

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Papradňová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

Mestská časť Nové Mesto, Junácka č.1, 832 91 Bratislava

IČO: 00603317

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka č.0228/2026 zo dňa 18.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 18/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg.C-KN parc.č.19262/11, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Kamzíkov vrch, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto-lokalita Koliba, okres Bratislava III a všeobecnej hodnoty ročného nájmu posudzovaného pozemku za roky 2026, 2025, 2024, 2023, 2022, 2021 (nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3673).

Počet strán (z toho príloh): 37 (20)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku reg.C-KN parc.č.19262/11, v k.ú.Vinohrady, situovanom na ul.Kamzíkov vrch, v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto-lokalita Koliba, okres Bratislava III a všeobecnej hodnoty ročného nájmu posudzovaného pozemku za roky 2026, 2025, 2024, 2023, 2022, 2021 (nehnutelnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č.3673).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vysporiadania.

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

24.03.2026

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

24.03.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Informácie o posudzovanej nehnuteľnosti
- Územnoplánovacia informácia(Interný list), vydaná Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.8314/4298/2026/UP/LUKA zo dňa 16.03.2026
- Textová časť - list regulácie funkčného využitia plôch (kód funkcie 1003)
- Širšie vzťahy - Na podklade UPN hl.mesta SR Bratislavy - grafická časť

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3673, k.ú. Vinohrady, zo dňa 24.03.2026, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, zo dňa 24.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{MJ}} [\text{Eur}]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{MJ}} = V\text{H}_{\text{MJ}} \cdot k_{\text{PD}} [\text{Eur}/\text{m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

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

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

V $\dot{S}$ H_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/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, spravidla 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č. 3673, k.ú. Vinohrady

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 19262/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m²

99

1

2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Vlastník

Por.č.1 - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV

ČASŤ C: Ťarchy

Nepripravené.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.03.2026.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.03.2026.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: územnoplánovacia informácia-textová časť

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom. Geodetické údaje katastra nie sú v súlade so skutočným stavom. Časť pozemku je zastavaná príslušenstvom rodinného domu súp.č.3139(vlastník evidovaný na LV č.8218). Je potrebné vyhotoviť geometrický plán na zameranie skutočného stavu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Pozemok parc.č.19262/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 72 m²

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

Príslušenstvo RD s.č.3139, situované na dotknutej časti pozemku parc.č.19262/11.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný :

(internetová stránka-územné plány miest)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 -

posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v rozvojovom území s funkčným kódom využitia 1003 - stabilizované územie určené pre rekreáciu v prírodnom prostredí. Informácie získané z webovej stránky-geoportál Bratislava.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť -pozemok parc.č.19262/11 je situovaný na ulici Kamzíkov vrch č.10, v MČ Bratislava - Nové Mesto-lokalita Koliba, okres Bratislava III, k.ú.Vinohrady.

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta SR Bratislava. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja.

V susedstve posudzovaného pozemku je situovaný Hotel West, reštaurácia Schoppa, bufet Chalúпка, vo vzdialenosti cca 300m reštaurácia Expo Koliba, 700m reštaurácia VEŽA+vyhliadka.

Dopravná infraštruktúra v okolí posudzovaného pozemku je primeraná pre danú lokalitu. V dotknutej lokalite sa predpokladá, že sú vybudované všetky základné inžinierske siete. Cesta autom do centra mesta trvá cca 13 minút (mimo dopravnej špičky). Centrum mesta-nám.SNP- je vzdialené cca 6km. Najbližšia obchodná sieť ako aj zástavka MHD(trolejbus) je situovaná na ul.Jeséniova vo vzdialenosti cca 1,8km.

Poloha pozemku parc.č.19262/11 na ulici Kamzíkov vrch, v MČ Bratislava - Nové Mesto, v k.ú.Vinohrady:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaný pozemok je doteraz využívaný ako prístupová plocha k rodinnému dom súp.č.3139. Podľa ÚPI je pozemok súčasťou stabilizovaného územia, určeného pre rekreáciu v prírodnom prostredí. Nie je predpoklad iného využitia ako je v súčasnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č. 3673 nie je na posudzovanú nehnuteľnosť zapísaná žiadna ťarcha.

Z dostupných podkladových materiálov nevyplývajú resp. nie sú mi známe žiadne prípadné iné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemok LV č.3673 - 2026

POPIS

Posudzovaný pozemok reg.C-KN parc.č.19262/11 je situovaný v k.ú.Vinohrady, v MČ Bratislava-Nové Mesto, lokalita Koliba.Prístup k pozemku je zo spevnenej komunikácie-ulice Cesta na Kamzík a následne ulice Kamzíkov vrch, ktorá je situovaná na pozemku parc.č.19262/1,2,3.Pozemok parc.č.19262/11 je využívaný ako prístupový pozemok ku rodinnému domu súp.č.3139, situovanom na parc.č.19262/11- vlastníť predmetnej nehnuteľnosti je uvádzaný na LV č.8218). Pozemok má rovinatý charakter. Má nepravidelný tvar.V dotknutej lokalite je predpoklad, že sú situované všetky základné inžinierske siete (vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby). Lokalita Koliba je považovaná za jednu z

lukratívnych lokalít na bývanie a rekreáciu v Bratislave. Posudzovaný pozemok je sčasti zastavaný príslušenstvom rodinného domu súp.č.3139. Presný rozsah zastavania je možné určiť iba geometrickým plánom. V posudku stanovená VŠH za 1 m² pozemku - 257,50 € je primeraná hodnota, zodpovedajúca dotknutej lokalite a spôsobu využívania posudzovaného pozemku. Stanovenie VŠH pozemku v rokoch 2021 až 2025 sa zohľadňuje v koeficiente redukujúcich faktorov (vplyv časového vývoja minulých období).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19262/11	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na pozemku je vybudovaná spevnená plocha z vegetačných tvárnic</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>najbližšie zástavky MHD (trolejbus) sú situované na ul. Jeséniova</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím - málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie</i>	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	10. vplyv časového vývoja minulých období, <i>pozemok je využívaný ako prístupová plocha k rodinnému domu na parc.č.6652/7-Cesta na Kamzík č.28a</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 1,00$	3,8786
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,8786$	257,50 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 19262/11	$72,00 \text{ m}^2 * 257,50 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 540,00
Spolu		18 540,00

3.1.1.2 Pozemok LV č.3673 - 2025

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19262/11	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných 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 <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na pozemku je vybudovaná spevnená plocha z vegetačných tvárnic</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ul.Jeséniova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím-málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>lokalita Koliba je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie</i>	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	10. vplyv časového vývoja minulých období, <i>pozemok je využívaný ako prístupová plocha k rodinnému domu na parc.č.6652/7-Cesta na Kamzík č.28a</i>	0,97

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 0,97$	3,7622
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7622$	249,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 19262/11	$72,00 \text{ m}^2 * 249,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 983,44
Spolu		17 983,44

3.1.1.3 Pozemok LV č.3673 - 2024

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19262/11	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V H_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných 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 <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na pozemku je vybudovaná spevnená plocha z vegetačných tvárnic</i>	0,90
	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_D koeficient dopravných vzťahov	najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ul.Jeséniova	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím-málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie</i>	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	10. vplyv časového vývoja minulých období, <i>pozemok je využívaný ako prístupová plocha k rodinnému domu na parc.č.6652/7-Cesta na Kamzík č.28a</i>	0,94

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 0,94$	3,6458
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6458$	242,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 19262/11	$72,00 \text{ m}^2 * 242,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 426,88
Spolu		17 426,88

3.1.1.4 Pozemok LV č.3673 - 2023

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19262/11	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{H MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na pozemku je vybudovaná spevnená plocha z vegetačných tvárnic</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ul.Jeséniova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím-málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie	0,91
k_R koeficient redukujúcich faktorov	10. vplyv časového vývoja minulých období, pozemok je využívaný ako prístupová plocha k rodinnému domu na parc.č.6652/7-Cesta na Kamzík č.28a	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 0,91$	3,5295
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,5295$	234,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 19262/11	$72,00 \text{ m}^2 * 234,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 871,04
Spolu		16 871,04

3.1.1.5 Pozemok LV č.3673 - 2022

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19262/11	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 pozemok je situovaný v lokalite Koliba	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia na pozemku je vybudovaná spevnená plocha z vegetačných tvárnic	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ul. Jeséniova	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) pozemok je situovaný v území s funkčným využitím-málopodlažná zástavba obytného územia	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) v dotknutom území sú situované všetky IS	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	10. vplyv časového vývoja minulých období, pozemok je využívaný ako prístupová plocha k rodinnému domu na parc.č.6652/7-Cesta na Kamzík č.28a	0,88

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 0,88$	3,4131

Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4131$	226,60 €/m ²
--------------------------------------	---	-------------------------

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 19262/11	$72,00 \text{ m}^2 * 226,60 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 315,20
Spolu		16 315,20

3.1.1.6 Pozemok LV č.3673 - 2021

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19262/11	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota: $V_{H MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v 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 <i>pozemok je situovaný v lokalite Koliba</i>	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na pozemku je vybudovaná spevnená plocha z vegetačných tvárnic</i>	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>najbližšie zástavky MHD(trolejbus) sú situované na ul.Jeséniova</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>pozemok je situovaný v území s funkčným využitím-málopodlažná zástavba obytného územia</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>v dotknutom území sú situované všetky IS</i>	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>lokalita Koliby je považovaná za lukratívnu lokalitu na bývanie</i>	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	10. vplyv časového vývoja minulých období, <i>pozemok je využívaný ako prístupová plocha k rodinnému domu na parc.č.6652/7-Cesta na Kamzík č.28a</i>	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 0,85$	3,2968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2968$	218,87 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 19262/11	$72,00 \text{ m}^2 * 218,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 758,64
Spolu		15 758,64

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemok LV č.3673 - 2026

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2026 sa vychádza z okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej investície 25 rokov

-daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 21%

-v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemok zastavaný stavbou). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-daň z príjmu je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

-úroková miera je uvažovaná vo výške **2,35%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 03/2025 až 02/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 2,13% (nefinančné spoločnosti) resp. 2,57% (domácnosti). Priemer úrokových mier - $(2,13 + 2,57)/2 = 2,35\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 16,622 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	257,500 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	2,35 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	72,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VSH_{NPMJ} = 257,500 * \left[\frac{(1+0,0235)^{25} * 0,0235}{(1+0,0235)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 16,622 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 72,00 \text{ m}^2 * 16,622 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,196,78 \text{ €/rok}}$$

4.1.2 Pozemok LV č.3673 - 2025

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2025 sa vychádza z okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej investície 25 rokov

-daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 21%

-v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemok zastavaný stavbou). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym,

minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu(vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **2,22%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 01/2025 až 12/2025 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 1,93%(nefinančné spoločnosti) resp.2,51%(domácnosti). Priemer úrokových mier - $(1,93+2,51)/2 = 2,22\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 15,883 €/m²/rok.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	249,770 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	2,22 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	72,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 249,770 \cdot \left[\frac{(1+0,0222)^{25} \cdot 0,0222}{(1+0,0222)^{25} - 1} \right] \cdot 1,21 = 15,883 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M \cdot VSH_{NPMJ} = 72,00 \text{ m}^2 \cdot 15,883 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,143,58 \text{ €/rok}}$$

4.1.3 Pozemok LV č.3673 - 2024

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2024 sa vychádza z okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vloženej investície 25 rokov

-daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 21%

-v súčasnosti platnej úrokovvej miery z nových vkladov v bankách

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície(rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku(jedná sa o pozemok zastavaný stavbou) . Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu(vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **3,06%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 12/2023 až 11/2024 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk) sú 3,40%(nefinančné spoločnosti) resp.2,72%(domácnosti). Priemer úrokových mier - $(3,40+2,72)/2 = 3,06\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 16,931 €/m²/rok.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	242,040 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	3,06 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	72,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 242,040 \cdot \left[\frac{(1+0,0306)^{25} \cdot 0,0306}{(1+0,0306)^{25} - 1} \right] \cdot 1,21 = 16,931 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M \cdot VSH_{NPMJ} = 72,00 \text{ m}^2 \cdot 16,931 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,219,03 \text{ €/rok}}$$

4.1.4 Pozemok LV č.3673 - 2023

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2023 sa vychádza z okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej investície 25 rokov

-daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 21%

-v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku

sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemok zastavaný stavbou). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-daň z príjmu je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

-úroková miera je uvažovaná vo výške **2,95%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 12/2022 až 11/2023 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 3,82% (nefinančné spoločnosti) resp. 2,08% (domácnosti). Priemer úrokových mier - $(3,82 + 2,08) / 2 = 2,95\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 16,192 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	234,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	2,95 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	72,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 234,320 \cdot \left[\frac{(1+0,0295)^{25} \cdot 0,0295}{(1+0,0295)^{25} - 1} \right] \cdot 1,21 = 16,192 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M \cdot VSH_{NPMJ} = 72,00 \text{ m}^2 \cdot 16,192 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,165,82 \text{ €/rok}}$$

4.1.5 Pozemok LV č.3673 - 2022

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2022 sa vychádza z okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej investície 25 rokov

-daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 21%

-v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vlozenej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku

sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemok zastavaný stavbou). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-daň z príjmu je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

-úroková miera je uvažovaná vo výške **1,08%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 01/2022 až 12/2022 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 1,0% (nefinančné spoločnosti) resp. 1,16% (domácnosti). Priemer úrokových mier - $(1,0 + 1,16) / 2 = 1,08\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 12,573 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	226,600 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	1,08 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	72,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 226,600 * \left[\frac{(1+0,0108)^{25} * 0,0108}{(1+0,0108)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 12,573 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 72,00 \text{ m}^2 * 12,573 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{905,26 \text{ €/rok}}$$

4.1.6 Pozemok LV č.3673 - 2021

Pri výpočte VŠH nájmu pozemku za rok 2021 sa vychádza z okrajových podmienok:

-predpokladaná doba návratnosti vloženej investície 25 rokov

-daňové zaťaženie sa uvažuje pre právnickú osobu 21%

-v súčasnosti platnej úrokovej miery z nových vkladov v bankách

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku (jedná sa o pozemok zastavaný stavbou). Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **0,71%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 01/2021 až 12/2021 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 0,31% (nefinančné spoločnosti) resp. 1,11% (domácnosti). Priemer úrokových mier - $(0,31+1,11)/2 = \mathbf{0,71\%}$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 11,599 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	218,870 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,71 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	72,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 218,870 * \left[\frac{(1+0,0071)^{25} * 0,0071}{(1+0,0071)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 11,599 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 72,00 \text{ m}^2 * 11,599 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{835,13 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok LV č.3673 - 2026 - parc. č. 19262/11 (72 m ²)	18 540,00
Všeobecná hodnota celkom	18 540,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	18 500,00
Všeobecná hodnota slovom: osemnásťtisícpäťsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok LV č.3673 - 2026	16,622	1 196,78
Pozemok LV č.3673 - 2025	15,883	1 143,58
Pozemok LV č.3673 - 2024	16,931	1 219,03
Pozemok LV č.3673 - 2023	16,192	1 165,82
Pozemok LV č.3673 - 2022	12,573	905,26
Pozemok LV č.3673 - 2021	11,599	835,13
Spolu		6 465,60
Zaokrúhlene		6 500,00

Slovom: Šesťtisícpäťsto Eur/rok

V Bratislave, dňa: 31.03.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Územnoplánovacia informácia-textová časť
5. Širšie vzťahy podľa UPN-grafická časť
6. Regulačný list funkčného využitia plôch
7. Výpis z LV č.3673
8. Úrokové miery z vkladov v bankách
9. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 18/2026.

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

Ing. Peter Kapusta



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Objednávka č. 0228/2026

Odberateľ:

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO: 00 603 317
DIČ: 2020887385

Dodávateľ:

Kapusta Peter Ing.
Papradňová 9, 821 01 Bratislava
IČO: 11813679
DIČ:

Vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia:

1. všeobecnej hodnoty pozemku reg. C-KN parc. č. 19262/11, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 72 m², v kat. úz. Vinohrady, zapísaný na LV č. 3673, vo vlastníctve HM SR BA, v správe MČ
2. všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku reg. C-KN parc. č. 19262/11, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 72 m², v kat. úz. Vinohrady, zapísaný na LV č. 3673, vo vlastníctve HM SR BA, v správe MČ, a to:
 - za rok 2026,
 - spätne za rok 2025,
 - spätne za rok 2024,
 - spätne za rok 2023,
 - spätne za rok 2022,
 - spätne za rok 2021.

Maximálna hodnota objednávky: **260.00 €**
Lehota doručenia:

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.
Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný za vystavenie objednávky, zabezpečenie kontroly a za prevzatie objednávky:

Meno a priezvisko: Darina Varsányiová
Telefón: 49 253 403 Email: darina.varsanyiova@banm.sk

Dátum vystavenia : 18/03/2026

Základná finančná kontrola podľa zák. č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Smernice č. 8/2021:

Zamestnanec zodpovedný za vystavenie objednávky			prednosta		
Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/-NIE-JE ¹⁾ možné pokračovať.			Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/-NIE-JE ¹⁾ možné pokračovať.		
Darina Varsányiová	18/03/2026		Mgr. Marián Kolek	18/03/2026	
Meno a priezvisko	Dátum	Podpis	Meno a priezvisko	Dátum	Podpis

Vysvetlivky:

1) nehodiace sa prečiarknite



02/49 253 111
02/45 529 459

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

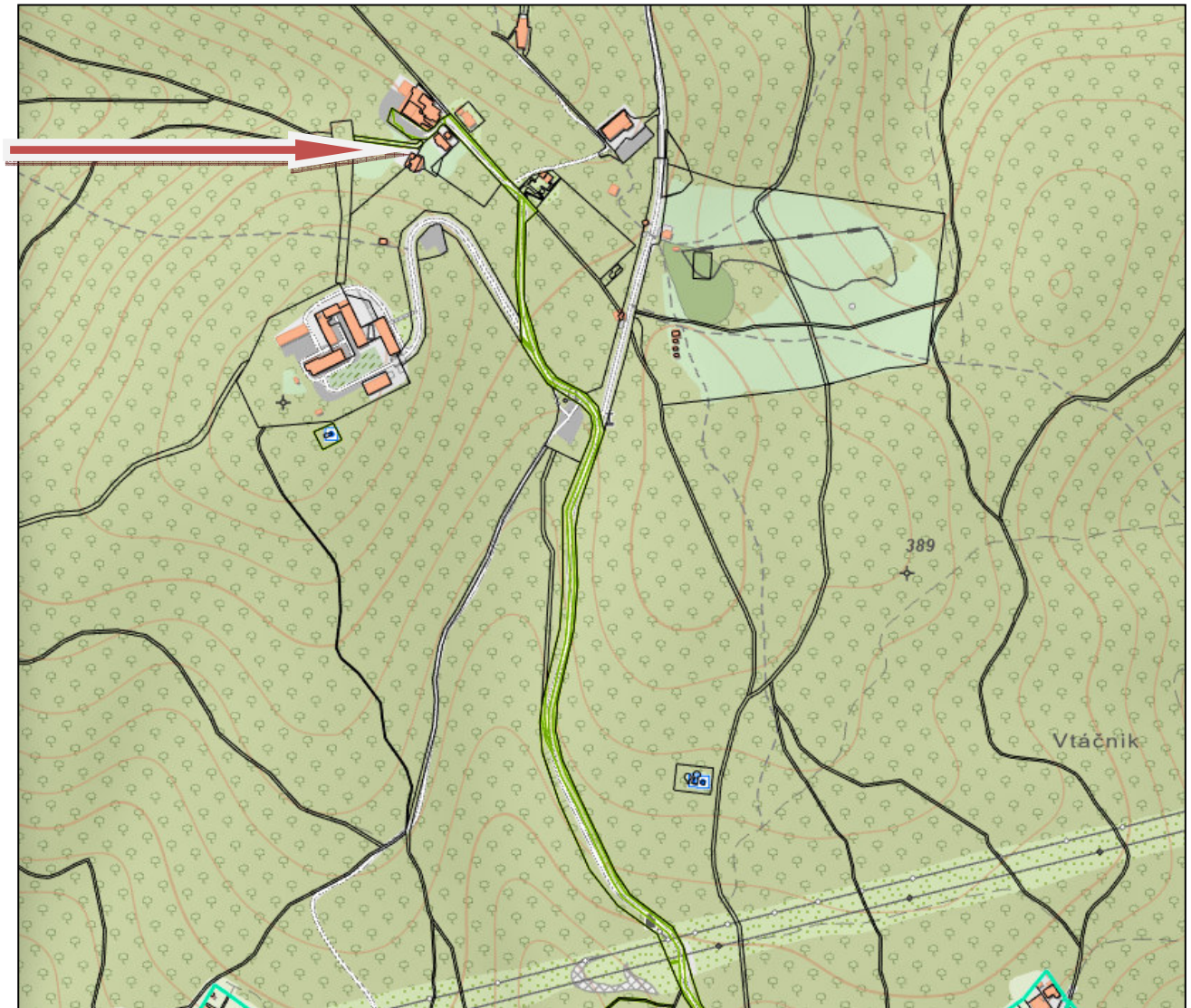
IČO
00603317

DIČ
2020887385

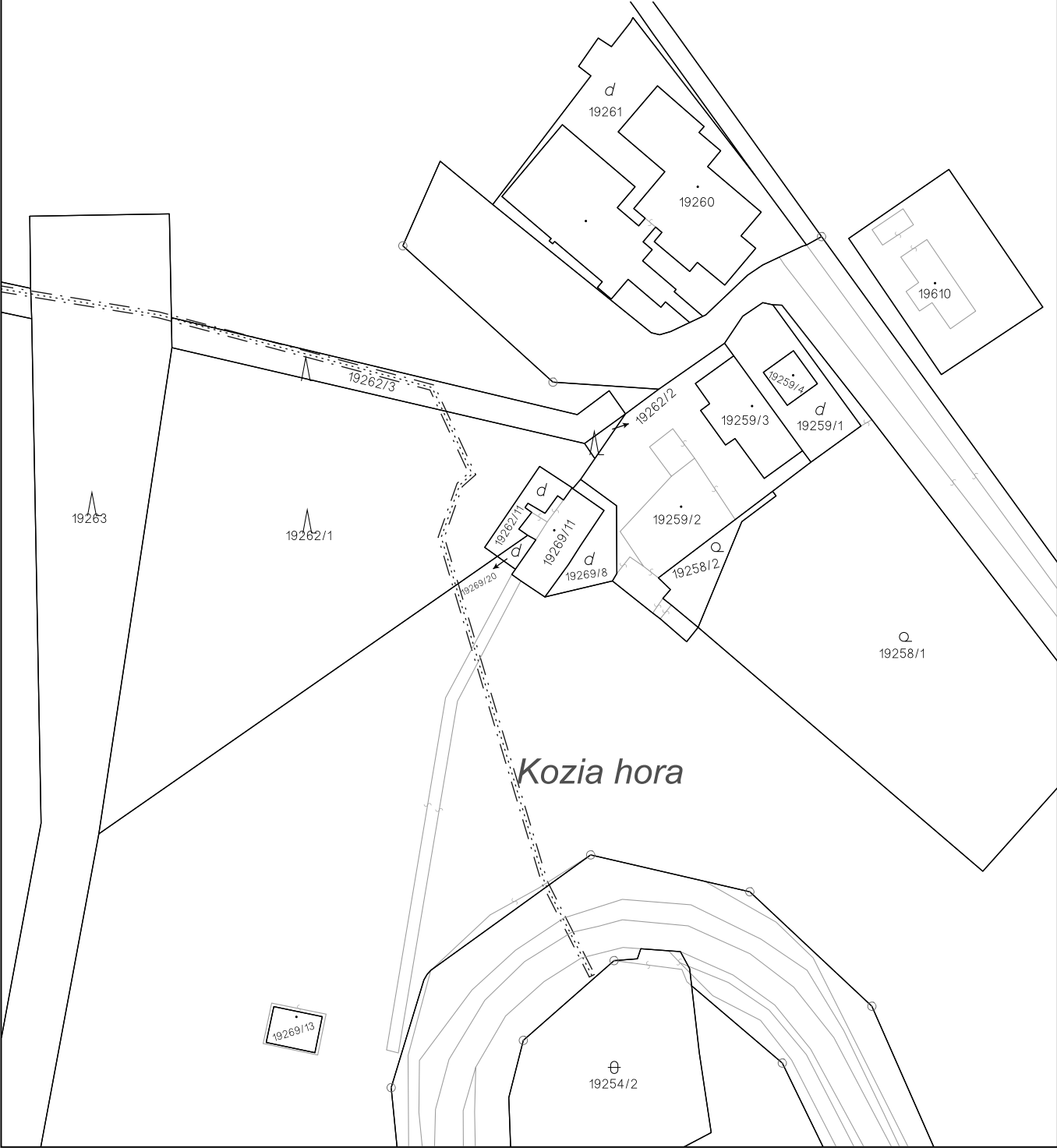
Stránkové dni
Pondelok 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰
Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰
Piatok 8⁰⁰ - 12⁰⁰

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha pozemku parc.č.19262/11, k.ú.Vinohrady, ul.Kamzíkov vrch, MČ BA-Nové Mesto



Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava III	Bratislava-Nové Mesto	Vinohrady
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 19262/11		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	24. 3. 2026 0:26:47	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20. 3. 2026 18:00:00		

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 24.3.2026
Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 0:27:59
Katastrálne územie : 804380 Vinohrady Údaje platné k : 20.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3673 ČIASŤ ČI

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
19262/11	72	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 603481	1/1

	Titul nadobudnutia: Zámenná zmluva V-153/2004 zo dňa 5.2.2004-vz 119/04 Protokol o zverení majetku Hl.mesta do správy zo dňa 30.9.1991 - 329/94 Protokol o zverení majetku Hl.mesta do správy zo dňa 15.12.1993 - 345/94 Žiadosť 200/94/MAJ.- vz 467/94 Protokol o zverení majetku Hl.mesta do správy zo dňa 30.10.1991 - vz 59/95 Zámenná zmluva V-3977/95 zo dňa 3.8.1995 - vz 373/95 Žiadosť o zápis č.204/96 zo dňa 31.5.1996-vz 494/96 Žiadosť o zápis č.487/96 zo dňa 18.12.1996-vz 60/97 Zámenná zmluva V-791/97 zo dňa 19.3.1997-vz 256/97 Rozhodnutie č.III-3067/97 zo dňa 19.3.1997-vz 370/97 Žiadosť o zápis č.154/97 zo dňa 7.5.1997 - vz 879/97 Žiadosť o zápis č.187/97 zo dňa 18.6.1997 - vz 1030/97 Žiadosť zo dňa 3.6.1997 - 315/98 Žiadosť č.11/98 zo dňa 12.1.1998 - vz 400/98 Žiadosť 412/98 zo dňa 5.11.1998 - vz 1069/98 Žiadosť 414/98 zo dňa 10.11.1998 - vz 1069/98 Žiadosť č.5/1999 zo dňa 7.1.1999 - vz 321/99 Žiadosť, Protokol zo dňa 10.7.1998 - vz 438/99 Žiadosť zo dňa 4.3.1999 - vz 439/99 Žiadosť č.108/99 zo dňa 8.4.1999 - vz 770/99
	Iné údaje: GP č.39/2005 GP č. 50/06 Zápis GP č. 144/2006 - zpmz 3619 E na odd.pozemkov k V-12793/2007 Rozhodnutie č.PÚ-08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.6.2008, Z-12709/08 GP č. 2972/2008 GP č. 2890/2008 GP č. 138/2008 Zápis GP č. 05092012 (nové parc. č. 6005/112,113), Z-9250/12. GP č. 06/2012 (č.overenia 1505/12), V-4143/14 GP č. 42/2014 (č.overenia 1145/2014) GP č.140/2017, V-18632/2018 Protokol o oprave chyby č. X-356/2021 zo dňa 11.10.2021 Rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, pozemkový a lesný odbor o trvalom vyňatí č.OU-BA-POL-2023/061096-004/BAK zo dňa 25.07.2023 na parc.č. 19229/300 v GP č. G1-734/2023, R-4262/2023 Protokol o zápise evidenčnej zmeny, R-4675/2025 GP ov.č. G1-2132/24, V-33135/25 (parc.č. 6390/4)
	Poznámky: Bez zápisu

Správca

Počet správcov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
5	Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
6	Mestské lesy v Bratislave, Cesta mládeže 4, Bratislava, PSČ 831 01, SR, IČO: 30808901	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je správa pod por.č.6 k nehnuteľnosti podľa Protokolu č.11 88 0665 24 00 o zverení majetku Hl.mesta SR Bratislavy k pozemku registra C KN parc.č.19258/1, zo dňa 25.10.2024, Z-16401/2024	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Žiadosť zn: 287/99 zo dňa 15.7.1999

Zverovací protokol č.118404819900 zo dňa 14.9.1999

Žiadosť č.297/99 zo dňa 25.10.1999

Žiadosť zn:133/2000 zo dňa 6.4.2000

Rozhodnutie č.III-62/2000 zo dňa 16.5.2000
 Žiadosť č.369/2000 zo dňa 23.10.2000
 Žiadosť č:321/2000 zo dňa 8.9.2000
 Žiadosť č:PaSM-272/2001 zo dňa 27.8.2001
 Zámenná zmluva V-3077/01 zo dňa 28.11.2001
 Žiadosť č:PaSM-82/2002 zo dňa 4.4.2002
 Zverovací protokol č.11 88 0889 02 00 zo dňa 14.6.2002
 Žiadosť o zápis, č.: 7/2001 zo dňa 16.1.2001
 Zámenná zmluva V-1070/2003 zo dňa 17.2.2004
 Rozhodnutie č.X-26/04-Sp. zo dňa 15.3.2004
 Rozhodnutie č.X-78/05 zo dňa 20.6.2005
 Protokol o zverení správy č.118804780400 zo dňa 26.7.2004
 Protokol o zverení správy č.118814930200 zo dňa 16.12.2004
 Protokol o zverení správy č.118802190400 zo dňa 31.5.2004
 Protokol o zverení správy č.118811680100 zo dňa 30.1.2002
 Protokol o zverení správy č.118800590500 zo dňa 11.3.2005
 Protokol o zverení správy č.118800600500 zo dňa 11.3.2005
 Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53319/08-1/333740 zo dňa 11.11.2008
 Žiadosť o zápis č. MAGS SNM 53316/08-1/333734 zo dňa 11.11.2008
 Žiadosť o zápis MAGS SNM 42522/09-1/247277 zo dňa 18.05.2009
 Protokol o zverení správy č.118803160900 zo dňa 22.7.2009,Z-7422/09

Iné údaje - nepriradené

P.č.12142/12 zmenšená o 1 m2 (včlenený do p.č.21229/72 podľa GP č.31321704/221-117/98)
 P.č.18177/2 zmenšená o 41 m2 (zlúčené do p.č.18168/16) podľa GP 31320902-04-168/96
 Nájom pozemku p.č.6731/3 pre nájomcu: Ing.Varga Jozef a Marta r.Benková na dobu neurčitú podľa nájomnej zmluvy č.258/99 zo dňa 26.7.1999
 GP 32/2007, (E3904)
 Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu č. X-1036/08 zo dňa 25.09.2008 (parc.č. 19351/2)
 GP č. 35/2009, V-5917/10
 GP č.93/2007, úrad.over.3034/07
 Rozhodnutie o oprave chyby X-257/16 zo dňa 04.01.2017 (C p.č. 19227/35,19227/55)
 Zápis GP č.2403/16 overený pod dňa 15.11.2016; Rozhodnutie o trvalom vyňatí lesných pozemkov OU-BA-PLO-2017/028359-004 zo dňa 18.07.2017; Z-16367/17
 GP č. over. 1485/2017 dňa 12.12.2017; R-2718/18
 Zápis GP č.29/2019 (č.overenia G1-2011/2019 zo dňa 04.10.2019) , V-1442/2020
 Zápis GP č. 129/2017 (č.overenia 2436/2017 zo dňa 24.10.2017), V-14719/2022

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno - právo prechodu cez p.č.18170/4,8,9 v prospech vlastníkov p.č.18173/3, 18173/4, 18173/5, 18174/1-6,8-10,19-24,28,29 o šírke 3m - 575/98; Zápis GP č.over.: G1-640/2022, V-558/2020, R-822/2025
-	Vecné bremeno - právo prechodu,prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na p.č.18170/8 v prospech RNDr.Tatiany Judovej [*12.10.1956] podľa V-2384/2001 zo dňa 19.3.2003

-	Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu v prospech Zuzany Smiščíkovej [*03.12.1968] cez pozemok p.č.19018/2 v rozsahu vyznačenom v GP č.29/2003 podľa V-1825/2003 zo dňa 29.1.2004
-	Vecné bremeno: Právo prechodu cez pozemok p.č. 7168 v rozsahu vyznačenom v geom.pláne č.: 581/04 v prospech Jozefa Matejku [* 11.4.1960] , Kataríny Matejkovej [* 5.2.1968] a Richarda Matejku [* 14.3.1969] podľa V - 2210/04 zo dňa 2.9.2004.
-	Právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemky - parc.č. 6524/4, 6520/23, vo vlastníctve povinného RAMAKOM, s.r.o., Júnova 6, Bratislava, IČO: 35833459, v prospech vlastníka príslušného pozemku ako oprávneného z vecného bremena a to: pozemku parc.č.6520/9, 6521/3, podľa V-5150/06 zo dňa 28.04.06 - vz 594/06
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny v spojení s § 69 ods.10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, Bratislava, podľa GP č.170/2011(č.o. 2377/11) na pozemkoch registra C KN parc.č.18638/2, 18639, 19227/2 a 19227/3, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č.8834 na trase Rz PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska, Z-21373/11
-	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje 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 GP č. 35 735 325 - 165/2011, č. over. 2378/11, na pozemkoch registra "C" parc.č. 19227/4, 19227/5, 19229/87, 19229/111, 19229/142, 19292, 19299, 19306 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8208 na trase Rz Pionierska - Rz Lamač a č. 8834 na trase PPC - Rz Lamač, Z-20301/11
-	Vecné bremeno "in rem" spočívajúce povinnosti povinného strpieť : a) zriadenie a uloženie NN prípojky k stavbe "trojgeneračný rodinný dom" v Bratislave b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie NN prípojky v rozsahu vymedzenom GP č.0411/2017 zo dňa 17.11.2017 na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete overený pod č.2863/2017 zo dňa 20.12.2017 c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky na pozemky registra C KN parc.č. 19013/2, 19018/2 v prospech každodobého vlastníka nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č. 19013/1, 19013/5, 19013/6, 19013/7 podľa V-14244/2018 zo dňa 24.08.2018; (GP over. č. 2010/2019, Z-6823/20)
-	Vecné bremeno podľa § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z.o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti SITEL, s.r.o., Zemplínska 6, Košice (IČO: 31668305), spočívajúce v povinnosti strpieť zriaďovanie a prevádzkovanie verejných sietí a stavenie ich vedenia na pozemku registra C KN parc.č.19262/1, Z- 5269/2019
-	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom k pozemku registra C KN parc.č.19229/283, 19229/284 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 19229/276, 19229/277, 19229/147, podľa V-1442/2020 zo dňa 24.02.2020 a podľa GP ov.č. G1-2620/2022, Z-11683/2023
-	Vecné bremeno spočívajúce v práve : a) zriadenia uloženia NN prípojky b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia NN prípojky podľa GP č. G1-1861/2019 c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky oprávneným z vecného bremena k pozemku registra C KN parc.č.18224/1 v prospech oprávneného in personam : Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36361518), podľa V-6339/2020 zo dňa 27.03.2020.
-	Vecné bremeno spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia prípojky elektrickej , vodovodnej a kanalizačnej prípojky - inžinierske siete, na povinnej nehnuteľnosti b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia inžinierskych sietí na povinnej nehnuteľnosti k stavbe „ Rodinný dom Deviata -rekonštrukcia a dostavba" , v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 66/2021, úradne overenom dňa 3.6.2021, pod číslom G1-1112/2021 c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí na povinnej nehnuteľnosti v celosti na pozemok registra C KN parcelné číslo 18275/8, v p r o s p e c h : vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 18274/4, 18274/11 a rozostavanej stavby - rozostavaný rodinný dom Deviata so súpisným číslom 2253 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 18274/11, podľa V-39132/2021 zo dňa 17.01.2022.

-	Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na zaťaženom pozemku registra C KN parcelné číslo 18170/2 zriadenie a uloženie kanalizačnej prípojky, užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie kanalizačnej prípojky, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie kanalizačnej prípojky, a to v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. G1-2050/2021 zo dňa 14.10.2021 v p r o s p e c h vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 18168/5, podľa V-9098/2022 zo dňa 04.05.2022.
-	Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu pešo, motorovými aj nemotorovými vozidlami cez pozemok registra C KN parcelné číslo 19351/2 v p r o s p e c h: vlastníkov pozemkov registra C KN parcelné číslo 19351/1, 19353/1, 19353/2, 19353/18, 19353/23, 19353/4, 19353/21, 19353/3, 19353/20, 19353/7, 19353/24, 19353/5, 19351/5, 19353/22, 19353/16, 19353/17, podľa V-14719/2022 zo dňa 06.06.2022.
-	Vecné bremeno k pozemkom registra C KN parc.č. 19227/4, 19227/5 spočívajúceho v práve: a) zriadenia a uloženia stavebného objektu SO 102- NN rozvody- prekládka- výmena k stavbe "Novostavba rodinného domu s garážou" na Neronetovej ulici v Bratislave v katastrálnom území Vinohrady (ďalej iba "NN rozvody") b) užívania, prevádzkovania, opráv a odstránenia NN rozvodov v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne číslo 09-01/2018 zo dňa 30.01.2019 úradne overenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 08.03.2019 pod číslom G1-384/19 c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel na pozemky v celosti z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b) v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-17678/2022 zo dňa 28.06.2022.
-	"Vecné bremeno podľa § 37a zákona č. 138/1973 Zb. v spojení s § 42 ods. 6 zákona č. 442/2002 Z. z. spočívajúce v práve spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370) zriaďovať a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu podľa geometrického plánu č. 116/2022, úradne overeného pod č. G1-632/2022 na pozemku registra C KN parc.č. 7037/2, týkajúce sa vodohospodárskej infraštruktúry - vodovodné potrubie DN 150 z TVLT, dĺžky 1120,30m, Z-11115/2022
-	Vecné bremeno in rem spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 5652/6 strpieť: a) zriadenie a uloženie vodovodnej prípojky, kanalizačnej prípojky a NN prípojky, b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie vodovodnej prípojky, kanalizačnej prípojky a NN prípojky k stavbe "RODINNÝ DOM MAGURSKÁ" a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 2/2022 úradne overeným Okresným úradom Bratislava, pod č. G1-901/2022 dňa 07.03.2022 (ďalej len "geometrický plán") c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie vodovodnej prípojky, kanalizačnej prípojky a NN prípojky na pozemkoch registra "C" par.č. 5652/6, par. č. 5655, par.č. 21655/2, par. č. 21656, pozemok registra "E" KN par.č. 22399, katastrálne územie Vinohrady, v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom v p r o s p e c h: vlastníka pozemkov registra C KN parcelné číslo 5656/2, 5660/9, 5693/3, na základe zmluvy o zriadení vecného bremena V-19399/2023 zo dňa 27.09.2023.
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť právo: a) zriadenia a uloženia podzemného elektrického vedenia (ďalej len ako „káblové vedenie“), b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia káblového vedenia k stavbe „BA_Est žabi Majer, 2.stavba, 22 kV vývody - kabelizácia 22 kV vzdušných vedení VN 212 a VN 411" na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 19229/62, 19229/63, 19229/64, 19229/142, 19229/166, 19229/283, 19229/284 a to v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi: - č. 220.32/2020 úradne overeného pod č. G1 2429/2021 dňa 02.12.2021, - č. 220.33/2020 úradne overeného pod č. G1 2431/2021 dňa 02.12.2021, - č. 220.34/2020 úradne overeného pod č. G1 2430/2021 dňa 26.11.2021, - č. 46193537-252/2022 úradne overeného pod č. G1 2067/2021 dňa 17.01.2023, v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa zmluvy o zriadení vecného bremena V-21469/2023 zo dňa 11.12.2023.
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť právo: c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblového vedenia na pozemku registra C KN parcelné číslo 19229/62, 19229/63, 19229/64, 19229/142, 19229/166, v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa zmluvy o zriadení vecného bremena V-21469/2023 zo dňa 11.12.2023.

-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť právo: c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblového vedenia na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 19229/283, 19229/284 a to v rozsahu vymedzenom geometrickými plánmi: - č. 220.32/2020 úradne overeného pod č. G1 2429/2021 dňa 02.12.2021, - č. 220.33/2020 úradne overeného pod č. G1 2431/2021 dňa 02.12.2021, - č. 220.34/2020 úradne overeného pod č. G1 2430/2021 dňa 26.11.2021, - č. 46193537-252/2022 úradne overeného pod č. G1 2067/2021 dňa 17.01.2023, v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa zmluvy o zriadení vecného bremena V-21469/2023 zo dňa 11.12.2023.
-	Vecné bremeno in personam na pozemok registra C KN parcelné číslo 6731/3, spočívajúce v povinnosti strpieť právo: a) zriadenia a uloženia stavebného objektu SO 10.3 NN prípojky k stavbe "Projekt Jeseniova - átriové domy" (ďalej len NN prípojka), a to v rozsahu vymedzenom GP č. 1512/2022, úradne overený pod G1-41/2023 (ďalej len GP), b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia NN prípojky v rozsahu vymedzenom GP, c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie NN prípojky oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám po vybudovaní NN prípojky v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, a to v rozsahu vymedzenom GP v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, Čulenova 6, 81647 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena V-27031/2023 zo dňa 18.01.2024.
-	Vecné bremeno v zmysle § 11 zákona č. 251/2012 Z.z o energetike a o zmene niektorých zákonov zriaďovať na pozemkoch registra C KN parc.č. 19229/300, 19229/302 elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na zaťažené nehnuteľnosti v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná,a.s. (IČO 36361518), Z-18497/2023
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti Povinného z vecného bremena a každého ďalšieho vlastníka Zaťažených nehnuteľností (alebo ich častí) strpieť: a) zriadenie a uloženie inžinierskych sietí - NN prípojka, vodovodná prípojka a kanalizačná prípojka b) užívanie , prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí k stavbe „ Novostavba rekreačných domčekov" v rozsahu vymedzenom Geometrickými plánmi : GP ov.č. G1-2408/2021, GP ov.č. G1-1350/2023, GP ov.č. G1-1349/2023 c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí na pozemok registra C KN parc.č.19229/166 v celosti v prospech vlastníka nehnuteľností pozemkov registra C KN parc.č. 19229/148, 19229/276, rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č. 19229/148 a rozostavanú stavbu bez súp.č. na parc.č. 19229/276, podľa V-15216/2024 z 20.08.2024
-	Vecné bremeno spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 19299 strpieť na pozemku v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom číslo úradného overenia G1-1034/2024: a) zriadenie a uloženie NN prípojky k stavbe "Prípojka Snežienková - Prípojka NN" b) užívanie, prevádzkovanie, opravy, rekonštrukcie a odstránenie prípojky c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, opravy, rekonštrukcie a odstránenia prípojky v p r o s p e c h: BPT LEASING, a.s., (IČO: 31357814), Bratislava, podľa V-9668/2025 zo dňa 27.05.2025.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - právo zriadenia a uloženia káblového elektrického vedenia a užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia káblového elektrického vedenia na pozemkoch registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady v rozsahu geometrického plánu č. 411-1/2014 úradne overeného pod č. 2795/14, - právo vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie káblového elektrického vedenia v rozsahu pozemkov registra C KN parc. č. 18342/11, 18342/113 v katastrálnom území Vinohrady v celosti, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-27490/15 zo dňa 27.10.2015
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 a to na pozemky registra C KN parc. č. 5435/73, 5435/3, 5750/38, 5652/6, 5652/1, 5803/1, 5803/14, 5930/1, 5930/25, 5930/24, 5930/23, 5930/22, 5930/27, 5930/21, 5930/20, 5930/19, 5930/18, 5701/14, podľa § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-13076/16

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce : a) v práve zriadenia a uloženia elektrickej prípojky b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy, údržby a odstránenia prípojky v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.7/17/02, úradne overený pod č.1278/2017 c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojky spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti na pozemok registra C KN p.č.18639 v prospech vlastníka pozemkov registra C KN p.č.18656/1, 18656/2, 18656/3, podľa V-12923/2018 zo dňa 11.06.2018
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemok registra C KN p.č.19227/5 spočívajúce: a) v práve zriadenia a uloženia stavebného objektu SO 102 NN rozvody - prekládka - výmena v rámci stavby BA Nové Mesto, Neronrtova NNK (NN káblové rozvody) b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia NN káblových rozvodov, a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.160/2018 c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN káblových rozvodov oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO:36361518, podľa V-12929/2018 zo dňa 19.06.2018
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť právo: a) zriadenia a uloženia stavebného objektu - prekládka NN (ďalej ako "prekládka NN"), b) užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia prekládky NN k stavbe "Novostavba rekreačných domčekov A a B", a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č.G1-2408/2021 k pozemkom registra C KN parcelné číslo 19229/142, 19229/166 c) vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prekládky NN oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b) v celom rozsahu k pozemkom registra C KN parcelné číslo 19229/142, 19229/166 v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-17447/2022 zo dňa 3.7.2022.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 5617/1 strpieť v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. G1-2513/2021 právo prechodu a prejazdu v p r o s p e c h vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 5612, 5613 a stavby so súpisným číslom 263 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 5612, podľa V-32875/2022 zo dňa 09.11.2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Referát územného plánovania

I N T E R N Ý L I S T č. 8314/4298/2026/UP/LUKA

Od: Mgr. David Filip Slahučka
poverený vedením Kancelárie starostu

Pre: Kolek Marián Mgr.
Oddelenie právne

Dátum:
16.03.2026

VEC

Odpoveď na interný list č.8193/3419/2026/PR/LISE

Dňa 16.03.2026 (pridelené v registratúre) bola Referátu územného plánovania doručená žiadosť na vyhotovenie územnoplánovacej informácie pre potreby znaleckého posudku na pozemku s parc. č. **19262/11**, C-KN, k. ú. Vinohrady vo výmere 72 m² vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava – Nové Mesto v správe mestskej časti na základe protokolu č. 63/1991 zo dňa 30.09.1991.

Za Referát územného plánovania uvádzame nasledovné:

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. **19262/11**, C-KN, k. ú. Vinohrady súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **rekreáciu v prírodnom prostredí** (kód funkcie **1003**).

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

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. Mierkou 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.** Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je pozemok s parc. č. **19262/11**, C-KN, k. ú. Vinohrady dotknutý ochranným pásmom lesa.

Schému z **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy**, ako aj príslušný regulačný list Vám zasielame v prílohe. Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorý je zverejnený na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan>

Dovoľujeme si Vás upozorniť, že pozemok s parc. č. **19262/11**, C-KN, k. ú. Vinohrady je súčasťou územia, pre ktoré v súčasnosti mestská časť Bratislava – Nové Mesto obstaráva **Územný plán zóny Horná Mlynská dolina**. Pozemok s parc. č. **19262/11**, C-KN, k. ú. Vinohrady je v obstarávanom Územnom pláne zóny Horná Mlynská dolina súčasťou **nezastavateľného uličného priestoru (verejný priestor)**.



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Referát územného plánovania

Záver

Táto územnoplánovacia informácia platí jeden rok od dátumu vydania, pokiaľ nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, prípadne zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bola vydaná. Toto vyjadrenie **nenahrádza** stanovisko mestskej časti Bratislava-Nové Mesto k investičnému zámeru.

V riešenom území je v súčasnosti **platná stavebná uzávera**.

Prílohy:

- Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy
- Regulácia funkčného využitia plôch – 1003
- Výrez z návrhu obstarávaného Územného plánu zóny Horná Mlynská dolina

S pozdravom

Vybavuje: Luknárová Adriana Ing., 02/49 253 136/adriana.luknarova@banm.sk

Mgr. David Filip Slahučka
poverený vedením Kancelárie starostu

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

C.2.

Návrh využitia územia (plôch)

1003

A - charakteristika	Územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia – pobytové lúky, prírodné kúpaliská – vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru
B.Funkčné využitie	prevládajúce ●
	- prírodné prostredie – zeleň, krajinná zeleň, vodné plochy , vybavenosť pre rekreáciu a športové aktivity (turistika, cykloturistika, pobyt pri vode)
	prípustné ■
	- cyklistické trasy, pešie trasy, jazdecké trasy, zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia a stabilizujúca zeleň
	prípustné – v obmedzenom rozsahu ▼
	- drobné zariadenia stravovania, rýchle občerstvenie, autokempingy
	neprípustné X
	- pozri nižšie uvedenú tabuľku
C - dopln.ustanovenie	

LEGENDA

ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENĚ	
1001	les, ostatný lesný pôdny fond
1002	krajinná zeleň
1003	rekreácia v prírodnom prostredí

GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU

1003		rekreácia v prírodnom prostredí

X	Rodinné domy	X	Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
X	Bytové domy do 4. nadzemného podlažia	X	Materské školy
X	Bytové domy nad 4 nadzemné podlažia	X	Základné školy a základné umelecké školy
X	Byty v objektoch určených na inú funkciu (služobné)	X	Stredné školy, špeciálne školy
X	Obchodné centrá regionálne	X	Vysoké školy a vysokoškolské areály
X	Nákupné strediská, obchodné domy	X	Ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva
X	Distribučné a veľkoobchodné centrá	X	Objekty a areály vedy a výskumu
X	Hypermarkety, hobbymarkety	X	Ambulancie, lekárne, ADOS, výdajne zdrav. pomôcok, stacionáre
X	Supermarkety, diskonty	X	Polikliniky
X	Maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia	X	Nemocnice NsP, FNsP
X	Verejné stravovanie	X	Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
▼	Verejné stravovanie malého rozsahu, rýchle občerstvenie, bufety	X	Odborné lieč. ústavy, detské ozdravovne, liečebne, lieč. ústavy
X	Stravovanie pre zamestnancov	X	Zar. zdravotníctva – záchranná služba, dializačné strediská
X	Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (CR)	X	Stacionáre soc. služieb, chránené dielne, chránené bývanie
X	Malé ubytovacie zariadenia CR, malé hotely, penzióny	X	Domovy sociálnych služieb
▼	Autokempingy, turistické ubytovne	X	Domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov
X	Ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu	X	Detské domovy, krízové stred., ZOS, SOS, pestúnska starostiv.
X	Kongresové centrá	X	Drobná výroba a služby - nerušiaca
X	Veľtržné a výstavné areály	X	Výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia
X	Kultúrne zariadenia	X	Záhradníctva, skleníkové hospodárstvo
X	Zábavné zariadenia	X	Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
X	Kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu	X	Výroby a služby všetkých druhov
X	Obradné siene	X	Priemyselné parky
X	Kostoly a modlitebne	X	Skladové areály, distribučné centrá, logistické parky
X	Cirkev a jej ostatné zariadenia	X	Skladové areály súvisiace s výrobou
X	Administratívne budovy	X	Stavebné dvory a zariadenia
X	Prenajímateľné administratívne priestory	X	Národné štadióny, štadióny – otvorené, kryté
X	Objekty ústred. orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie	X	Športové areály – kryté a otvorené
X	Objekty verejnej správy krajského a miestneho významu	X	Športové haly, plavárne, kolkárne
X	Zariadenia obrany	X	Telocvične, ihriská, fitness, posilňovne

■	Kúpaliská
▼	Lyžiarske svahy a bobové dráhy
▼	Zariadenia netradičných športov
X	Zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
●	Areály voľného času
●	Pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy
▼	Drobné zariadenia pre vedecko - výskumné účely
X	Záhradkárské osady a lokality
X	Chatové osady
●	Zeleň líniová a plošná
●	Vegetácia / zeleň krajinná a ekostabilizačná
■	Drobná architektúra a mobiliár
■	Cyklistické trasy
■	Pešie komunikácie
X	Technické zariad. pre faunu a pestovanie rastlinného materiálu
■	Drobné zariad. vybavenosti a hygienické zar. pre obsluhu územia
X	Kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie BRKO
X	Zariadenia na separovaný zber odpadov
X	Zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
X	Zariad. na separovaný zber odpadov miestneho významu bez NO
X	Pricestné odpočívadlá
X	ČSPH bez sprievodných prevádzok
X	ČSPH so sprievodnými prevádzkami
▼	Odstavné státi a parkoviská
X	Parkinggaráže
X	Komunikácie vozidlové
▼	Zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
X	Tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu

Urokové miery z vkladov (nové vklady) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	Vklady domácností (S.14+8.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo	
	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou			Vklady splátané na požiadanie			Vklady s dohodnutou splatnosťou		
	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiacov	nad 3 mesiace	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky			
Nové vklady [%]												
2025-02	0,08	2,55	2,54	2,31	1,36	0,01	0,34	2,56	0,43	0,39	-	
2025-03	0,07	2,39	2,59	2,13	1,35	0,01	0,40	2,41	2,41	2,42	-	
2025-04	0,06	2,11	2,66	2,27	1,26	0,01	0,28	2,25	1,51	2,31	-	
2025-05	0,07	1,97	2,44	2,26	1,18	0,01	0,25	2,18	2,33	2,14	-	
2025-06	0,06	1,89	2,39	2,25	1,13	0,01	0,33	1,98	2,32	2,30	-	
2025-07	0,05	1,97	2,47	2,49	1,12	0,01	0,30	1,91	1,77	2,29	-	
2025-08	0,05	1,88	2,40	2,48	1,00	0,01	0,23	1,94	2,12	2,23	-	
2025-09	0,05	1,89	2,43	2,42	0,94	0,01	0,35	1,95	1,33	2,27	-	
2025-10	0,05	2,01	2,43	2,30	0,88	0,01	0,26	1,97	1,91	-	-	
2025-11	0,05	2,03	2,54	2,31	0,88	0,01	0,27	1,99	2,43	1,53	-	
2025-12	0,05	2,03	2,73	2,37	0,88	0,01	0,27	2,03	2,38	2,41	-	
2026-01	0,06	2,10	2,93	2,32	0,88	0,01	0,27	2,01	2,71	2,53	-	
2026-02	0,06	1,96	2,90	2,29	0,87	0,01	0,27	1,98	2,33	2,53	-	

Úrokové miery z vkladov (nové vklady) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	Vklady domácností (S14+8,15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splátné na požiadanie			Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady splátné na požiadanie		Vklady s dohodnutou splatnosťou		
	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky			
Nové vklady [%]											
2025-01	0,08	2,70	2,54	2,55	1,44	0,01	0,37	2,77	2,24	2,48	-
2025-02	0,08	2,55	2,54	2,31	1,36	0,01	0,34	2,56	0,43	0,39	-
2025-03	0,07	2,39	2,59	2,13	1,35	0,01	0,40	2,41	2,41	2,42	-
2025-04	0,06	2,11	2,66	2,27	1,26	0,01	0,28	2,25	1,51	2,31	-
2025-05	0,07	1,97	2,44	2,26	1,18	0,01	0,25	2,18	2,33	2,14	-
2025-06	0,06	1,89	2,39	2,25	1,13	0,01	0,33	1,98	2,32	2,30	-
2025-07	0,05	1,97	2,47	2,49	1,12	0,01	0,30	1,91	1,77	2,29	-
2025-08	0,05	1,88	2,40	2,48	1,00	0,01	0,23	1,94	2,12	2,23	-
2025-09	0,05	1,89	2,43	2,42	0,94	0,01	0,35	1,95	1,33	2,27	-
2025-10	0,05	2,01	2,43	2,30	0,88	0,01	0,26	1,97	1,91	-	-
2025-11	0,05	2,03	2,54	2,31	0,88	0,01	0,27	1,99	2,43	1,53	-
2025-12	0,05	2,03	2,73	2,37	0,88	0,01	0,27	2,03	2,38	2,41	-
2026-01	0,06	2,10	2,93	2,32	0,88	0,01	0,27	2,01	2,71	2,53	-

Urokové miery z vkladov (nové vklady) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)					Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpočetnou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou				
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky		
Nové vklady [%]												
2023-11	0,05	3,50	2,62	2,62	1,07	0,01	0,43	3,75	4,13	1,42	-	
2023-12	0,05	3,46	2,75	2,49	1,31	0,01	0,33	3,68	3,88	3,23	-	
2024-01	0,05	3,61	3,11	2,93	1,42	0,01	0,42	3,74	3,75	2,74	-	
2024-02	0,06	3,54	3,21	2,88	1,48	0,01	0,44	3,72	3,78	2,92	-	
2024-03	0,06	3,50	2,67	2,63	1,56	0,01	0,44	3,73	3,70	3,15	-	
2024-04	0,06	3,48	2,70	2,58	1,66	0,01	0,49	3,71	3,49	2,54	-	
2024-05	0,06	3,47	2,76	2,66	1,75	0,01	0,45	3,71	3,79	2,80	-	
2024-06	0,06	3,36	2,70	2,46	1,83	0,01	0,44	3,60	3,49	3,47	-	
2024-07	0,07	3,35	2,60	2,45	1,79	0,01	0,50	3,58	3,80	2,08	-	
2024-08	0,07	3,30	2,65	2,41	1,86	0,01	0,43	3,51	3,24	3,47	-	
2024-09	0,08	3,18	2,66	2,38	1,72	0,01	0,43	3,37	2,62	2,56	-	
2024-10	0,08	3,01	2,49	2,41	1,60	0,01	0,38	3,06	2,56	2,77	-	
2024-11	0,09	2,97	2,33	1,93	1,59	0,01	0,39	3,02	2,73	-	-	

Urokové miery z vkladov (nové vklady) - EUR v [% p.a.]

	Vklady domácnosti (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
Obdobie	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
Nové vklady [%]											
2022-11	0,01	1,45	1,39	1,89	0,13	0,01	0,02	1,33	2,54	0,10	-
2022-12	0,01	1,74	1,50	2,09	0,15	0,01	0,03	1,80	2,18	0,01	-
2023-01	0,01	2,13	1,81	2,22	0,15	0,01	0,07	1,99	2,83	3,10	-
2023-02	0,02	2,22	1,64	2,01	0,27	0,01	0,10	2,12	3,83	3,25	-
2023-03	0,02	2,50	1,82	2,13	0,32	0,01	0,15	2,56	3,40	2,27	-
2023-04	0,02	2,63	1,82	2,31	0,34	0,01	0,11	2,65	4,05	2,46	-
2023-05	0,02	2,84	1,99	2,16	0,35	0,01	0,18	2,96	4,03	1,35	-
2023-06	0,02	2,97	2,03	2,11	0,48	0,01	0,16	3,14	4,04	1,57	-
2023-07	0,02	3,16	2,14	2,42	0,56	0,01	0,30	3,26	4,26	3,10	-
2023-08	0,03	3,30	2,44	2,58	0,74	0,01	0,25	3,45	4,46	2,14	-
2023-09	0,03	3,37	2,49	2,64	0,83	0,01	0,27	3,71	4,46	0,57	-
2023-10	0,04	3,50	2,68	2,82	0,96	0,01	0,36	3,71	4,14	2,19	-
2023-11	0,05	3,50	2,62	2,62	1,07	0,01	0,43	3,75	4,13	1,42	-

Urokové miery z vkladov (nové vklady) - EUR v [% p.a.]

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
Obdobie	Vklady splatné na požiadanie	Vklady : dohodnutou splatnosťou			Vklady : výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady : dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
Nové vklady [%]											
2022-01	0,01	0,24	0,93	0,79	0,11	0,01	-0,01	-0,16	0,14	0,82	-
2022-02	0,01	0,36	0,89	0,80	0,11	0,01	-0,01	-0,32	0,01	0,10	-
2022-03	0,01	0,24	0,87	0,79	0,05	0,01	-0,01	-0,31	0,17	0,02	-
2022-04	0,01	0,24	0,89	0,78	0,05	0,01	-0,01	-0,26	0,03	0,01	-
2022-05	0,01	0,21	0,85	0,62	0,05	0,01	-0,01	-0,21	0,09	0,85	-
2022-06	0,01	0,16	1,20	1,00	0,05	0,01	-0,01	0,06	0,90	1,43	-
2022-07	0,01	0,21	1,27	1,00	0,05	0,01	-0,01	0,23	0,03	0,03	-
2022-08	0,01	0,48	1,40	1,18	0,06	0,01	-0,01	0,31	1,17	0,00	-
2022-09	0,01	0,77	1,36	1,34	0,06	0,01	0,00	0,84	1,99	0,01	-
2022-10	0,01	1,07	1,36	1,98	0,07	0,01	0,00	0,99	2,86	0,04	-
2022-11	0,01	1,45	1,39	1,89	0,13	0,01	0,02	1,33	2,54	0,10	-
2022-12	0,01	1,77	1,51	2,11	0,15	0,01	0,03	1,81	2,18	0,01	-
2023-01	0,01	2,08	1,82	2,24	0,15	0,01	0,07	1,98	2,83	3,10	-

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou			Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace	do 1 roka		nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
Nové obchody %											
2021 / 01	0,02	0,52	0,93	1,09	0,10	0,01	-0,01	-0,06	0,30	0,34	-
2021 / 02	0,02	0,54	1,08	1,00	0,10	0,01	-0,01	-0,03	0,01	0,85	-
2021 / 03	0,02	0,44	1,08	0,95	0,10	0,01	-0,01	-0,14	0,05	1,19	-
2021 / 04	0,02	0,45	1,09	1,07	0,10	0,01	0,00	-0,04	0,05	0,02	-
2021 / 05	0,01	0,54	1,02	0,99	0,11	0,01	0,00	-0,08	0,67	0,45	-
2021 / 06	0,01	0,46	1,01	0,98	0,11	0,01	-0,01	-0,32	0,93	0,10	-
2021 / 07	0,01	0,63	0,99	0,93	0,11	0,01	0,00	-0,15	0,13	0,10	-
2021 / 08	0,01	0,55	0,94	0,83	0,11	0,01	-0,01	-0,24	0,37	0,10	-
2021 / 09	0,01	0,43	0,81	0,90	0,10	0,01	-0,01	-0,11	0,41	0,21	-
2021 / 10	0,01	0,52	1,05	0,81	0,10	0,01	-0,01	-0,23	0,07	0,10	-
2021 / 11	0,01	0,48	1,23	0,91	0,10	0,01	-0,01	0,06	0,58	0,06	-
2021 / 12	0,01	0,50	1,19	1,12	0,11	0,01	-0,01	-0,08	0,07	0,37	-
2022 / 01	0,01	0,24	0,93	0,79	0,11	0,01	-0,01	-0,16	0,14	0,82	-



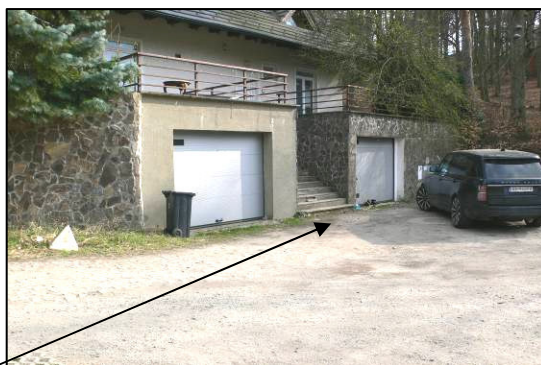
prístupová komunikácia-ul.Kamzíkov vrch



prístupová komunikácia-ul.Kamzíkov vrch



pozemok parc.č.19262/11



pozemok parc.č.19262/11