

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. Višňová 10, Bratislava, PSČ 831 01.

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu pozemku na parc. KN č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidovaných v overenom GP č. 157/2017 (vypracoval Filip Fronc - GEOMEPE, autorizovane overil Ing. Viera Froncová...) a pred rozdelením na parc. KN č. 5930/1 evidovaných na LV č. 3673-čiasť, 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): 24 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 28.01.2019.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnej hodnoty "obvyklého" nájmu pozemku na parc. KN č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidovaných v overenom GP č. 157/2017 (vypracoval Filip Fronc - GEOMEPE, autorizovane overil Ing. Viera Froncová...) a pred rozdelením na parc. KN č. 5930/1 evidovaných na LV č. 3673-čiasťočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

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

- Stanovenie výšky "nájomného" za užívanie pozemkov...

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

24.01.2019.

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

28.01.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Geometrický plán č. 157/2017 na oddelenie pozemkov parc. č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40, mapový list č. Pezinok 9-9/12, vyhotovený zo dňa 19.10.2017 a overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 30.10.2017 pod č. 2508/2017..
- Záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej výstavbe vydané zo dňa 18.01.2016..., kde je uvedené funkčné využitie 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-čiasťočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 27.01.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 27.01.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 24.01.2019.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, 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 výrobnéj 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

➤ **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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené...

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 diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože pozemok neprináša primeraný výnos formou prenájmu... Porovnávací 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-čiasočný, v katastrálnom území Vinohrady, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

...
 Parc. č. 5930/1 o výmere 10 232 m² Ostatné plochy 37 1
 ...

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:

Vid' LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:

Vid' LV v prílohe ZP

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe ZP

➤ **GEOMETRICKÝ PLÁN číslo 157/2017 na oddelenie pozemkov na parc. č. 5930/38, 59330/39 a 5930/40: STARÝ STAV:**

LV č. 3673	Parc. č. 5930/1	Ostatné plochy	o výmere 10 232 m ²
	spolu		o výmere 10 232 m ²

NOVÝ STAV:

Parc. č. 5930/1	Ostatné plochy	1	o výmere 10 142 m ²
Parc. č. 5930/38	Ostatné plochy	37	o výmere 41 m ²
Parc. č. 5930/39	Ostatné plochy	37	o výmere 6 m ²
Parc. č. 5930/40	Ostatné plochy	37	o výmere 43 m ²
	spolu		o výmere 10 232 m ²

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím aa lebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.01.2019.

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. 157/2017, 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. 157/2017, k.ú. Vinohrady.

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

- Pozemok na parc. č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady v zmysle GP č. 157/2017.

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. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidovaných v overenom GP č. 157/2017 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiasťočný. Hodnotené pozemky sú momentálne zatravnené 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. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidované v overenom GP č. 157/2017 resp. pred rozdelením na LV č. 3673-čiasťočný, 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.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný v GP č. 157/2017, 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 doplnujúce 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 (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Definície základných pojmov:

- **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlnejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom doodorovnej 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 príľahlého 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 podrobnejšími územnoplánovacími podkladmi 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 m^3 , 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 odvodnenie 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 ($v m^2$) = IPP x výmera vymedz. územia ($v m^2$),
- **celková výmera zastavanej plochy objektmi** v regulovanom území ($v m^2$) = IZP x výmera vymedzeného územia ($v m^2$),
- **celkový objem nadzemnej aj podzemnej časti zástavby** ($v m^3$) = IZÚ ($v m^3/ha$) x výmera vymedzeného územia ($v ha$),
- **celková výmera plôch zelene** vo vymedzenom území = KZ x výmera vymedzeného územia ($v m^2$).

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 (cca 1000 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. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidovaných v overenom GP č. 157/2017 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. 5930/38, 5930/39 a 5930/40 evidované v overenom GP č. 157/2017 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 [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5930/38	ostatná plocha	41,00	41,00	1/1	41,00
5930/39	zastavané plochy a nádvorja	6,00	6,00	1/1	6,00
5930/40	zastavané plochy a nádvorja	43,00	43,00	1/1	43,00
Spolu výmera					90,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,85$	3,7294
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,7294$	247,59 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 90,00 \text{ m}^2 * 247,59 \text{ Eur/m}^2$	22 283,10 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 5930/38	10 151,19
parcela č. 5930/39	1 485,54
parcela č. 5930/40	10 646,37
Spolu	22 283,10

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.

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, 25 ročnej návratnosti investície (ul. Višňová) a 23,00 % daňového zaťaženia.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{NP} = V\dot{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{EUR/rok}]$$

kde:

- VŠH_{PMJ} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m²],
 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 .

Základná úroková sadzba za obdobia:

Sadzba hlavnej refinančnej 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 známých údajoch k 09/2016...

Rok/mesiac	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]
12/2018	0,21

3.1.1 Pozemok evidovaný v GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady na

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	247,590 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,21 %
Daň z príjmu:	23 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,23
Počet MJ pozemku:	90,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 247,590 \cdot \left[\frac{(1+0,0021)^{25} \cdot 0,0021}{(1+0,0021)^{25} - 1} \right] \cdot 1,23 = 12,517 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M \cdot V\dot{S}H_{NPMJ} = 90,00 \text{ m}^2 \cdot 12,517 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,126,53 \text{ Eur/rok}}$$

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. 157/2017, k.ú. Vinohrady na parc. č. 5930/38 (41,00 m ²)	12,517	513,20
Pozemok evidovaný v GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady na parc. č. 5930/39(6,00 m ²)	12,517	75,10
Pozemok evidovaný v GP č. 157/2017, k.ú. Vinohrady na parc. č. 5930/40 (43,00 m ²)	12,517	538,23
Spolu		1 126,53
Zaokrúhlene		1 130,00

Slovom: Jedentisícotridsať Eur/rok

V Bratislave dňa 28.1.2019

Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673-čiastočný, k.ú. Vinohrady zo dňa 27.01.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Vinohrady zo dňa 27.01.2019, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán č. 157/2017 na oddelenie pozemkov parc. č. 5930/38, 5930/39 a 5930/40, mapový list č. Pezinok 9-9/12, vyhotovený zo dňa 19.10.2017 a overený Okresným úradom v Bratislave - katastrálnym odborom zo dňa 30.10.2017 pod č. 2508/2017..
- Závazné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej výstavbe vydané zo dňa 18.01.2016..., kde je uvedené funkčné využitie 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, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 22/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca