

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Papraďová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301**e-mail:** kapusta.znalec55@gmail.com**evidenčné číslo:** 911 517**Zadávateľ:**

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

IČO: 00 603 317

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka č.0249/2026 zo dňa 24.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 16/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov reg.C-KN parc.č.15140/2, 15140/85-časť, 15140/87, 15140/103, 15140/104, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Bajkalská, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.3749).

Počet strán (z toho príloh): 25 (15)**Počet vyhotovení:** 4

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov reg.C-KN parc.č.15140/2, 15140/85-časť, 15140/87, 15140/103, 15140/104, v k.ú.Nové Mesto, situovaných na ulici Bajkalská, v MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III (nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na LV č.3749).

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely finančného vyporiadania.

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

27.03.2026

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

27.03.2026

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.8253/4268/2026/UP/PSOK zo dňa 16.03.2026
- Textová časť - list regulácie funkčného využitia plôch (kód funkcie 202)
- Širšie vzťahy - Na podklade UPN hl.mesta SR Bratislavy - grafická časť

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3749, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 26.03.20256, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 26.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznatky z miestnej obhliadky
- Fotodokumentácia
- Prehľad vývojaúrokových mier z vkladov v bankách za obdobie 02/2025 až 01/2026

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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- 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 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,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠH_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD}$ [Eur/m²],

kde

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

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

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$,

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 povyšujúcich 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

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

kde:

VŠH_{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 porovnávej metódy.

b) Vlastnícké 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. 3749, k.ú. Nové Mesto

ČASŤ A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15140/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2951 m ²	18	1	1
- parc.č.: 15140/85 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2951 m ²	18	1	1
- parc.č.: 15140/87 - ostatná plocha o výmere 2409 m ²	30	1	1
- parc.č.: 15140/103 - ostatná plocha o výmere 8442 m ²	30	1	1
- parc.č.: 15140/104 - ostatná plocha o výmere 1312 m ²	30	1	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová hala, autokemp, táborisko a iné

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Por.č.1 - Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR

IČO: 603317

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid'.LV

ČASŤ C: Ťarchy

Bez ťarch.

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 27.3.2026.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.3.2026.

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 a grafická časť

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

Geodetické a popisné údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom.

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. Pozemky - parc.č.: 15140/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2951 m²
 - parc.č.: 15140/85-časť - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 32 m²
 - parc.č.: 15140/87 - ostatná plocha o výmere 2409 m²
 - parc.č.: 15140/103 - ostatná plocha o výmere 8442 m²
 - parc.č.: 15140/104 - ostatná plocha o výmere 1312 m²

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

Vonkajšie úpravy, nachádzajúce sa na posudzovaných pozemkoch.

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)

V zmysle poskytnutej územnoplánovacej informácie je posudzovaná nehnuteľnosť situovaná v území s funkčným kódom 202-stabilizované územie občianskej vybavenosti lokálneho významu.

2. VSTUPNÉ INFORMÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.15140/2, 15140/85-časť, 15140/87, 15140/103, 15140/104 sú situované v k.ú.Nové Mesto, naspojnici ulíc Bajkalská a Trnavská cesta, v MČ Bratislava-Nové Mesto, v lokalite zastavanej polyfunkčnými budovami a objektami občianskej vybavenosti. Nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.3749 ako zastavaná plocha a nádvorie a ostatné plochy.

Mestská časť BA - Nové Mesto má dve katastrálne územia - "Nové Mesto" a "Vinohrady". Katastrálne územie Vinohrady tvorí zhruba severnú polovicu mestskej časti a zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta. Na severovýchode ju ohraničuje mestská časť Rača, na juhovýchode Račianska ulica. Nachádza sa tu železničná zastávka Bratislava - Vinohrady. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpätím pohoria a bývalým ramenom Dunaja. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočné možnosti športového využitia.

Dopravné spojenie s centrom mesta je dobré, zástavky MHD(autobus) sú v dostupnej vzdialenosti - na ul.Bajkalská a Trnavská cesta. V lokalite sú všetky inžinierske siete - vychádzajú z charakteru okolitej zástavby. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Pozemky sú prístupné pešo aj motorovým vozidlom z miestne spevnenej komunikácie-ulice Bajkalská.

Poloha pozemkov parc.č.15140/2,15140/85-časť,15140/87,15140/103,15140/104, v k.ú.Nové Mesto,v MČ Bratislava-Nové Mesto:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzované pozemky sú využívané na športové účely.Jedná sa o stabilizované územie.

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

Podľa výpisu z LV č.3749 na posudzované pozemky nie je zapísaná žiadna ťarcha ani vecné bremeno.

Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných pozemkov nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Pozemky LV č.3749

POPIS

Posudzované pozemky registra C- KN parc.č.15140/2, 15140/85, 15140/87, 15140/103, 15140/104 sú zapísané na LV č.3749 ako "zastavaná plocha a nádvorie" resp."ostatná plocha". Pozemky sú prístupné zo spevnenej komunikácie-ulice Bajkalská. Pozemky sú situované v k.ú.Nové Mesto, MČ Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemky majú rovinný charakter. Pozemky sú v súčasnosti využívané pre športové účely-na pozemkoch je situované ihrisko s príslušenstvom. Pozemky sú oplotené. V dotknutom území sú situované všetky inžinierske siete-vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby. Podľa územnoplánovacej informácie(Interný list), vydanéj Miestnym úradom Bratislava-Nové Mesto, Referátom územného plánovania č.j.8253/4268/2026/UP/PSOK zo dňa 16.03.2026 sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného pre občiansku vybavenosť lokálneho významu (kód funkcie 202)-v zmysle Územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.V susedstve pozemkov sú situované zástavky MHD (autobus)-na ul.Bajkalská a Trnavská cesta.Centrum mesta je vzdialené cca 4km, cesta autom trvá cca 9 minút.V susedstve je situovaný bytový komplex Tri veže, Národný futbalový štadión Tehelné pole, športová hala Gopass Aréna, hotel Double Tree by Hilton Bratislava a ďalšie objekty občianskej vybavenosti, včítane bytovej zástavby na Trnavskej ceste.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15140/2	zastavaná plocha a nádvorie	2951,00	1/1	2951,00
15140/87	ostatná plocha	2409,00	1/1	2409,00
15140/103	ostatná plocha	8442,00	1/1	8442,00
15140/104	ostatná plocha	1312,00	1/1	1312,00
15140/85- časť	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
Spolu výmera				15 146,00

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	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>na posudzovaných pozemkoch je situované športové zariadenie-ihrisko</i>	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>pozemky sú situované na spojnici ulíc Bajkalská a Trnavská cesta</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>podľa platného územného plánu hl.mesta SR Bratislavy z r.2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú posudzované pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného pre občiansku vybavenosť lokálneho významu</i>	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>v dotknutej lokalite sú situované všetky druhy inžinierskych sietí</i>	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>pozemky sú situované v lokalite, v ktorej je zvýšený záujem o kúpu resp.prenájom pozemkov</i>	1,60
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach <i>pozemky sú situované v susedstve ručných komunikácií.ulice Bajkalská a Trnavská cesta</i>	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,60 * 0,95	3,6772
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{SHMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 3,6772	244,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 15140/2	2 951,00 m ² * 244,13 €/m ² * 1/1	720 427,63
parcelsa č. 15140/87	2 409,00 m ² * 244,13 €/m ² * 1/1	588 109,17
parcelsa č. 15140/103	8 442,00 m ² * 244,13 €/m ² * 1/1	2 060 945,46
parcelsa č. 15140/104	1 312,00 m ² * 244,13 €/m ² * 1/1	320 298,56
parcelsa č. 15140/85-časť	32,00 m ² * 244,13 €/m ² * 1/1	7 812,16
Spolu		3 697 592,98

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU

4.1 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.1.1 Pozemky LV č.3749

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknuté pozemky sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutých pozemkov sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemkov (jedná sa o pozemky v stabilizovanom území, v ktorom sa ponecháva súčasné funkčné využitie a zásadne sa nemení charakter územia). 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 **2,26%**. Priemerné úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 02/2025 až 01/2026 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk sú 1,97% (nefinančné spoločnosti) resp. 2,55% (domácnosti). Priemer úrokových mier - $(1,97 + 2,55) / 2 = 2,26\%$. Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 15,596 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	244,130 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	2,26 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	15 146,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 244,130 * \left[\frac{(1+0,0226)^{25} * 0,0226}{(1+0,0226)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 15,596 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 15\,146,00 \text{ m}^2 * 15,596 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{236\,217,02 \text{ €/rok}}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č.3749 - parc. č. 15140/2 (2 951 m ²)	720 427,63
Pozemky LV č.3749 - parc. č. 15140/87 (2 409 m ²)	588 109,17
Pozemky LV č.3749 - parc. č. 15140/103 (8 442 m ²)	2 060 945,46
Pozemky LV č.3749 - parc. č. 15140/104 (1 312 m ²)	320 298,56
Pozemky LV č.3749 - parc. č. 15140/85-časť (32 m ²)	7 812,16
Spolu pozemky (15 146,00 m²)	3 697 592,98
Všeobecná hodnota celkom	3 697 592,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 700 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónysedemstatisíc Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky LV č.3749	15,596	236 217,02
Spolu		236 217,02
Zaokrúhlene		236 000,00

Slovom: Dvestotridsaťšesťtisíc Eur/rok

V Bratislave, dňa: 27.03.2026

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Výpis z LV č.3749
5. Územnoplánovacia informácia-textová časť
6. Územnoplánovacia informácia-grafická časť
7. Prehľad úrokových mier z vkladov v bankách
8. Regulácia funkčného využitia plôch
9. Fotodokumentácia



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

Objednávka č. 0249/2026

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 všeobecnej hodnoty nájomného na pozemkoch reg. „C“ KN parc. čísla 15140/2, 15140/87, 15140/103, 15140/104, zapísané na LV č. 3749, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III. Prenájom časti pozemkov.

Maximálna hodnota objednávky: **195.00 €**

Lehota doručenia: 3 dni

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 : 24/03/2026

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/ NE JE ¹⁾ možné pokračovať.			Vo finančnej operácii alebo jej časti JE/ NE JE ¹⁾ možné pokračovať.		
Darina Varsányiová		24/03/2026	Ing. Barbora Mareková		24/03/2026
Meno a priezvisko	Dátum	Podpis	Meno a priezvisko	Dátum	Podpis

Vysvetlivky:

1) nehodiace sa prečiarknite



/fax

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

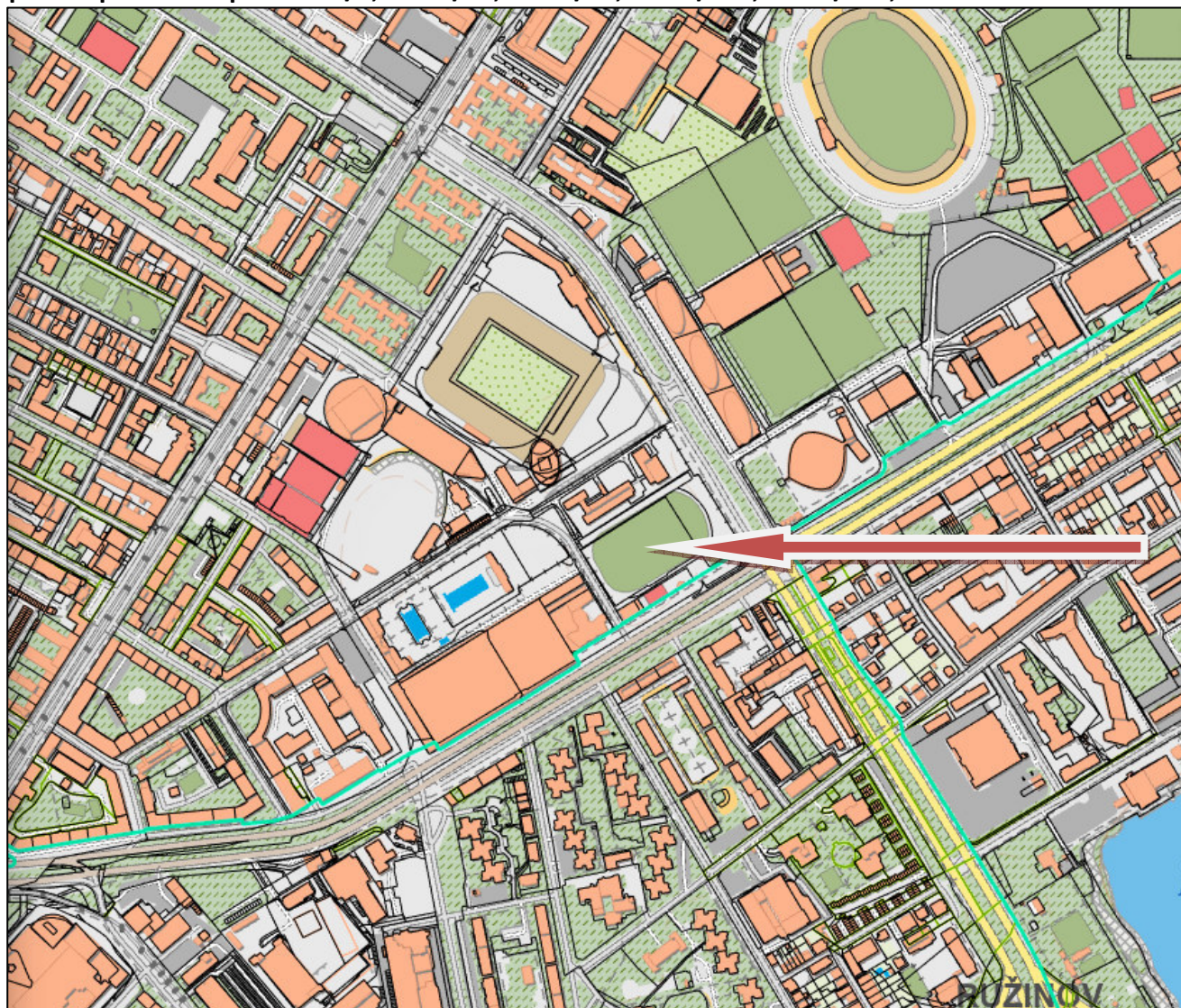
Pondelok 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

Streda 8⁰⁰ - 12⁰⁰ 13⁰⁰ - 17⁰⁰

Piatok 8⁰⁰ - 12⁰⁰

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha pozemkov p.č.15140/2,15140/85,15140/87,15140/103,15140/104,.ú.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 Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Nové Mesto
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 15140/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 26. 3. 2026 12:38:40		Bez autorizácie	
Údaje platné k 25. 3. 2026 18:00:00			

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 26.3.2026
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 12:39:38
 Katastrálne územie : 804690 Nové Mesto Údaje platné k : 25.3.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3749

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 68

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
11310	248	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11311	1605	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11312/1	1122	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11312/2	3262	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11313/1	1088	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11313/2	2861	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11313/3	347	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11313/4	88	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11462/2	741	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11462/37	18	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11462/47	2071	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11649	421	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

11650	1334	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11738/1	542	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11738/18	2661	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11738/19	256	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11820/1	2894	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11820/28	8313	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11830/4	729	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11830/12	1988	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12045/1	1021	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12045/2	1171	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12045/3	2370	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12136	564	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12142/220	2310	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12142/250	2143	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12142/398	621	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12204/1	2841	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12204/2	7877	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12204/3	2709	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

12211/1	15097	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12211/47	2256	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12211/48	561	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12211/49	365	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12211/50	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12211/51	613	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12788/1	2283	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12788/2	473	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12788/3	430	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12789/1	683	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12791/5	4234	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12791/6	577	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13433/11	893	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13433/14	720	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13433/16	2	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13440/66	731	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13442/23	1277	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

13528	3463	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
13700	9383	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/2	2951	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/8	1428	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/9	535	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/32	1010	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/76	882	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/79	18	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/80	1568	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/81	252	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/82	66	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/83	872	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/84	274	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/85	3209	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/86	387	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/87	2409	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/103	8442	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/104	1312	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

15140/113	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
15140/114	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
21304/1	334	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 31

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
77	11310	11	Materská škola - Osadná ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
111	11313/1	11	Základná škola - Česká ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
111	11313/3	11	Základná škola - Česká ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
117	15140/8	11	zákl.škola Kalinčiakova 12		1
Iné údaje: Bez zápisu					
119	11300/2	14	stravov.zariadenie		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 11300/2 pod stavbou s.č. 119 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.					
Iné údaje: Bez zápisu					
200	11649	11	Materská škola - Rešetková ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
393	11738/1	11	Materská škola - Letná ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
466	12211/47	11	Základná škola - ul. Za kasárňou		1
Iné údaje: Bez zápisu					
672	12204/1	11	Základná škola - Riazanská ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1271	12789/1	11	Základná škola - Odborárska ul.		1

Iné údaje: Bez zápisu					
1300	13528	16	spoločenský dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1469	13700	20			1
Iné údaje: Bez zápisu					
1602	11820/1	11	Základná škola - Sibírska 39		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1658	12045/1	20			1
Iné údaje: Bez zápisu					
1661	11830/4	11	Materská škola Šuňavcova 13		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2392	12136	20			1
Iné údaje: Bez zápisu					
2397	12142/398	11	Materská škola Teplická 5B		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2824	11462/2	11	Materská škola - Šancová ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2954	11312/1	11	Základná škola - Česká ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
3284	21304/1	16	KULTURNE CENTRUM		1
Iné údaje: Bez zápisu					
10896	15120/3	20	SO 01-Viacúčel.bud.		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 15120/3 pod stavbou s.č. 10896 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.					
Iné údaje: Bez zápisu					
11393	17090/21	20	predajňa		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 17090/21 pod stavbou s.č. 11393 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2382.					
Iné údaje: Bez zápisu					
13349	12788/2	11	Materská škola - Odborárska ul.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
13350	12788/3	11	Odborárska ul. - telocvičňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
13354	12211/48	20	jedáleň ZŠ - Za kasárňou		1
Iné údaje: Bez zápisu					
13355	12211/50	7	garáž - Za kasárňou		1
Iné údaje: Bez zápisu					
13464	12211/51	20	CO Krypt		2
Iné údaje: Bez zápisu					
13489	15140/76	11	kuchyňa, jedáleň, telocvičňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
13490	15140/114	7	garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
13492	15140/113	7	garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					
14271	12791/6	11	Základná škola Odborárska 2A		1

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž
- 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 14 Budova obchodu a služieb
- 16 Budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria)
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu
- 2 Podzemná stavba

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	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR, IČO: 603317 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8738/09 zo dňa 14.05.2009 Kúpna zmluva, podľa V-33258/10 zo dňa 5.1.2011 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. Star-652/2013 zo dňa 16.5.2013, právoplatnosť dňa 22.5.2013, Z-9320/13 Rozhodnutie o určení súp.a orientač.čísla Star-1227/2013 z 24.9.2013, Z-18270/13 Kúpna zmluva, podľa V-24700/13 zo dňa 20.11.2013 Kúpna zmluva V-28392/2018 zo dňa 18.10.2018. Kúpna zmluva, podľa V-17322/2019 zo dňa 16.07.2019 Informácia o určení súpisného a orientačného čísla a o zápise do registra adres č. 35409/8830/2024/SU/BALP z 12.09.2024, Z-13858/2024 Rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 37320/8034/2024/SÚ/TARK-83 z 30.09.2024, právoplatnosť z 14.10.2024, GP ov.č. G1-1486/2024, Z-15221/2024 Iné údaje: GP č. 280/2011 Zápis zmeny kódu druhu stavby - potvrdenie ÚKaSP -2162/2012-EDA zo dňa 09.08.2012, Z-13097/12 Zápis zmeny kódu druhu stavby - potvrdenie ÚKaSP -2161/2012-EDA zo dňa 09.08.2012, Z-13098/12 Zápis stavby - GP č. 33/2012 (úradne overený č. 1573/2012) na oddelenie stavby p.č. 12204/1, potvrdenie ÚKaSP-2158/2012-EDA zo dňa 09.08.2012, Z-13099/12 Zápis stavby - GP č. 312012 (úradne overený č. 15762012) na oddelenie stavby p.č. 11313/1, 11312/1, potvrdenie ÚKaSP-2159/2012-EDA zo dňa 09.08.2012, Z-13100/12 Zápis stavieb - GP č. 32/2012 (úradne overený č. 1564/2012) na oddelenie stavieb p.č. 12211/47, 12211/48, 12211/50, potvrdenie ÚKaSP-2157/2012-EDA zo dňa 09.08.2012, rozhodnutie o určení súpisného čísla STAR-1191/2012 zo dňa 14.08.2012, Z-13393/12 Zápis GP č. 30/2012 (úradne overený č. 1575/12) na oddelenie stavby p.č. 11738/1, potvrdenie ÚKaSP-2156/2012-EDA zo dňa 17.8.2012, Z-13392/12 Zápis GP č. 29/2012 (úradne overený č. 1574/12) na oddelenie stavby p.č. 11462/2, potvrdenie ÚKaSP-2155/2012-EDA zo dňa 09.08.2012, Z-13101/12 GP č. 38/2012 (úrad. over. pod č. 2103/2012) Zápis GP 27/2013, č.ov. 903/2013 na zameranie stavieb - Z-18270/13 Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor č. X-93/2014 zo dňa 23.04.2014 Zápis GP č. 34/2014 (ov.č. 1002/2014), potvrdenie o pridelené orientačného čísla č. PPaSM: 561/2014/P-23 z 02.06.2014, R-2735/14 Zápis GP č.35/2104 (overovacie číslo: 1191/2014); potvrdenie o pridelené orientačného čísla č.: PPaSM:577/2014/P-25 zo dňa 05.06.2014, R-2736/14 Odstránenie a presunutie stavieb v zmysle zn.8772/2018/UKSP/VIDM zo dňa 5.10.2018 podľa GP č.1356/2018 a GP č.1882/2018, R-4689/18. Zápis GP č. G1-2355/2019, Rozhodnutie Zn.:10299/2019/ÚKSP/ŠSU/HOLV- 20 zo dňa 16.12.2019, Z-8700/23 Informácia o určení súpisného a orientačného čísla č. 35510/8831/2024/SU/BALP zo dňa 12.09.2024, GP č. G1-1788/2023, Z-13857/2024 Zápis GP ov. č. G1-2468/2023, Z-13858/2024 Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Žiadosť, listina č.STAR-1781/1999, listina č.STAR-1782/1999

Kúpa V-1014/02 zo dňa 26.3.2002

Kúpa V-1671/02 zo dňa 30.4.2002

Listina č.Star-2202/97 - vz 2942/98

Listina č.Star-1252/98 - vz 2945/98

Žiadosť, Listina STAR-2022/2001 zo dňa 27.8.2001

Žiadosť, listiny č.Star-2281/2001

Žiadosť, listina č.Star-2682/2002

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno - právo umiestnenia a prevádzkovania rozvodne VN a trafostanice na p.č.13528 v prospech Istrochem a.s. podľa zmluvy V-1671/02 zo dňa 30.4.2002
-	Vecné bremeno "in personam" k pozemku registra C KN parcelné číslo 12788/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2283 m2(zaťažená nehnuteľnosť), spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 1002/25 zo dňa 11.03.2025 úradne overenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 25.03.2025 pod č. G1-385/2025 ako koridor vecných bremien a) zriadenie a uloženie podzemného káblového NN (1 kV) vedenia, vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku (ďalej iba "Elektroenergetické zariadenia") b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO:36361518), podľa V-30746/2025 zo dňa 09.01.2026.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na dobu neurčitú, zaťažujúce pozemok registra C KN parc.č. 12204/3, spočívajúce v práve oprávneného z vecného bremena užívať pozemok a povinnosti povinného z vecného bremena výkon práva oprávneného z vecného bremena strpieť a to v nasledovnom rozsahu: a) povinnosť strpieť uloženie káblové elektrické vedenie vedené cez pozemok, v rozsahu, ktorý je nevyhnutný pre jeho riadne užívanie na stanovený účel, b) povinnosť strpieť užívanie a udržiavanie uloženého káblového elektrického vedenia oprávneným z vecného bremena, c) povinnosť strpieť právo oprávneného z vecného bremena, spočívajúce v práve vstupu, prechodu a vjazdu a prejazdu motorovými vozidlami oprávneným z vecného bremena, resp. osobami ním určenými, k uloženému káblovému elektrickému vedeniu, v rozsahu, ktorý je nevyhnutný pre prístup, riadne užívanie a údržbu káblového elektrického vedenia (napr. výmena, rekonštrukcia, resp. iná oprava a pod.), a to na základe predchádzajúceho včasného upozornenia oprávneného z vecného bremena, najneskôr 7 pracovných dní vopred v písomnej forme, resp. v zákonom stanovených prípadoch aj bez takéhoto predchádzajúceho upozornenia, avšak s následným bozodkladným oznámením o dôvode a čase takéhoto vstupu, prechodu, vjazdu alebo prejazdu, d) povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by mohlo ohroziť právo oprávneného z vecného bremena, pozemok v určenom rozsahu užívať, všetko v rozsahu vyznačenom GP č. 221/2013 (ov.č. 706/2013) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-8484/14 zo 07.05.2014
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno "in personam" - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženej pozemku registra C KN parc.č. 13442/23 strpieť na časti predmetného pozemku v rozsahu vyznačenom v GP úradne overenom pod č. 2926/2015 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby vrátane jej odstránenia v prospech oprávneného Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-14392/16 zo dňa 14.06.2016

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - in personam, spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, vrátane užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektorenergetických zariadení a ich odstránenie na pozemku registra C KN parc.č. 11312/2 v rozsahu geometrického plánu ov.č. 1731/2018 v prospech Západoslovenská distribučná a.s., IČO 36361518, podľa V-19271/2019 zo dňa 05.08.2019
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - in personam, spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, vrátane užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektorenergetických zariadení a ich odstránenie na pozemku registra C KN parc.č. 12142/220 v rozsahu geometrického plánu č. 85/2020 ov.č. G1-1301/2020 v prospech Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36 361 518), podľa V-36167/2020 zo dňa 19.01.2021
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno s ochranným pásmom in rem spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťaženého pozemku registra C KN parc. č. 15140/9 strpieť na časti tohto pozemku v rozsahu vyznačenom v GP ov. č. G1-371/2022 a) uloženie, umiestnenie, zriadenie, užívanie, vedenie, odstránenie, rekonštrukciu, modernizáciu, výstavbu, výkon správy, úpravu, opravu, údržbu, výmenu, kontrolu, zmenu a prevádzkovanie verejného osvetlenia a akýchkoľvek jeho stavebných objektov, súčastí a príslušenstva, b) strpieť právo vstupu, pohybu, prechodu, vjazdu či prejazdu pešo, bicyklom, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami alebo inými strojmi, či mechanizmami (alebo iným spôsobom) za účelom uloženia, užívania, prevádzkovania, využívania, kontroly, opravy, úpravy, rozšírenia, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie, výmeny, údržby, správy, či inej úpravy verejného osvetlenia a akýchkoľvek jeho stavebných objektov, súčastí a príslušenstva, c) zdržať sa akejkoľvek činnosti, ktorá by mohla spôsobiť okolnosť vylučujúcu alebo obmedzujúcu zahájenie a/alebo následný úspešný výkon akýchkoľvek činností uvedených vyššie v písm. a) a písm. b) v p r o s p e c h oprávneného z vecného bremena vlastníka stavby: SO 083 Verejné osvetlenie Kalinčiakova ul., ktorej užívanie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím č. 9544/2018/UKSP/VIDM-105 z 23.11.2018, právoplatné 04.12.2018, podľa V-22966/2022 z 22.08.2022.

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. 8253/4268/2026/UP/PSOK

Od: Mgr. David Filip Slahučka
poverený vedením Kancelárie starostu

Pre: Neuwirthová Alexandra Mgr.
Oddelenie právne

Dátum:
16.03.2026

VEC: Územnoplánovacia informácia k internému listu č. 8090/4201/2026/PR/NEUA

Dňa 16.03.2026 (pridelené v registratúre) bola Referátu územného plánovania doručená žiadosť o územnoplánovacia informáciu v súvislosti so žiadosťou o nájom časti pozemkov s parc. č. **15140/2, 15140/87, 15140/103, 15140/104**, C-KN, k. ú. Nové Mesto.

Za Referát územného plánovania uvádzame nasledovné:

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky s parc. č. **15140/2, 15140/87, 15140/103, 15140/104**, C-KN, k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **občiansku vybavenosť lokálneho významu** (kód funkcie **202**),

Občianska vybavenosť lokálneho významu je územie občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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 sa v blízkosti pozemkov s parc. č. **15140/2, 15140/87, 15140/103, 15140/104**, C-KN, k. ú. Nové Mesto nachádza **verejnoprospešná stavba s označením D9** - prestavba Bajkalskej v úseku Prístavná - Vajnorská, vrátane MÚK s Trnavskou a Vajnorskou.

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>



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

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.

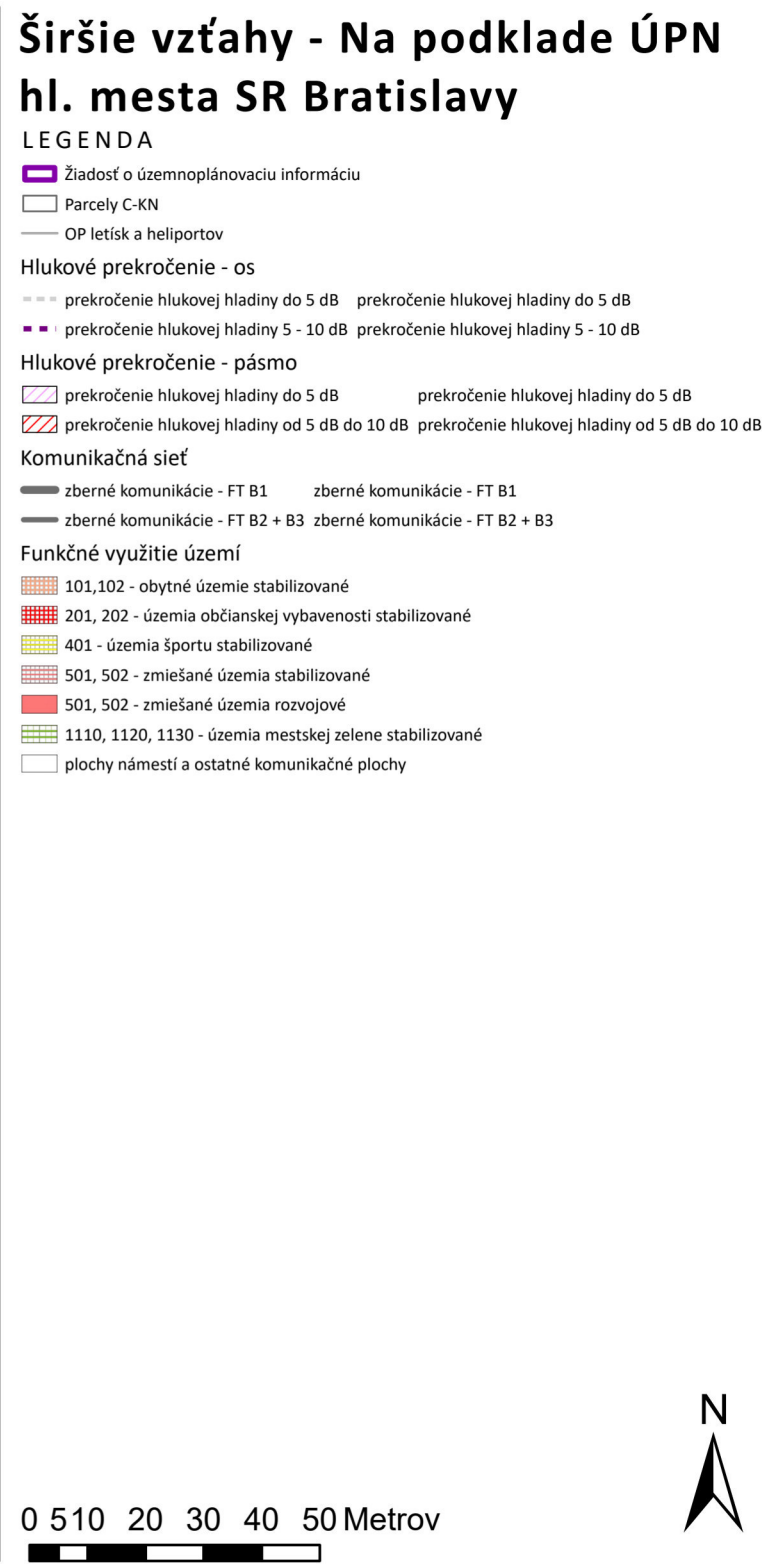
Prílohy:

- Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy
- Schéma z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy – verejnoprospešné stavby
- Regulačný list - 202

S pozdravom

Vybavuje: Psotová Kristína Mgr., 49 253 618/ kristina.psotova@banm.sk

Mgr. David Filip Slahučka
poverený vedením Kancelárie starostu



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		202
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia školstva - zariadenia kultúry - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, - zariadenia cirkví - zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie - zeleň líniovú a plošnú - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
nepripustné V území nie je prístupné umiestňovať najmä : - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - bývanie v rodinných domoch - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - autokempingy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

Širšie vzťahy - Na podklade ÚPN hl. mesta SR Bratislavy

LEGENDA

 Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu

 Parcely C-KN

Kompozicne_osi_x

F_TRIEDA

 B2
 cesty na doplnenie

 Kompozicné osi buffer (100 m)

Ostatné urbanizované územie mesta

 101 viacpodlažná zástavba obytného územia
 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu
 202 občianska vybavenosť lokálneho významu
 401 šport, telovýchova a voľný čas
 501 zmiešané územia - bývanie + občianska vybavenosť
 502 zmiešané územia - obchod, nevýrobné a výrobné služby

Body verejnoprospešných stavieb

Trasy a zariadenia dopravy

 D - Trasy a zariadenia dopravy

Komunikačná sieť

 zberné komunikácie - FT B1
 zberné komunikácie - FT B2 + B3

Mimoúrovňové križovatky

 mimoúrovňové križovatky - FT B1

0 12,525 50 75 100 125 Metrov





Bajkalská ulica



posudzované pozemky



oplotenie pozemkov

Urokové miery z vkladov v EUR [% p.a.]

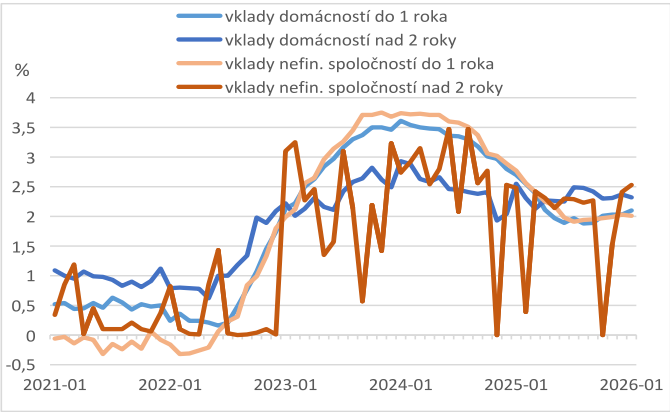
Urokové miery z vkladov (stavy vkladov) - EUR v [% p.a.]

	Vklady domácností (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 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 2 rokov	nad 2 roky	
Stavy vkladov [%]									
2025-01	0,08	2,44	1,41	1,44	0,01	0,37	2,80	2,22	-
2025-02	0,08	2,38	1,41	1,36	0,01	0,34	2,62	2,22	-
2025-03	0,07	2,33	1,42	1,35	0,01	0,40	2,46	2,22	-
2025-04	0,06	2,27	1,43	1,26	0,01	0,28	2,29	2,23	-
2025-05	0,07	2,22	1,43	1,18	0,01	0,25	2,19	2,23	-
2025-06	0,06	2,14	1,44	1,13	0,01	0,33	2,05	2,23	-
2025-07	0,05	2,07	1,45	1,12	0,01	0,30	2,00	2,25	-
2025-08	0,05	1,99	1,46	1,00	0,01	0,23	1,97	2,24	-
2025-09	0,05	1,93	1,47	0,94	0,01	0,35	1,98	2,24	-
2025-10	0,05	1,91	1,47	0,88	0,01	0,26	1,99	2,24	-
2025-11	0,05	1,90	1,48	0,88	0,01	0,27	2,00	2,23	-
2025-12	0,05	1,89	1,48	0,88	0,01	0,27	2,05	2,23	-
2026-01	0,06	1,90	1,48	0,88	0,01	0,27	2,04	2,22	-

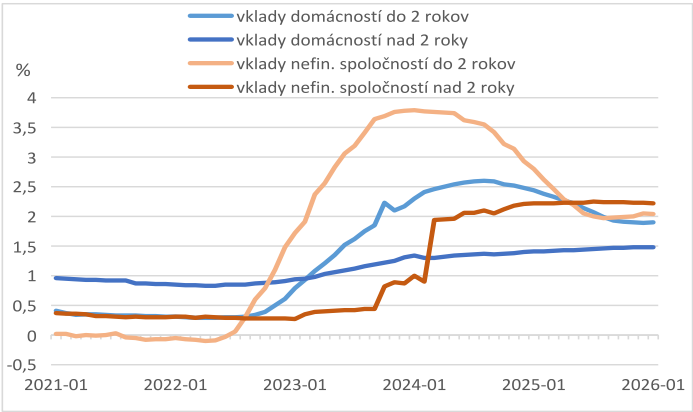
Urokové miery z vkladov (nové vklady) - EUR v [% p.a.]

Obdobie	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s 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 [%]											
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	-

Nové vklady



Stavy vkladov



Poznámka: Vklady splatné na požiadanie a vklady s výpovednou lehotou sa chápu ako nové vklady, avšak vykazujú sa ako stav konca referenčného obdobia