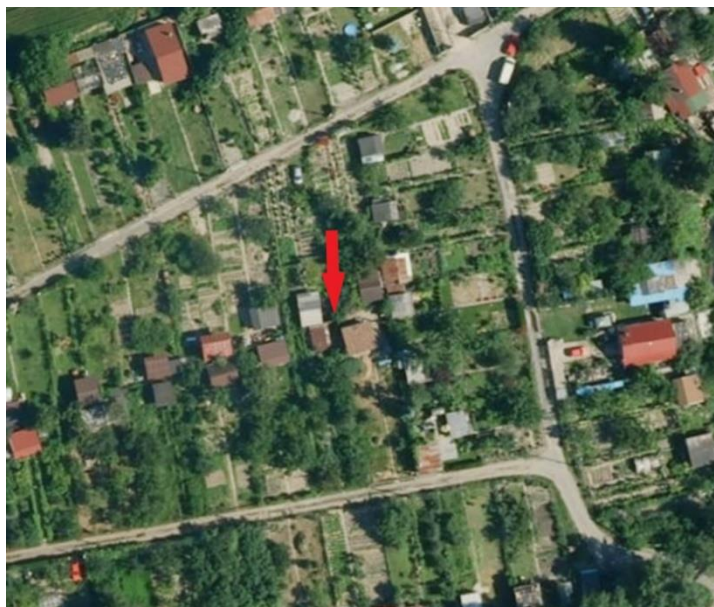
Nie je definované.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v Bratislave II, katastrálnom území Ružinov v záhradkárskej osade Veľké záhrady – Slovnaftská ulica v blízkosti areálu Slovnaft as. Záhradkárska osada je oplotená s prístupom cez bránu od Slovnaftskej ulice. V rámci záhradkárskej osady sú situované úžitkové záhrady s záhradnými chatkami, na niektorých pozemkoch už ale s realizovanou výstavbou murovaných objektov ktoré nespĺňajú definíciu záhradnej chatky. Prístup k pozemkom je z verejnej komunikácie Slovnaftská ulica cez lokálne komunikácie nachádzajúce sa v areály záhradkárskej osady, pričom pozemky pod týmito komunikáciami sú v podielovom vlastníctve majiteľov záhrad, následne je potrebné prejsť cez pozemok p.č. 5015/146 (záhrada) v vlastníctve fyz osôb (A. Staňo a J. Staňová), ktorý sú zároveň záujemcami o odkúpenie ohodnocovaných pozemkov. Ohodnocované pozemky sú situované na konci záhrady patriacej žiadateľom o odkúpenie ohodnocovaných pozemkov. P.č. 5015/311 o výmere 7m2 je zároveň zastavaná stavbou záhradnej chatky. Celá záhrada je oplotená, v čase ohodnotenia je užívaná ako záhrada (vrátane pozemkov ktoré sú predmetom ohodnotenia.)

Obr: Umiestnenie pozemku, ul Slovnaftská – Veľké Záhrady. Zdroj www.mapy.cz a ZBGIS



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia sú pozemky p.č. 5018/331 a 5018/332 užívané ako záhrada s úžitkovou výsadbou. Spolu s pozemkom p.č. 5018/148 tvoria ucelený, oplotený celok. Pozemok p.č. 5018/331 je zastavaný časťou záhradnej chatky.

K spracovaniu znaleckého posudku bola predložená Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č 5018/331, 5018/332 v k.ú. Ružinov, ulica Slovnaftská – záhradkárska osada, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIČ 42450/19-376470, dňa 10.10.2019, ktorá predpokladá v budúcnosti vyššie využitie územia ako v súčasnej dobe. V zmysle tejto informácie sa pozemky nachádzajú v rozvojom území, v ochrannom pásme výrobného areálu Slovnaft as. Funkčné využitie územia je charakterizované ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského



významu, číslo funkcie 201. Úzky pás územia pozdĺž východnej hranice pozemku p.č. 5018/332 s funkčným využitím rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003.

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

Na LV nie sú evidované ťarchy spojené s využívaním ohodnocovaných pozemkov.

U pozemku p.č. 5018/331 je rizikovým využívanie pozemku z hľadiska vlastníckych vzťahov. Majiteľom pozemku je Hlavné mesto SR Bratislava, majiteľom stavby záhradnej chatky stojacej na pozemku sú súkromné osoby (žiadatelia o odkúpenie).

U oboch ohodnocovaných pozemkov je rizikom ich malá výmera a z tohto dôvodu následne využiteľnosť pozemkov.

Pozemky sú v čase ohodnotenia bez právne zabezpečeného prístupu.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Bratislava – Ružinov, v lokalite Slovnaftu, konkrétne v záhradkárskej osade Veľké záhrady. V zmysle predloženej UPI sa pozemky nachádzajú v lokalite pre ktorú územný plán stanovuje využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu a rekreácia v prírodnom prostredí. Pozemky sa nachádzajú v meste Bratislava s možnosťou využitia hromadnej dopravy premávajúcej na ul. Slovnaftská. V okolí záhradkárskej osady sa nachádza zmiešané územie – priemyselné územie (Slovnaft as), v rámci záhradkárskej osady sú situované záhradky s záhradnými chatkami resp. na niektorých pozemkoch sú stavby usporobené na prechodné bývanie. Pozemok je možné napojiť na 2 druhy sietí (vodovodná prípojka zo studne, el. energia). Pri výpočte bol použitý zvyšujúci koeficient pre stanovenie hodnoty pozemku z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v rámci mesta Bratislava. Pri výpočte bol zároveň použitý aj znižujúci koeficient vzhľadom na nevhodnú výmeru pozemkov, situovanie pozemkov, prístup k pozemkom atď. Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5018/331 k.ú. Ružinov	zastavané plochy a nádvoria	7,00	1/1	7,00
5018/332 k.ú. Ružinov	záhrada	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera				28,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu	1,30

k_S koeficient všeobecnej situácie	miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Pozemok sa nachádza v záhradkárskej osade mesta Bratislava, Veľké Záhrady - Ružinov. Rozvojová lokalita, z juhu sa nachádza areál Slovnaft as, zo severu rameno Malého Dunaja z východu sídlisko Podunajské Biskupice.</i>	
k_V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva <i>Malé využitie pozemku, v čase ohodnotenia sa užíva ako záhrada situovaná v záhradkárskej osade.</i>	0,70
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok v meste Bratislava s využitím MHD.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle UPI sa predpokladá vyššie funkčné využitie pozemku.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Pozemok je možné napojiť na verejný rozvod el energie (ale len cez pozemok žiadateľa o odkúpenie), rozvod vody je len lokálny z centrálnej studne situovanej pri vjazde do záhradkárskej osady.</i>	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v meste Bratislava. Zvýšený záujem o kúpu pozemkov nebol zohľadnený v stanovení východiskovej hodnoty pozemku.</i>	1,40
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Výmera pozemkov, situovanie pozemkov, prístup k pozemkom.</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 0,90 * 1,40 * 0,70$	1,0434
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0434$	69,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 5018/331 k.ú. Ružinov	$7,00 \text{ m}^2 * 69,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	484,89
parc. č. 5018/332 k.ú. Ružinov	$21,00 \text{ m}^2 * 69,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 454,67
Spolu		1 939,56

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Požiadavkou zadávateľa bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku nachádzajúceho sa v k.ú. Ružinov, a to parcely registra „C“ KN, č. 5018/331 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7 m² a parc. č. 5018/332 – záhrada vo výmere 21 m².

Odpovede na otázky:

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciacie, pričom dosiahnuté výsledky objektívne vystihujú všeobecnú hodnotu predmetu ohodnotenia v danom mieste a čase k termínu 28.11.2019 pri jeho prípadnom predaji v bežnom obchodnom styku.

Výpočet bol realizovaný pomocou programu HYPO fy Kros Žilina s použitím metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline.

Vypočítaná všeobecná hodnota je **Jedentisícdeväťstoštyridsať Eur**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky evidované na LV č. 1 v k.ú. Ružinov - parc. č. 5018/331 k.ú. Ružinov (7 m ²)	484,89
Pozemky evidované na LV č. 1 v k.ú. Ružinov - parc. č. 5018/332 k.ú. Ružinov (21 m ²)	1 454,67
Spolu pozemky (28,00 m²)	1 939,56
Všeobecná hodnota celkom	1 939,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 940,00

Slovom: Jedentisícdeväťstoštyridsať Eur

V Bratislave dňa 29.11.2019

Ing.Miroslava Juritková

IV. PRÍLOHY

Kópia uznesenia orgánu, ktorý znalca ustanovil alebo pribral do konania.
Objednávka č. OTS1903777 SNM/19/105/LK

Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k. ú. Ružinov, zo dňa 27.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1 k. ú. Ružinov, zo dňa 27.11.2019, vytvorený cez katastrálny portál

Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č 5018/331, 5018/332 v k.ú. Ružinov zo dňa 27.11.2019, vytvorená cez katastrálny portál

Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č 5018/331, 5018/332 v k.ú. Ružinov, ulica Slovaftská – záhradkárska osada, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIČ 42450/19-376470, dňa 10.10.2019

Fotodokumentácia



Objednávka číslo OTS1903777

SNM/19/105/LK

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Ružinov, a to parcely registra "C" KN, č. 5018/331 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 7 m² a parc. č. 5018/332 - záhrada vo výmere 21 m². Cena za ZP: 1 200,00 €

Čís. r.	Názov položky	Počet
1	Služby znalcov (expertiza)	1,00

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

 Eur
 Eur
 1 200,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava
 Primaciálne nám. č. 1
 814 99 Bratislava
 -14-

 zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

Výhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Szabo Tomáš

V Bratislave dňa: 21.10.2019

Schválené dňa: 22.10.2019

 Za dodávateľa: Meno, priezvisko
 pečiatka a podpis

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

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 27.11.2019

Katastrálne územie: Ružinov

Čas vyhotovenia: 09:32:31

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
5018/331	7	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		7123	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO:		
2	CUREL, spol. s r.o., Tomášikova 24, Bratislava, PSČ 821 01, SR	/
IČO:		
3	Základná umelecká škola, Exnárova 6, Bratislava, PSČ 82103, SR	/
IČO:		
5	Materská škola, Exnárová 6, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO:		
6	MARIANUM - Pohrebničníctvo mesta Bratislavy, Šafárikovo námestie 3, Bratislava, PSČ 811 02, SR	/
IČO:		

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

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 27.11.2019

Katastrálne územie: Ružinov

Čas vyhotovenia: 09:34:12

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
5018/332	21	záhrada	4	1		7123	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

Por. číslo	Friezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO:		
2	CUREL, spol. s r.o., Tomášikova 24, Bratislava, PSČ 821 01, SR	/
IČO:		
3	Základná umelecká škola, Exnárova 6, Bratislava, PSČ 82103, SR	/
IČO:		
5	Materská škola, Exnárová 6, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO:		
6	MARIANUM - Pohrebničníctvo mesta Bratislavy, Šafárikovo námestie 3, Bratislava, PSČ 811 02, SR	/
IČO:		

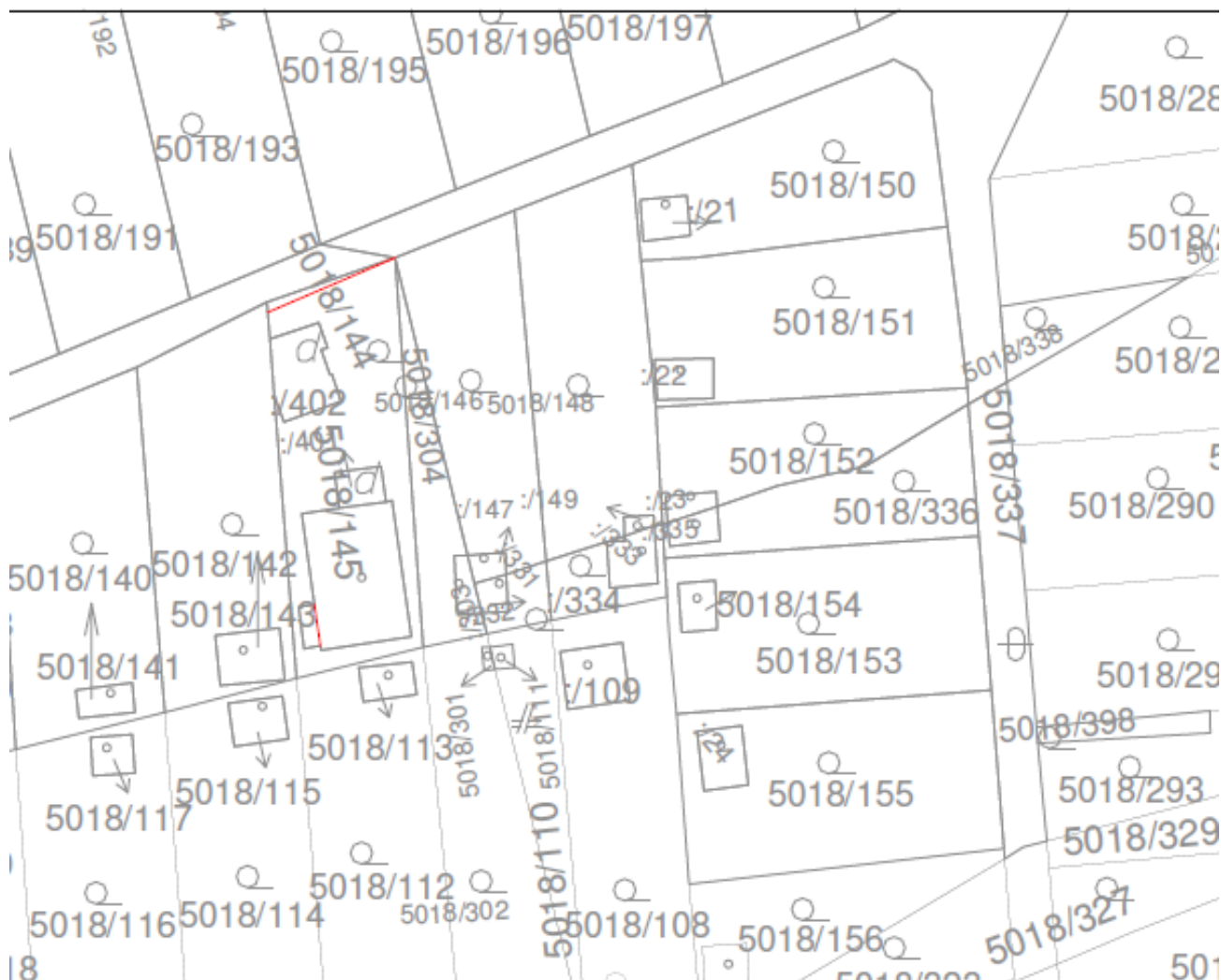
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

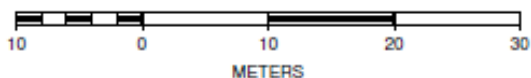
Vytvorené cez katastrálny portál

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

piatok, 29. novembra 2019 10:35



SCALE 1 : 500





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
 OMV - JUDr. Kristinová

TU
 463 358 MB

Váš list číslo/zo dňa MAGS OMV 42450/19-376470 24.06. 2019	Naše číslo MAGS OUIIC 48506/19-376476	Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218	Bratislava 10.10. 2019
---	---	---	---------------------------

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (pre: A. Staňo, J. Staňová, Bratislava)
žiadosť zo dňa:	27.06. 2019
pozemok parc. číslo (reg. „C“ KN):	5018/331, 5018/332 – podľa vyznačenia v priloženej kópii KM
katastrálne územie:	Ružinov
bližšia lokalizácia pozemku v území:	záhradkár. osada (Veľké záhrady – Slovnaftská ul.)
zámer žiadateľa:	predaj pozemku/7 + 21 m ² (majetkovoprávne vyporiadanie pozemkov...)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky v k.ú. Trnávka, nasledovné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód D,
- ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE: rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003, rozvojové územie (len úzky pás územia pozdĺž východnej hranice pozemku parc. č. 5018/332).

Súčasne:

Záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme výrobného areálu Slovnaft, a.s..

Funkčné využitie územia

- **Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201:**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 61 89

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
usmerovanieinvestavby@bratislava.sk

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

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: 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.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

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

- **Rekreácia v prírodnom prostredí, číslo funkcie 1003** (len úzky pás územia pozdĺž východnej hranice pozemku parc. č. 5018/332):

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekrečné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Prírodné prostredie: zeleň líniová a plošná, les, vodné plochy pre rekreáciu, rekreačno-oddychové prírodné areály, pobytové lúky.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, krajinná a ekostabilizačná zeleň.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, autokempingy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné: Nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu okrem autokempingov, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, ostatné stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – MČ Ružinov, ...

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru komplexy	0,45	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20

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).

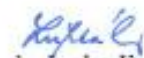
Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územie *Veľké záhrady (priestor medzi Malým Dunajom a Slovnaftskou ul.)*.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03, zmeny a doplnky 05, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>.

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 48506/19-376476 zo dňa 10.10. 2019 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 usmerňovania investičnej činnosti
Prímarské námestie 41
614 08 BRATISLAVA
-1-


Ing. arch. Janka Euptáková
vedúca oddelenia

Co: MG OUIČ/archív

Fotodokumentácia/

Pozemky v záhradnej osade Velké Záhřady – Ružinov, Slovnaftská ul., p.č. 5018/331,332 spolu o výmere 28m²



Orientačné vyznačenie polohy pozemkov
v rámci záhrady.



Prístup k záhrade situovaný v záhradkárskej
osade.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915137.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 18/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku