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: Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 262/2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 173/2014

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty "obvyklého nájmu" pozemku na parc. KN č. 11410 evidovanom na LV č. 31-čiastočný, pri ulici Sliezska (pod rod. domom), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel pre účel stanovenia výšky "nájomného" za užívanie pozemku za obdobie od rokov 2013, 2014 a 2015 (3 roky) v zmysle objednávky...

Počet listov (z toho príloh): 27 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 24.06.2015.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:
Stanoviť všeobecnú hodnotu "obvyklého nájmu" pozemku na parc. KN č. 11410 evidovanom na LV č. 31-čiastočný, pri ulici Sliezska (pod rod. domom), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 11.06.2015. - písomná objednávka.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
22.06.2015. a priemer rokov 2013 a 2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.06.2015. a priemer rokov 2013 a 2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:
5.1 Dodané zadávateľom:
- Objednávka Znaleckého posudku č. 262/2015 zo dňa 11.06.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 31-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.06.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.06.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 11.05.2015.

5.2 Získané znalcom :
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 23.06.2015.
- 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
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
- Stanovenie výšky "nájomného" za užívanie pozemku za obdobie od rokov 2013, 2014 a 2015 (3 roky) v zmysle objednávky...

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. 31-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C"

...

Parc. č. 11410 o výmere 275 m^2 Zastavané plochy a nádvoria 15 1 5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11410 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1314.

...

Legenda:
Kód využívania pozemku
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

Kód právneho vzťahu
1 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch).

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

Titul nadobudnutia:
Žiadosť o zápis č. PPaSM 600/07, Star.-1730/07 zo dňa 09.07.07

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 23.06.2015.

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. Na predmetných pozemkoch je postavená stavba, ktorá nie je predmetom ohodnotenia.

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. 31-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto...

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu na 1,00 m²:

- Nájom pozemku na parc. č. 11410, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto za obdobie rokov 2013, 2014 a 2015 (3 roky)

g.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia resp. stanovenia "obvyklého nájmu na 1,00 m²:

- Ostatné stavby a pozemky evidované na LV č. 31, k.ú. Nové Mesto.
- Iné nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok tvorí parcela KN č. 11410 - zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je postavená stavba byt. domu. Plocha pozemku resp. jej časti predstavuje rozlohu o celkovej výmere 275,00 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 5-10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané bytovými domami, rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou...

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetné pozemky sú v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava určené na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (**číslo funkcie 102**) t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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...

Jedná sa ale o **stabilizované územie** charakteru rodinnej zástavby, kde sa malopodlažne bytové domy nepripúšťajú... Premiešané formy bývania v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží sa preferujú v rozvojových územiach...

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:

Okrem toho, že na predmetnom pozemku je postavaná stavba, ktorej vlastník nie je vlastníkom pozemku na nej postavenej..., nepredpokladám žiadne iné 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

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

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

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

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

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

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 priemyselné 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 priemyselné 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 primestskou 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 na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2013 na

POPIS

Pozemok tvorí parcela KN č. 11410 - zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je postavená stavba - dom. Plocha celého pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 275,00 m^2 a tvorí ju plocha pravidelného tvaru... Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Pozemok ako celok je rovinatý

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 31-čiastočný, k,.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III...

Predmetné pozemky sú v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava určené na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (**číslo funkcie 102**) t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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...
Jedná sa ale o **stabilizované územie** charakteru rodinnej zástavby, kde sa malopodlažne bytové domy nepripúšťajú... Premiešané formy bývania v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží sa preferujú v rozvojových územiach...
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.

V redukujúcich faktoroch je zohľadnená veľkosť predmetného pozemku ako i to, že na predmetnom pozemku je postavená stavba, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku...

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.

ZDOVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,55

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.

7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami

Zdôvodnenie: Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislavy. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu položky č. 6 a v dolnej hranici položky č. 7, vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient intenzity využitia: 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením.

Zdôvodnenie: Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Zdôvodnenie: Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná a rekreačná poloha

Zdôvodnenie: Posúdenie polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

Koeficient druhu pozemku: 1,40

4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)

Zdôvodnenie: Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – aj za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,40

5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

Zdôvodnenie: Jedná sa pozemky v danej lokalite so záujmom o kúpu. Použitý je koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na funkčné využitie...

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,95

12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre malopodlažnu bytovú zástavbu (kód 102) a sú súčasťou stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčne využitie... redukujúcim faktorom je stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavenej...

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
11410	zastavané plochy a nádvoria	275,00	275,00	1/1	275,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
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	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,30 * 0,95	3,2159
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 Eur/m^2 * 3,2159	213,50 Eur/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 275,00 m^2 * 213,50 Eur/m^2	58 712,50 Eur

2.1.1.1.2 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2014 na

ZDOVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,55

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.

7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami

Zdôvodnenie: Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislavy. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu položky č. 6 a v dolnej hranici položky č. 7, vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient intenzity využitia: 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením.

Zdôvodnenie: Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Zdôvodnenie: Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná a rekreačná poloha

Zdôvodnenie: Posúdenie polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

Koeficient druhu pozemku: 1,40

4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)

Zdôvodnenie: Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – aj za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,40

5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

Zdôvodnenie: Jedná sa pozemky v danej lokalite so záujmom o kúpu. Použitý je koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na funkčné využitie...

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,95

12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre malopodlažnu bytovú zástavbu (kód 102) a sú súčasťou stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčne využitie... redukujúcim faktorom je stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavenej...

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
11410	zastavané plochy a nádvoria	275,00	275,00	1/1	275,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
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	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,35
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,35 * 0,95	3,3396
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 Eur/m² * 3,3396	221,72 Eur/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 275,00 m² * 221,72 Eur/m²	60 973,00 Eur

2.1.1.1.3 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2015 na

ZDOVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,55

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.

7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami

Zdôvodnenie: Posúdenie lokality je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente je zohľadnený vplyv Hl. mesta SR Bratislavy. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu položky č. 6 a v dolnej hranici položky č. 7, vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient intenzity využitia: 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením.

Zdôvodnenie: Posúdenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mieste a čase.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Zdôvodnenie: Posúdenie dopravných vzťahov je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná a rekreačná poloha

Zdôvodnenie: Posúdenie polohy je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

Koeficient druhu pozemku: 1,40

4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)

Zdôvodnenie: Posúdenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – aj za predpokladu určenia pozemku na stavbu (Územný plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie). V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na všetky IS, preto je použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,40

5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

Zdôvodnenie: Jedná sa pozemky v danej lokalite so záujmom o kúpu. Použitý je koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na funkčné využitie...

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,95

12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre malopodlažnu bytovú zástavbu (kód 102) a sú súčasťou stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčne využitie... redukujúcim faktorom je stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavenej...

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
11410	zastavané plochy a nádvoria	275,00	275,00	1/1	275,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
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	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,95	3,4633
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 Eur/m^2 * 3,4633	229,93 Eur/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ}$ = M * $VŠH_{MJ}$ = 275,00 m^2 * 229,93 Eur/m^2	63 230,75 Eur

3. NÁJMY

➢ **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, 30 ročnej návratnosti investície a 19,00 % daňového zaťaženia.

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.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2013 na

VŠH m^2 pozemku polohovou diferenciáciou:	213,500 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,54 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	275,00 m^2

Nájom za rok na m^2:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1}\right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = 213{,}500 * \left[\frac{(1+0{,}0054)^{30} * 0{,}0054}{(1+0{,}0054)^{30} - 1}\right] * 1{,}19 = 9{,}196 \text{ Eur/m}^2\text{/rok}$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP}$ = M * $VŠH_{NPMJ}$ = 275,00 m^2 * 9,196 Eur/m^2/rok = **2 528,90 Eur/rok**

3.1.2 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2014 na

VŠH m^2 pozemku polohovou diferenciáciou:	221,720 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov

Úroková miera:	0,41 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	275,00 m²

Nájom za rok na m²:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1}\right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = 221,720 * \left[\frac{(1 + 0,0041)^{30} * 0,0041}{(1 + 0,0041)^{30} - 1}\right] * 1,19 = 9,365 \text{ Eur/m}^2\text{/rok}$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 275,00 \text{ m}^2 * 9,365 \text{ Eur/m}^2\text{/rok} =$ **2 575,38 Eur/rok**

3.1.3 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2015 na

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	229,930 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,37 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	275,00 m²

Nájom za rok na m²:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1}\right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = 229,930 * \left[\frac{(1 + 0,0037)^{30} * 0,0037}{(1 + 0,0037)^{30} - 1}\right] * 1,19 = 9,653 \text{ Eur/m}^2\text{/rok}$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 275,00 \text{ m}^2 * 9,653 \text{ Eur/m}^2\text{/rok} =$ **2 654,58 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 v rôznych obdobiach pri jej prípadnom poctivom prenájme v bežnom obchodnom styku.

2.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemkov stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku na 1,00 m² za rok 2013:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok na parc. KN č. 11410 evidovaný na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2013	9,196	2 528,90
Spolu		**2 528,90**

Slovom: Dvetisícpäťstodvadsaťosem Eur/90 centov

2.2 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemkov stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku na 1,00 m² za rok 2014:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok na parc. KN č. 11410 evidovaný na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2014 na	9,365	2 575,38
Spolu		**2 575 38**

Slovom: Dvetisícpäťstosedemdesiatpať Eur/90 centov

2.3 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemkov stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku na 1,00 m² za rok 2015:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok na parc. KN č. 11410 evidovaný na LV č. 31-čiast., k.ú. Nové Mesto za rok 2015 na	9,653	2 654,58
Spolu		**2 654,58**

Slovom: Dvetisícšesťstopäťdesiatštyri Eur/58 centov

V Bratislave dňa 24.6.2015

Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Objednávka Znaleckého posudku č. 262/2015 zo dňa 11.06.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 31-čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.06.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.06.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 11.05.2015.

Odberateľ
Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Junácka 1
832 91 BRATISLAVA
IČO : 00603317 DIČ : 2020887385
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s., č.účtu 1800347007/5600

Adresa dodávateľa
Vinkler Peter Ing.
Čerešňová 3
900 25 Chorvátsky Grob
IČO : 6901039156 DIČ :

Objednávka č. 262/2015

Predmet objednávky	Spolu bez DPH Eur	Spolu s DPH Eur
V zmysle verejného obstarávania č. ÚŠFVO 2267/2014 zo dňa 25.09.2014 si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku: za účelom stanovenia výšky nájmu za 1 m2 pozemku registra„C"KN, parc.č. 11410 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 275m2, evidovaný na LV č. 31, k.ú. Nové Mesto. Pri vypracovaní znaleckého posudku Vás zároveň žiadame o určenie výšky nájmu za 1 m2 cit.pozemku za obdobie rokov 2014 a 2013. Posudok bude podkladom k uzavretiu nájomnej zmluvy.		
SPOLU	150.00	180.00

Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 1
Dodacia lehota	do 14 dní
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : **Mgr. Biharyová Jana**
Tel.: 02/49253201
Email: pravne.biharyova@banm.sk

Dátum vystavenia: 11.06.2015

Pečiatka a podpis objednávateľa :

Mgr. Rudolf Kusý
starosta MČ B-NM

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA-m.č. NOVÉ MESTO**
Katastrálne územie: **Nové Mesto**

Dátum vyhotovenia **22.06.2015**
Čas vyhotovenia: **13:51:31**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 31

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
11410	275	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 11410 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1314.

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Právny vzťah:
5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)
Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	**Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové Mesto, Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR**	1 / 1
IČO :		

Titul nadobudnutia **Žiadosť o zápis č. PPaSM 600/07, Star.-1730/07 zo dňa 09.07.07**

Tituly nadobudnutia LV:

DOPLNENIE ZAPISU V POL 88/89
PROTOKOL O ZVERENI MAJETKU ZO DNA 8.7.1992 + ZIADOST ZO DNA 6.6.1994
OPRAVA ZAPISU V POL.258/94
ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 14.6.1994
ZAPIS GP C.240-221-864-93
ZIADOST ZN.2852/014/94 Z 16.6.1994 O ZAPIS GP C. JK-44/94
ZIADOST ZO DNA 22.3.1994 O ZAPIS STAVIEB - VZ 409/94
AKTUALIZACIA ISENU PODLA LV
ZIADOST ZO DNA 20.1.1995 O ZAPIS STAVIEB
ZAPIS GP C.313 20902-04-236/94
ZIADOST ZO DNA 39.3.1995 O OPRAVU SUP. CISLA
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O SAPIS STAVBY + GP C. JK-5/95
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVIEB + GP C.JK-86/94
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.JK-95/94
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.JK-97/94
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.JK-93/94
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.JK-90/94
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.JK-88/94
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.JK-89/94
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.JK-94/94
ZIADOST ZO DNA 15.2.1995 O OPRAVU SUP. CISIEL
ZIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C.JK-92/94
ZIADOST ZO DNA 3.4.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-11/95
ZIADOST ZO DNA 3.4.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-12/95

ZAPIS GP C. 8-90-12/92 NA ZAMERANIE STAVBY
ZIADOST ZO DNA 13.9.1995 O OPRAVU SUP. CISIEL
ZIADOST ZO DNA 18.9.1995 O OPRAVU SUP. CISIEL
ZIADOST O OPRAVU SUP.C. ZO DNA 27.11.1995.
ZIADOST O ZAPIS ZO DNA 18.4.1996 /GP C.630/96/
ZIADOST O ZAPIS STAVIEB
ZIADOST O ZAPIS STAVBY, GP JK-91/94
ZIADOST, ROZHODNUTIE C.STAR-2042/96
Žiadosť o zápis č.Star-295/06 zo dňa 31.1.2006
Návrh č.2906/85-014 zo dňa 25.04.1985 - Vz 17/88

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.zákona č.79/1957 Z.b. o výrobe,rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO:36 361 518) so sídlom Čulenova 6,816 47 Bratislava podľa GP č.174/2011 na pozemku parc.č.13605/4 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia:2x110kV vedenie č.8834 na trase PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska,Z-21367/11

1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia,a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 13605/4, 13605/11, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21368/11

1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia,a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 176/2011 na pozemku parc.č. 13605/4, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 4x110 kV vedenie č. 8834 na trase PPC - Rz Lamač, č. 8753 na trase PPC - Rz Pionierska, č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky a č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice, Z-1318/12

Iné údaje:

NEHNUTELNY MAJETOK POVODNEHO POZEMNOKNIZNEHO VLASTNIKA DR.IVANA MATUSEKA V 3/5,ZAPISANY V PK VL.C. 10834, K.U. BRATISLAVA PARC.C.11352/2 V KN NA LV 31 PARC.C.11352/2 BOL VYSPORIADANY CS.-AMERICKOU NAHRADOVOU DOHODOU Z R.1982.
NEHNUTELNY MAJETOK POVODNEHO POZEMNOKNIZNEHO VLASTNIKA DR. IVANA MATUSEKA V CELOSTI, ZAPISANY V PK VL.C.12950, PARC.C. 11667 V KN PARC.C. 11667 BOL VYSPORIADANY CS.-AMERICKOU NAHRADOVOU DOHODOU Z R.1982
Z PARC.C.11304/1 ODCLENENA VYMERA 36 m2 DO PARC.C.11304/3 A 36 m2 DO PARC.C.11304/4 PODLA GP 32141009-45/96
GP 32141009-1/97
Protokol o oprave chyby č. X-754/2007 zo dňa 16.07.2007

1 GP č. 26/07

Poznámka:
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

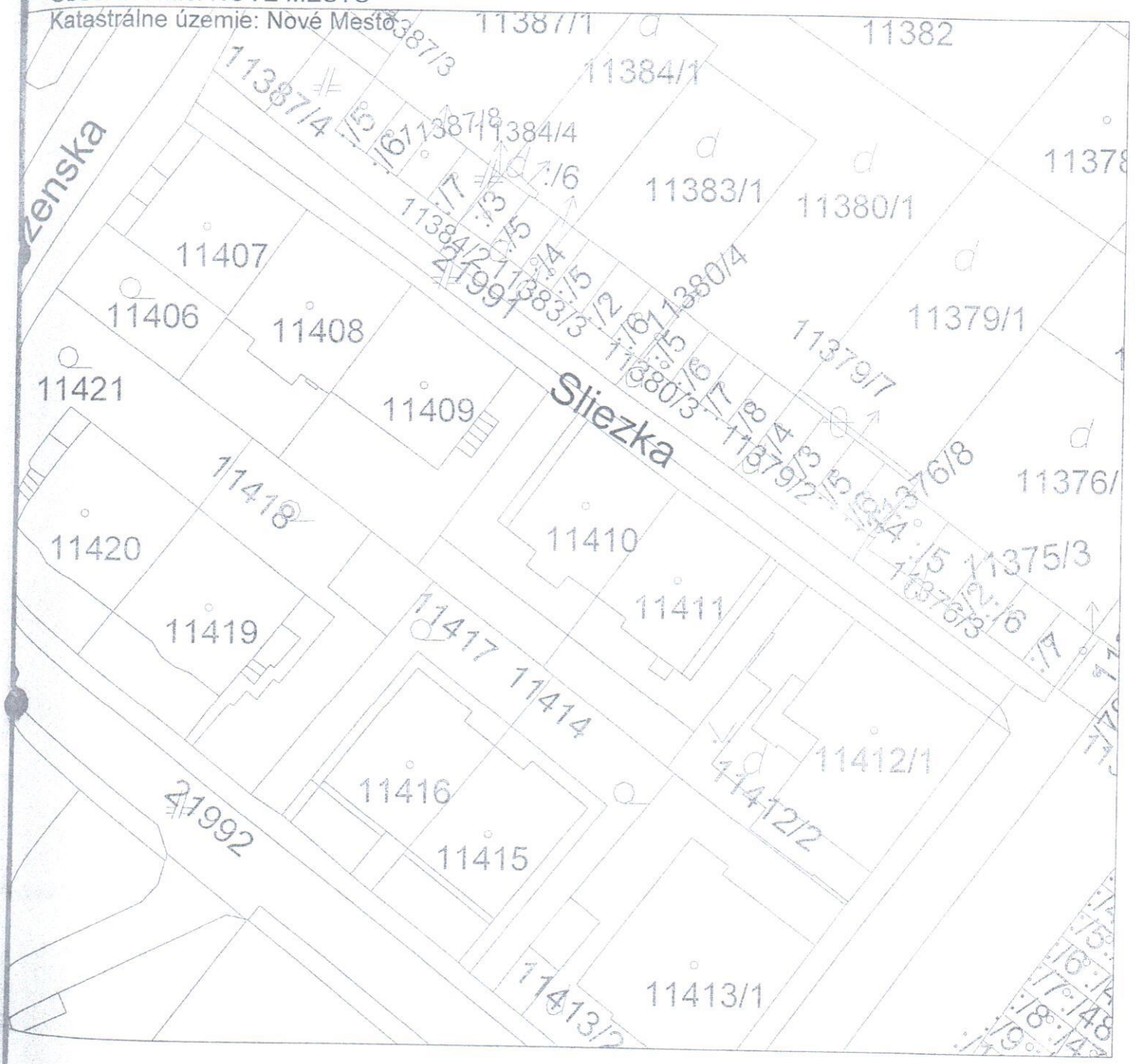
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Nové Mesto

22. júna 2015 13:53



SCALE 1 : 500

10 0 10 20 30

METERS

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

26 -05- 2015
5483
149/15

Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel a správy pozemkov
TU

Váš list číslo/zo dňa	Naša značka	Vybavuje/☎/@	Bratislava
149/2015 / 30. 04. 2015	ŽPaÚP-713/2015/KU	Ing., Ing. arch., Mgr. art. Jozef Kuráň / 0249253378 /up@banm.sk	11. 05. 2015

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Žiadateľ:	Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel a správy pozemkov
Žiadosť zo dňa:	04. 05. 2015
parc. č.:	**11410,** reg. C KN, k. ú. Nové Mesto
Lokalizácia parcely v území:	ulica Sliezska
Urbanistický obvod:	070
Zámer:	Podklad k vypracovaniu znaleckého posudku k určeniu výšky nájmu pre daný pozemok

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov, je predmetný pozemok parc. č.: **11410,** reg. C KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **viacpodlažnú zástavbu obytného územia** (kód **101**). Príslušný regulatív funkčného využitia plôch, ako aj schému z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy Vám zasielame v prílohe.

☎/fax 02 / 49 253 111, 02 / 45 529 459
e-mail: banm@banm.sk
www.banm.sk
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: SK08 5600 0000 0018 0034 7007
IČO 603317
DIČ 2020887385
Stránkové dni: Pondelok 8 - 12.00, 13 – 17.00; Streda 8 - 12.00, 13 – 17.00; Piatok 8 - 12.00

Podľa uvedeného územného plánu **stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov tak, aby sa zásadne nemenil charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ak prípadný nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Súčasne Vám odporúčame overiť si u správcov sietí existenciu a kapacitu technickej infraštruktúry ako aj prípadné ochranné pásma v predmetnom území. Z hľadiska využitia uvádzame, že na predmetnom pozemku parc. č.: **11410**, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto v súčasnosti evidujeme budovu vedenú v našej databáze ako rodinný dom.

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia prípadne súvisiace zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Prílohy
1x charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód **101**)
1x schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy M 1:500

Na vedomie
Magistrát hl. mesta SR Bratislavy – odd. ÚRM
CO: odd. územného konania a stavebného poriadku, odd. ŽPaÚP-a/a

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

☎/fax
02 / 49 253 111
02 / 45 529 459
e-mail: banm@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

DIČ
2020887385

Stránkové dni
Pondelok 8 - 12.00 13 – 17.00
Streda 8 - 12.00 13 – 17.00
Piatok 8 - 12.00

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	**viacpodlažná zástavba obytného územia**	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

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 vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

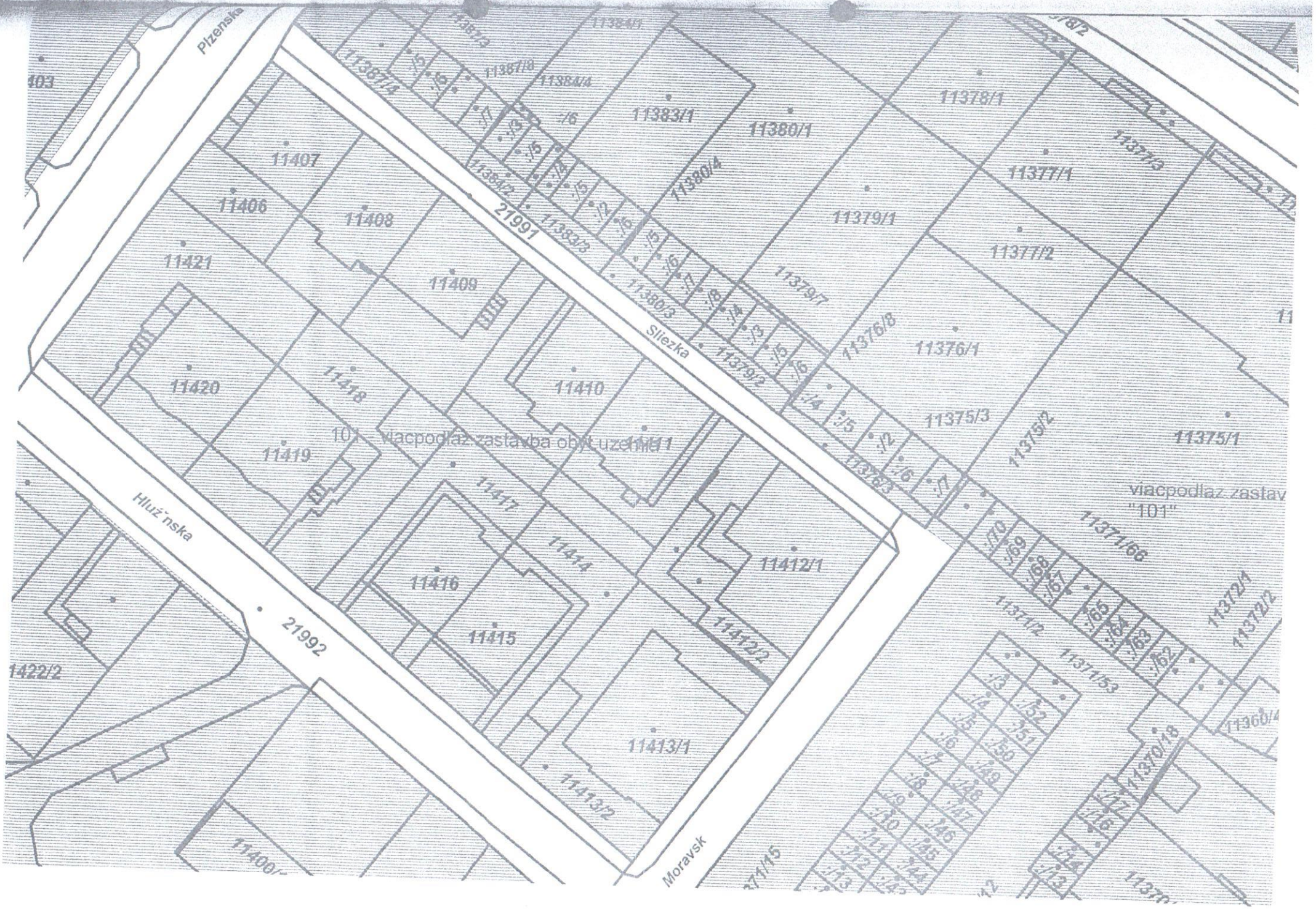
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
  - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
  - stavby na individuálnu rekreáciu
  - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
  - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
  - ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu
  - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
  - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
  - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou


Plzenska
Sliezka
Hluž'nska
Moravsk
21991
21992
11407
11406
11408
11421
11409
11420
11418
11410
11419
11417
11414
11416
11415
11412/1
11412/2
11413/1
11413/2
11383/1
11380/1
11380/4
11378/1
11377/1
11377/2
11379/1
11379/7
11376/8
11376/1
11375/3
11375/2
11375/1
11371/66
11371/2
11371/53
11372/1
11372/2
11370/18
11360/4
11422/2
11387/4
11387/8
11384/4
11384/2
11383/3
11380/3
11379/2
11376/3
11377/3
viacpodlaz zastav
"101"
101 - viacpodlaz zastavba obyt uzemia

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 173/2015 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 173/2015.

Ing. Peter VINKLER
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby, odbor bytové hospodárstvo

Ing. Peter VINKLER
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby, odbor bytové hospodárstvo