Znalec: Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: MVA Immo, s.r.o. Višňova 10, Bratislava, PSČ 831 01

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 335/2016

vo veci stanovenia VŠH výšky "obvyklého" nájmu pozemku na parc. KN č. 5930/36 a 5930/37 evidovaných v overenom GP č. 147/2016 (vypracoval Filip Fronc - GEOMEP, autorizovane overil Ing. Viera Froncová...) a pred rozdelením na parc. KN č. 5930/1 evidovaných na LV č. 3673-čiastočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel stanovenia výšky "nájomného" za užívanie pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 25 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 08.11.2016.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:
Stanoviť VŠH výšky "obvyklého" nájmu pozemku na parc. KN č. 5930/36 a 5930/37 evidovaných v overenom GP č. 147/2016 (vypracoval Filip Fronc - GEOMEP, autorizovane overil Ing. Viera Froncová...) a pred rozdelením na parc. KN č. 5930/1 evidovaných na LV č. 3673-čiastočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:
01.11.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
04.11.2016.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
08.11.2016.

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
- Geometrický plán č. 147/2016 na oddelenie pozemkov parc. č. 5930/36 a 5930/37, mapový list č. Pezinok 9-9/12, vyhotovený zo dňa 13.10.2016 a overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 27.10.2016 pod č. 2270/2016.
- Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej výstavbe vydanej zo dňa 18.01.2016..., kde je uvedené funkčné využite predmetných pozemkov (pred rozdelením) v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy...

5.2 Získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 07.11.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 07.11.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 04.11.2016.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

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
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
- Stanovenie výšky "nájomného" za užívanie pozemkov 1,00 m^2...

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:
Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, rozlohu, využitie a typ pozemkov.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :
- podľa listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"
...
Parc. č. 5930/1 o výmere 10 232 m^2 Ostatné plochy 37 1
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 13076/2016
...

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

Kód umiestnenia pozemku
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO 00603481
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Účastník právneho vzťahu: Správca
5 Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR
IČO 00603317
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:
Viď LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:
Viď LV v prílohe ZP

Iné údaje:
Viď LV v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.11.2016.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, z kópie z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 147/2016, k.ú. Vinohrady.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:
Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 3673-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, ale hlavne z overeného GP č. 147/2016, k.ú. Vinohrady.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu:

- Pozemok na parc. č. 5930/36 a 5930/37, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady.

g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu:

- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 3673, k.ú. Vinohrady.
- Iné nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:
Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Višňová. Predmetom ohodnotenia resp. stanovenia VŠH "obvyklého" nájmu je pozemok na parc. KN č. 5930/36 a 5930/37 evidovaných v overenom GP č. 147/2016 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiastočný. Hodnotené pozemky sú momentálne zatrávnené a slúžia ako verejná zeleň pri bytových domoch. Hodnotené pozemky sú mierne svahovité až rovinaté. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:
Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. KN č. 5930/36 a 5930/37 evidované v overenom GP č. 147/2016 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiastočný, k,ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., ktoré v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre funkčné využitie viacpodlažnej zástavby obytného územia (kód 101) - t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. . Sú súčasťou **stabilizovaného územia**, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...
Momentálne sú funkčne nevyužívané, ale v zmysle Územného konania... a prestavbe budú slúžiť ako parkovacie plochy. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:
• ponecháva súčasné funkčné využitie,
• predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne
nemenia charakter areálu;
Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;
Nadstavba*:* zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;
Prestavba: obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;
Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:
Nepredpokladám žiadne riziká spojené s využívaním pozemkov.

➢ VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV ($VŠH_{POZ}$) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciácie:
Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí[1], pozemky v zriadených záhradkových osadách[2] a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu[3]
Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \,.\, VŠH_{MJ} \quad [EUR],$$

kde
M – výmera pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m^2.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \,.\, k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		**VH_{MJ} EUR/m^2**
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

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

$$k_{PD} = k_S \,.\, k_V \,.\, k_D \,.\, k_P \,.\, k_I \,.\, k_Z \quad [–],$$

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,	0,50 – 0,70
2.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 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

[1] Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)v znení neskorších predpisov.
[2] Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.
[3] § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

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 obyv. 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 (0,90–2,00) 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,	0,90
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	0,95
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 – 2,00

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 (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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 ~~a~~	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy 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	1,50 – 2,00
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_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		**k_P**
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
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**
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh možnej zástavby, sadové úpravy).	

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_Z**
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	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.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný v GP č. 147/2016, k.ú. Vinohrady...:

VŠEOBECNE:

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

• spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,

• intenzitu (mieru) využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je relatívnymi ukazovateľmi intenzity využitia územia, ktoré je potrebné rešpektovať ako regulatívy. Ukazovateľmi intenzity využitia územia: ***index podlažných plôch, index zastavaných plôch sú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.***

Za doplňujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov. Pre zabezpečenie potrebného rozsahu zelene (charakteru doplnkovej zelene) v regulovanom území sa uplatňuje ***koeficient zelene.***

Definovanie regulatívov - ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území:

• ***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 (m2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m2).

Definície základných pojmov:
• ***Zastavaná plocha*** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.
• ***Podlažná plocha*** je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.
• ***Za nadzemné podlažie*** sa považuje každé podlažie ktoré má úroveň podlahy v priemere vyššie ako 800 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén.

Pre dôsledné posúdenie rozvojových území na úrovni požadovaného spracovania územných plánov zón a s podrobňujúcich územnoplánovacích podkladov je potrebné v podrobnejších stupňoch ÚPD a ÚPP sledovať aj doplňujúce charakteristiky pre posúdenie nárokov a dopadov novej výstavby najmä na systémy dopravy a technickej infraštruktúry. ÚPN mesta vzhľadom na mierku spracovania doplňujúce charakteristiky nereguluje.
Z uvedených dôvodov je žiaduce, aby v územnoplánovacích dokumentoch na úrovni zón boli uvedené aj ***doplňujúce charakteristiky***:
• ***index objemového zaťaženia územia na ha (IZÚ)*** je ukazovateľ intenzity využitia územia, ktorý vyjadruje pomer celkového stavebného objemu zástavby (jej nadzemnej aj podzemnej časti) v m3, k celkovej výmere vymedzeného územia v ha. Je ako významný ukazovateľ uplatnený pri stanovovaní nárokov miery využitia územia v centre mesta, lebo vyjadruje aj nároky na rozsah podzemnej časti zástavby. Keďže prostredníctvom tohto ukazovateľa je možné jednoducho stanoviť rámcový objem zástavby v rozvojovom území, je podkladom pre orientačné odvodenie nadväzných nárokov (napr. energetických),
• ***hustota zamestnanosti (*HZ)** je uplatnená (v tomto prípade) ako potenciál pracovných príležitostí na ha konkrétneho rozvojového územia. Predstavuje jednu z hlavných charakteristík centra mesta.

Použitie ukazovateľov intenzity využitia územia pre výpočet kapacít v území:
• ***celková výmera podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby*** v regulovanom území (v m2) = IPP x výmera vymedzeného územia (v m2),
• ***celková výmera zastavanej plochy objektmi*** v regulovanom území (v m2) = IZP x výmera vymedzeného územia (v m2),
• ***celkový objem nadzemnej aj podzemnej časti zástavby*** (v m3) = IZÚ (v m3/ha) x výmera vymedzeného územia (v ha),
• ***celková výmera plôch zelene*** vo vymedzenom území = KZ x výmera vymedzeného územia (v m2).

Základným princípom stanovenia regulatívov intenzity využitia územia v územnom pláne je vymedzenie základných spoločných, čo najstabilnejších vstupov umožňujúcich uplatniť systematické postupy pri ich návrhu.
Návrh regulatívov intenzity využitia územia vychádza z troch základných - východiskových vstupov:
• druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú,
• poloha regulovaného rozvojového územia v meste,
• charakter konkrétneho územia.

Predmetom regulácie z hľadiska intenzity využitia územia sú navrhované rozvojové územia do roku 2030 o výmere nad 0,5 ha s nasledovnými urbanistickými funkciami (číslo a názov funkcie):
101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia
102 – Málopodlažná zástavba obytného územia
201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru
202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu
301 – Priemyselná výroba
302 – Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo
401 – Šport, telovýchova a voľný čas
501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
502 – Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb

Pre rozvojové územia týchto funkcií, ak spĺňajú kritérium výmery a návrhového obdobia, sú na celomestskej úrovni stanovené regulatívy intenzity využitia územia, ktoré sú vyjadrením kritérií rozvoja pre konkrétny typ územia v územnom pláne mesta. ***Poloha regulovaného rozvojového územia*** v meste sa uplatňuje v diferencovaní nárokov na intenzitu zástavby. Potrebné je rešpektovať nároky na intenzitu využitia územia pre konkrétnu urbanistickú funkciu a jednotlivé zariadenia v závislosti od polohy v meste. Pochopenie a rešpektovanie hodnotových vzťahov v území je jedným zo základných predpokladov kvalitného návrhu rozvoja mesta a musí byť akceptované v stanovených regulatívoch miery využitia územia. Z tohto dôvodu treba rešpektovať rozdelenie územia mesta na tri základné urbanistické celky: ***centrum, vnútorné mesto a vonkajšie mesto.***

V intenzite využitia územia je potrebné zohľadniť ***základné charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta :***
• ***centrum*** : tvorí ho mestská časť Staré Mesto,
• ***vnútorné mesto***: tvoria ho mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves a Petržalka,
• ***vonkajšie mesto***: tvoria ho mestské časti Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo.

Pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia územia sa zohľadňujú charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta :
• ***pre centrum*:** bloková zástavba s vysokou mierou polyfunkcie, výška zástavby rešpektujúca siluetu a zohľadňujúca charakter prostredia, nároky na riešenie podzemia, požiadavky na formovanie parteru, zabezpečenie parkovania ako i časti technického a prevádzkového vybavenia územia podzemí,
• ***pre vnútorné mesto*:** kombinácia blokovej, solitérnej a výškovej zástavby, uplatnenie dominánt, možnosti rozvoja všetkých foriem bývania, možnosti uplatnenia aj zariadení občianskej vybavenosti areálovej ako aj vybraných druhov výroby,
• ***pre vonkajšie mesto:*** široké uplatnenie funkcie bývania aj s možnosťami uplatnenia rozvoľnenej zástavby s nižšou podlažnosťou a zástavby rodinných domov (až po vidiecky charakter pričlenených obcí), možnosti lokalizácie prímestských nákupných centier, zariadení občianskej vybavenosti s vyššími nárokmi na plochu pozemkov, ako aj územné možnosti pre lokalizáciu výrobných podnikov.

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.
Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:
• ponecháva súčasné funkčné využitie,
• predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,
Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne
nemenia charakter areálu;
Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;
Nadstavba*:* zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;
Prestavba: obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;
Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

Hlavným cieľom návrhu regulatívov intenzity využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy je vyjadriť na celomestskej úrovni jednotne, zrozumiteľne a prehľadne kritéria na mieru využitia rozvojových území mesta do roku 2030 pre 8 urbanistických funkcií (cca1000 rozvojových území): 101 - Viacpodlažná zástavba obytného územia, 102 – Málopodlažná zástavba obytného územia, 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru, 202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu, 301 – Priemyselná výroba, 302 – Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo, 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti a 502 – Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb.
Intenzita využitia územia je pre vybrané funkčné plochy určená regulatívami, ktoré stanovujú maximálny rozsah zástavby v rozvojovom území a dopĺňajú ho požiadavkou na minimálny rozsah zelene.

Pre stanovenie regulatívov bola použitá metóda návrhu v dvoch stupňoch:
• v prvom stupni boli vypočítané ukazovatele intenzity využitia územia zohľadňujúce podlažnosť zástavby a diferenciáciu nárokov na intenzitu využitia územia vyplývajúcu z polohy v meste (na podklade modelových území vymedzených pre tento účel),
• v druhom stupni sa určili medzné hodnoty regulatívov, ku ktorým sa priradili kódy (zvolilo sa ich označenie písmenami veľkej abecedy A až M). Tento krok viedol k sprehľadneniu celého systému a umožnil preniesť regulatívy intenzity využitia územia do grafického vyjadrenia v územnom pláne (regulačného výkresu), čím sa podporila jednoznačnosť a prehľadnosť vyslovených požiadaviek na rozvoj konkrétnych území. Posledným krokom k vyjadreniu regulatívov intenzity využitia územia dotknutých urbanistických funkcií bolo potom ich systémové usporiadanie do výsledných tabuliek podľa kódov miery využitia územia zvlášť pre centrum, vnútorné a vonkajšie mesto. Tabuľky „Regulatívy intenzity využitia rozvojových území“ sú neoddeliteľnou súčasťou regulačného výkresu a spolu s ním predstavujú ucelený spôsob regulácie intenzity využitia územia v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy...

POPIS PREDMETNÝCH POZEMKOV:
Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, na okraji mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Vinohrady pri ulici Višňová. Predmetom ohodnotenia resp. stanovenia VŠH "obvyklého" nájmu je pozemok na parc. KN č. 5930/36 a 5930/37 evidovaných v overenom GP č. 147/2016 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiastočný. Hodnotené pozemky sú momentálne zatrávnené a slúžia ako verejná zeleň pri bytových domoch. Hodnotené pozemky sú mierne svahovité až rovinaté. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10-15 min mestskou hromadnou dopravou...
Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. KN č. 5930/36 a 5930/37 evidované v overenom GP č. 147/2016 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiastočný, k,ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., ktoré v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre funkčné využitie **viacpodlažnej zástavby obytného územia (kód 101)** - t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu... Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. . Sú súčasťou **stabilizovaného územia**, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...
Momentálne sú funkčne nevyužívané, ale v zmysle Územného konania... a prestavbe budú slúžiť ako parkovacie plochy. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru.

- ***Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.***

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
5930/36	zastavané plochy a nádvoria	64,00	64,00	1/1	64,00
5930/37	zastavané plochy a nádvoria	37,00	37,00	1/1	37,00
Spolu výmera					**101,00**

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 Eur/m^2

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	1,55
k_V koeficient intenzity využitia	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	0,90
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,25
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,55 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,25 * 0,90	2,6366
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 Eur/m^2 * 2,6366	175,04 Eur/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 101,00 m^2 * 175,04 Eur/m^2	17 679,04 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 5930/36	11 202,56
parcela č. 5930/37	6 476,48
Spolu	**17 679,04**

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV ($VŠH_{POZ}$) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$VŠH_{NP} = VŠH_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n . k}{(1+k)^n - 1} \right] . k_N \qquad \text{[EUR/rok]}$$

kde:
$VŠH_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m^2],
k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
n - obdobie predpokladanej návratnosti investície (15-40) rokov .

3.1.1 Pozemok evidovaný v GP č. 147/2016, k.ú. Vinohrady na

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období, 20 ročnej návratnosti investície (ul. Višňová) a 22,00 % daňového zaťaženia.

Základná úroková sadzba za obdobia:
Sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR). - podľa posledným známych údajoch k 09/2016...

Rok/mesiac	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]
2016/09	0,43

VŠH m^2 pozemku polohovou diferenciáciou:	175,040 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,43 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	101,00 m^2

Nájom za rok na m²: $VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1}\right] * k_n$

$$VŠH_{NPMJ} = 175{,}040 * \left[\frac{(1 + 0{,}0043)^{20} * 0{,}0043}{(1 + 0{,}0043)^{20} - 1}\right] * 1{,}22 = 11{,}166 \text{ Eur/m}^2\text{/rok}$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 101{,}00 \text{ m}^2 * 11{,}166 \text{ Eur/m}^2\text{/rok} =$ **1 127,77 Eur/rok**

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

- ***Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom.***

Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená **výpočtom** objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetných pozemkov v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemkov stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok evidovaný v GP č. 147/2016, k.ú. Vinohrady na parc. č. 5930/36 (64 m^2)	11,166	714,62
Pozemok evidovaný v GP č. 147/2016, k.ú. Vinohrady na parc. č. 5930/37 (37 m^2)	11,166	413,14
Spolu		**1 127,77**
Zaokrúhlene		**1 130,00**

Slovom: Jedentisícstotridsať Eur/rok

V Bratislave dňa 8.11.2016 Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 07.11.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 07.11.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán č. 147/2016 na oddelenie pozemkov parc. č. 5930/36 a 5930/37, mapový list č. Pezinok 9-9/12, vyhotovený zo dňa 13.10.2016 a overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 27.10.2016 pod č. 2270/2016.
- Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej výstavbe vydanej zo dňa 18.01.2016..., kde je uvedené funkčné využite predmetných pozemkov (pred rozdelením) v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy...
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 335/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 335/2016.