

**Znalec:**

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

**Zadávatel' znaleckého posudku:**

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

**Číslo spisu (objednávky):**

pisomná objednávka č. 95/2016

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
04. 04. 2016	
Číslo záznamu: 11750	Číslo spisu:
Prílohy:	Vybavuje:

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 92/2016

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty NÁJMU na pozemok na parc. KN č. 11410 evidovaný na LV č. 31-  
čiastočný, pri ulici Sliezska (pod rod. domom), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava -  
Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel stanovenia výšky "nájomného" za užívanie pozemkov na rok 2014,  
2015 a 2016.

Počet listov (z toho príloh): 28 (10)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 23.03.2016.

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnej hodnoty NÁJMU na pozemok na parc. KN č. 11410 evidovaný na LV č. 31-čiasť, pri ulici Sliezska (pod rod. domom), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III. na rok 2014, 2015 a 2016.

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.03.2016. - písomná objednávka.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 20.03.2016.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.03.2016.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka Znaleckého posudku č. 95/2016 zo dňa 14.03.2016.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 11.05.2015.

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 31-čiasť, k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.03.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.03.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonaná dňa 20.03.2016.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Stanovenie výšky "nájomného" za užívanie pozemkov na rok 2014, 2015 a 2016



## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a.) Výber použitej metódy:

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

#### b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

➤ podľa listu vlastníctva č. 31-čiastočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

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

#### Legenda:

Kód využívania pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód právneho vzťahu

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

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

#### Titul nadobudnutia:

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

#### Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

#### C. Ďalšie:

Vid' LV v prílohe ZP

#### Iné údaje:

Vid' LV v prílohe ZP

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

➤ Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.03.2016.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z LV, z kópie z katastrálnej mapy. Na predmetných pozemkoch je postavená stavba, ktorá nie je predmetom ohodnotenia.

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 31-čiastočný, z kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Nové Mesto...

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

- Pozemok na parc. č. 11410, umiestnenom v ZÚO Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto.

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

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok tvorí parcela KN č. 11410 - zastavané plochy a nádvoria, v katastrálnom území Nové Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Pozemok ako celok je rovinatý, na ktorom je postavená stavba rod. domu. Plocha pozemku resp. jej časti predstavuje rozlohu o celkovej výmere 275,00 m<sup>2</sup> a tvorí ju plocha pravidelného tvaru. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 5-10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané bytovými domami, rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou...

### b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené na využitie viacpodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (kód funkcie 101) a sú súčasťou stabilizovaného územia, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

**Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

**Dostavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

**Prístavba:** prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

**Nadstavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

**Prestavba:** obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

**Novostavba:** nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

### c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Okrem toho, že na predmetnom pozemku je postavená stavba (RD), ktorej vlastník nie je vlastníkom pozemku na nej postavenej..., nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním pozemkov.

- **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH<sub>POZ</sub>) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.**

### Metóda polohovej diferenciácie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí<sup>1</sup>, pozemky v zriadených záhradkových osadách<sup>2</sup> a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu<sup>3</sup>

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠH<sub>MJ</sub> – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

<sup>2</sup> Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

<sup>3</sup> § 43n zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.



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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

$V_{H_{MJ}}$  – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$V_{H_{MJ}}$ EUR/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

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

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

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

kde

$k_S$  – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia	$k_S$
1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyv. s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

$k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia	$k_V$
1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10



5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5-7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5-7 podlaží a 1-2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		$k_D$
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

$k_P$  – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		$k_P$
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

$k_T$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		$k_T$
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

$k_Z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

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

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient zvyšujúcich faktorov je 1.

$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		$k_R$
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svalovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,	



10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznúce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2014...:

#### POPIS

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

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III...

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené na využitie viacpodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (kód 101) a sú súčasťou stabilizovaného územia, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

**Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

**Dostavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

**Prístavba:** prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

**Nadstavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

**Prestavba:** obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

**Novostavba:** nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

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

#### **Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:**

- spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,
- intenzitu (mieru) využitia územia.

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

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

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

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,



- **koefficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

#### Definície základných pojmov:

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

*Pre dôsledné posúdenie rozvojových území na úrovni požadovaného spracovania územných plánov zón a s podrobnejšími územnoplánovacími podkladmi je potrebné v podrobnejších stupňoch ÚPD a ÚPP sledovať aj dopĺňajúce charakteristiky pre posúdenie nárokov a dopadov novej výstavby najmä na systémy dopravy a technickej infraštruktúry. ÚPN mesta vzhľadom na mierku spracovania dopĺňajúce charakteristiky nereguluje.*

Z uvedených dôvodov je žiaduce, aby v územnoplánovacích dokumentoch na úrovni zón boli uvedené aj **dopĺňajúce charakteristiky**:

- **index objemového zaťaženia územia na ha (IZÚ)** je ukazovateľ intenzity využitia územia, ktorý vyjadruje pomer celkového stavebného objemu zástavby (jej nadzemnej aj podzemnej časti) v  $m^3$ , k celkovej výmere vymedzeného územia v ha. Je ako významný ukazovateľ uplatnený pri stanovovaní nárokov miery využitia územia v centre mesta, lebo vyjadruje aj nároky na rozsah podzemnej časti zástavby. Keďže prostredníctvom tohto ukazovateľa je možné jednoducho stanoviť rámcový objem zástavby v rozvojovom území, je podkladom pre orientačné odvodenie nadväzných nárokov (napr. energetických),
- **hustota zamestnanosti (HZ)** je uplatnená (v tomto prípade) ako potenciál pracovných príležitostí na ha konkrétneho rozvojového územia. Predstavuje jednu z hlavných charakteristík centra mesta.

#### Použitie ukazovateľov intenzity využitia územia pre výpočet kapacít v území:

- > celková výmera podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby v regulovanom území ( $v m^2$ ) = IPP x výmera vymedz. územia ( $v m^2$ ),
- > celková výmera zastavanej plochy objektmi v regulovanom území ( $v m^2$ ) = IZP x výmera vymedz. územia ( $v m^2$ ),
- > celkový objem nadzemnej aj podzemnej časti zástavby ( $v m^3$ ) = IZÚ ( $v m^3/ha$ ) x výmera vymedz. územia ( $v ha$ ),
- > celková výmera plôch zelene vo vymedzenom území = KZ x výmera vymedz. územia ( $v m^2$ ).

Základným princípom stanovenia regulatívov intenzity využitia územia v územnom pláne je vymedzenie základných spoločných, čo najstabilnejších vstupov umožňujúcich uplatniť systematické postupy pri ich návrhu.

Návrh regulatívov intenzity využitia územia vychádza z troch základných - východiskových vstupov:

- > druh urbanistickej funkcie a charakter zariadení, ktoré ju reprezentujú,
- > poloha regulovaného rozvojového územia v meste,
- > charakter konkrétneho územia.

Predmetom regulácie z hľadiska intenzity využitia územia sú navrhované rozvojové územia do roku 2030 o výmere nad 0,5 ha s nasledovnými urbanistickými funkciami (číslo a názov funkcie):

- 101 – Viacpodlažná zástavba obytného územia
- 102 – Málopodlažná zástavba obytného územia
- 201 – Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského charakteru
- 202 – Občianska vybavenosť lokálneho významu
- 301 – Priemyselná výroba
- 302 – Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo
- 401 – Šport, telovýchova a voľný čas
- 501 – Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti
- 502 – Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb

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



V intenzite využitia územia je potrebné zohľadniť **základné charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta :**

- **centrum :** tvorí ho mestská časť Staré Mesto,
- **vnútorné mesto:** tvoria ho mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves a Petržalka,
- **vonkajšie mesto:** tvoria ho mestské časti Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo.

Pri formulovaní nárokov na intenzitu využitia územia sa zohľadňujú charakteristické špecifiká jednotlivých urbanistických celkov územia mesta :

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

**Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

**Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

**Dostavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

**Prístavba:** prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

**Nadstavba:** zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

**Prestavba:** obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

**Novostavba:** nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

## ZDOVODNENIE FAKTOROV:

**Koeficient všeobecnej situácie:**

1,55

6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov.

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

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

**Koeficient intenzity využitia:**

1,00

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

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

**Koeficient dopravných vzťahov:**

1,00

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

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

**Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:**

1,20

3. obytné a rekreačná poloha

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

Koeficient druhu pozemku:

1,40

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

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

Koeficient zvyšujúcich faktorov:

1,35

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

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

Koeficient redukujúcich faktorov:

0,95

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

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre viacpodlažnú bytovú zástavbu (kód 101) a sú súčasťou stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasne funkčné využitie... redukujúcim faktorom je stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavennej...

➤ Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11410 (výmera 275,00 m <sup>2</sup> )	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>p</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,35
k <sub>r</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)	0,95

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,35 * 0,95$	3,3396
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,3396$	221,72 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 221,72 \text{ Eur/m}^2$	221,72 Eur



**2.1.1.1.2 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2015...:****POPIS**

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

Predmetom hodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III...

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené na využitie viacpodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (kód 101) a sú súčasťou stabilizovaného územia, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a rekonštrukcií, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...

**ZHODNOTENIE FAKTOROV:**

Koeficient všeobecnej situácie: 1,55

6. veľmi dobre slúchajúce a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, izolované obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov.

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

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

Koeficient intenzity využitia: 1,00

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

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

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

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

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

Koeficient slúchajúcej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná a priemyselná poloha

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

Koeficient druhu pozemku: 1,40

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

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

Koeficient povýšujúcich faktorov: 1,40

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

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

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,95

12. nevhodný napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre viacpodlažnú bytovú zástavbu (kód 101) a sú súčasťou stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčné využitie... redukujúcim faktorom je stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavenej...

> **Hodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
11410 (výmera 275,00 m <sup>2</sup> )	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>e</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k <sub>a</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,95

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polhovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,95$	3,4633
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,4633$	229,93 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 229,93 \text{ Eur/m}^2$	229,93 Eur

## 2.1.1.1.3 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2016...:

## POPIS

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

Predmetom ohodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III...

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené na využitie viacpodlažnou zástavbou obytného charakteru s príslušenstvom a zázemím... (kód 101) a sú súčasťou stabilizovaného územia, v ktorom Územný plán predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely...



**ZOVNORNÉ FAKTORY:****Koeficient miestnej situácie:**

1,55

6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov.

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

**Odôvodnenie:** Posudzovaná je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, v ktorých sa katastrálne územie nachádza. V tomto koeficiente sa zohľadňuje aj Hl. mesta SR Bratislavy. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu položky č. 6 a v dolnej hranici podľa č. 7 vzhľadom na blízkosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

**Koeficient intenzity využitia:**

1,00

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

**Odôvodnenie:** Posudzovaná intenzita využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom medziľahle.

**Koeficient dopravných vzťahov:**

1,00

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

**Odôvodnenie:** Posudzované dopravné vzťahy je vo vzťahu k predmetným obciam resp. mestám, alebo vlastným dopravným prostriedkom do centra Hl. mesta SR Bratislavy.

**Koeficient susednej a priemyselnej polohy:**

1,20

2. susedia s priemyselnou polohou

**Odôvodnenie:** Posudzovaná poloha je vo vzťahu k Územnému plánu... polohy pozemku. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

**Koeficient druhu pozemku:**

1,40

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

**Odôvodnenie:** Posudzovaný druh pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – aj za predpokladu určenia pozemku v zmysle Územného plánu, Územného rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na sieť Hl. mesta SR Bratislavy, koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

**Koeficient prevládajúcich faktorov:**

1,45

5. pozemky v mieste bydliskom záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote

**Odôvodnenie:** Jedná sa o pozemky v danej lokalite so záujmom o kúpu. Použitý je koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na funkciu využitia.

**Koeficient redukujúcich faktorov:**

0,95

12. niektoré napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)

**Odôvodnenie:** Posudzované pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre viacpodlažnú bytovú zástavbu (podľa 101) v súvislosti so stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčné využitie... redukujúcim faktorom je stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavenej...

➤ **Odôvodnenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciácie.**

Parametr	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1440 výmera (175,00 m <sup>2</sup> )	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1,00	1/1	1,00

Okres:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 Eur/m<sup>2</sup>

Opisovanie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_1$ koeficient miestnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
$k_2$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_3$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta	1,00

a)	1,20
b)	1,40
c)	1,45
d)	0,95

Název	Výpočet	Hodnota
Kapitálová cena	$k = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,45 * 0,95$	3,5870
Základná cena	$Q_{k0} = Q_{k1} * k = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,5870$	238,14 Eur/m <sup>2</sup>
Výsledná cena	$Q_{kN} = Q_{k0} * Q_{k1} = 1,00 \text{ m}^2 * 238,14 \text{ Eur/m}^2$	238,14 Eur

## 1. NÁJOM

### 1.1. NÁJOM POZEMKOVÝ PRÁVO

> **VÝBERE - VÝBERNÁ HODNOTA NÁJMU POZEMKOV (VŠH<sub>poz</sub>) podľa Vyhlášky 254/2010 Z. z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.**

Príklad výberu nájomnej hodnoty pozemku ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomná hodnota pozemku sa stanovuje na základe základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období, ktorá je stanovená v zmluve o nájme.

Výberná hodnota nájomnej hodnoty pozemku sa vypočítava podľa vzťahu

$$Q_{kN} = Q_{k0} \cdot \left[ \frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{EUR/rok}]$$

- kde:  
 Q<sub>k0</sub> – základná cena pozemku [EUR/m<sup>2</sup>],  
 k – desiatinná úroková sadzba v desatinnom tvare [%/100],  
 n – počet rokov, ktoré sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú roky z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú roky z príjmu v percentách).  
 k<sub>N</sub> – základná úroková sadzba ECB (NBS) v danom období (15-40) rokov.

### Základná úroková sadzba ECB

Základná úroková sadzba ECB sa stanovuje na základe základnej úrokovej sadzby ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o bankovníctve č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR.

Úroková sadzba (všetky odchody) - EUR v [% p.a.]						
2014/01	1,00	1,00	1,00	2,63	0,49	1,47
2014/02	1,00	1,00	1,00	2,60	0,52	1,48
2014/03	1,00	1,00	1,00	2,66	0,52	1,49
2014/04	1,00	1,00	1,00	1,35	0,53	1,49
2014/05	1,00	1,00	1,00	2,47	0,53	1,47



2014/06	0,27	1,58	1,76	2,34	0,51	1,46
2014/07	0,26	1,40	1,81	2,34	0,56	1,43
2014/08	0,26	1,37	1,85	1,76	0,54	1,43
2014/09	0,25	1,67	1,87	2,25	0,43	1,33
2014/10	0,25	1,52	1,87	2,30	0,42	1,33
2014/11	0,25	1,93	1,90	2,07	0,42	1,33
2014/12	0,25	1,70	1,89	2,18	0,41	1,33
2015/01	0,25	2,12	1,77	1,93	0,38	1,33
2015/02	0,24	2,13	1,78	1,89	0,37	1,34
2015/03	0,24	2,02	1,73	1,91	0,37	1,34
2015/04	0,24	1,78	1,66	1,78	0,37	1,34
2015/05	0,23	1,83	1,70	1,77	0,36	1,33
2015/06	0,20	1,47	1,81	1,92	0,37	1,33
2015/07	0,20	1,38	1,65	1,68	0,38	1,33
2015/08	0,20	1,64	1,35	1,73	0,38	1,33
2015/09	0,20	1,41	1,37	1,67	0,37	1,34
2015/10	0,20	1,22	1,38	1,79	0,37	1,34
2015/11	0,20	1,81	1,32	1,65	0,37	1,33
2015/12	0,19	1,47	1,30	1,55	0,37	1,33
2016/01	0,19	1,60	1,26	1,70	0,36	1,33

Obdobie (rok)	Vážený priemer základných úrokových sadzieb ECN/NBS
2016	0,489 %
2015	0,372 %
2014	0,360 %

### 3.1.1 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2014

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	229,930 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,49 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Plocha MK pozemku:	1,00 m <sup>2</sup>

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

$$VSH_{NPMJ} = 221,720 * \left[ \frac{(1+0,0049)^{30} * 0,0049}{(1+0,0049)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 9,477 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 9,477 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 9,48 \text{ Eur/rok}$$

**2.1.2 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2015**

Výška pozemku poľnohovou diferenciáciou:	238,140 Eur
Dozvoľka predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Dozvoľka:	0,37 %
Daňový:	19 %
Koeficient zodpovedajúci daňové zaťaženie:	1,19
Plocha pozemku:	1,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 238,140 * \left[ \frac{(1+0,0037)^{30} * 0,0037}{(1+0,0037)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 9,656 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 9,656 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 9,66 \text{ Eur/rok}$$

**2.1.2 Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2016**

Výška pozemku poľnohovou diferenciáciou:	246,350 Eur
Dozvoľka predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Dozvoľka:	0,36 %
Daňový:	19 %
Koeficient zodpovedajúci daňové zaťaženie:	1,19
Plocha pozemku:	1,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 246,350 * \left[ \frac{(1+0,0036)^{30} * 0,0036}{(1+0,0036)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 9,982 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 9,982 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 9,98 \text{ Eur/rok}$$



## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

> Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom.

Vychádzajúc z umiestnenie pozemku, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu nájmu predmetného pozemku v danom mieste a čase v rôznych obdobiach pri jej prípadnom použití prenájom v bežnom obchodnom styku.

### 2.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m<sup>2</sup> stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku na rok 2014:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]
Pozemky	
Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2014 (vymera 275,00 m <sup>2</sup> )	9,477
<b>Zaokrúhlené</b>	<b>9,48</b>

Služba: Dávka Eur/ 48 centov/rok

### 2.2 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m<sup>2</sup> stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku na rok 2015:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]
Pozemky	
Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2015 (vymera 275,00 m <sup>2</sup> )	9,656
<b>Zaokrúhlené</b>	<b>9,66</b>

Služba: Dávka Eur/ 66 centov/rok

### 2.3 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m<sup>2</sup> stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku na rok 2016:

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]
Pozemky	
Pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť. na parc. KN č. 11410, k.ú. Nové Mesto za rok 2016 (vymera 275,00 m <sup>2</sup> )	9,982
<b>Zaokrúhlené</b>	<b>9,98</b>

Služba: Dávka Eur/ 98 centov/rok

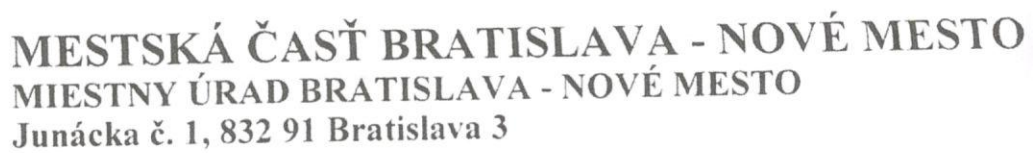
V Bratislave dňa 23.3.2016



Ing. Peter Vinkler

## IV. PRÍLOHY

- > Objektívna Znaleckého posudku č. 95/2016 zo dňa 14.03.2016.
- > Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 31-čiasť. k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.03.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- > Výpis z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 22.03.2016, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- > Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu HL mesta SR Bratislava..., zo dňa 11.05.2015.
- > Fotodokumentácia.



IČO: 6901039156  
DIČ:

Stránkové dni  
 Pondelok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>  
 Streda 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 13<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>  
 Piatok 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Vytvorené cez katastrálny portál

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

Dátum vyhotovenia 22.03.2016  
Čas vyhotovenia: 20:47:30

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 31**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

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

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

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

Ostatné parcely nevyžiadané

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo    Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a    Spoluovlastnícky podiel  
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1    Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové Mesto,  
Primaciálne nám. 1, Bratislava, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

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

**Tituly nadobudnutia LV:**

DOPLNENIE ZAPISU V POL 88/89

PROTOKOL O ZVERENÍ MAJETKU ZO DNA 8.7.1992 + ŽIADOST ZO DNA

6.6.1994

OPRAVA ZAPISU V POL.258/94

ŽIADOST O ZAPIS ZO DNA 14.6.1994

ZAPIS GP C.240-221-864-93

ŽIADOST ZN.2852/014/94 Z 16.6.1994 O ZAPIS GP C. JK-44/94

ŽIADOST ZO DNA 22.3.1994 O ZAPIS STAVIEB - VZ 409/94

AKTUALIZÁCIA ISENU PODLA LV

ŽIADOST ZO DNA 20.1.1995 O ZAPIS STAVIEB

ZAPIS GP C.313 20902-04-236/94

ŽIADOST ZO DNA 39.3.1995 O OPRÁVU SUP. CÍSLA

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-5/95

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVIEB + GP C. JK-86/94

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-95/94

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-97/94

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-93/94

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-90/94

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-88/94

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-89/94

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-94/94

ŽIADOST ZO DNA 15.2.1995 O OPRÁVU SUP. CÍSEL

ŽIADOST ZO DNA 20.2.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-92/94

ŽIADOST ZO DNA 3.4.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-11/95

ŽIADOST ZO DNA 3.4.1995 O ZAPIS STAVBY + GP C. JK-12/95

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

#### ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.zákona č.79/1957 Zb. o výrobe,rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO:36 361 518) so sídlom Čulenova 6,816 47 Bratislava podľa GP č.174/2011 na pozemku parc.č.13605/4 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia:2x110kV vedenie č.8834 na trase PPC-Rz Lamač a č.8753 na trase PPC-Rz Pionierska,Z-21367/11
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia,a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 175/2011 na pozemkoch parc.č. 13605/4, 13605/11, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice a č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky, Z-21368/11
- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia,a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 176/2011 na pozemku parc.č. 13605/4, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 4x110 kV vedenie č. 8834 na trase PPC - Rz Lamač, č. 8753 na trase PPC - Rz Pionierska, č. 8840 na trase PPC - Rz Ostredky a č. 8828 na trase PPC - Rz Podunajské Biskupice, Z-1318/12

#### Iné údaje:

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

- 1 GP č. 26/07

#### Poznámka:

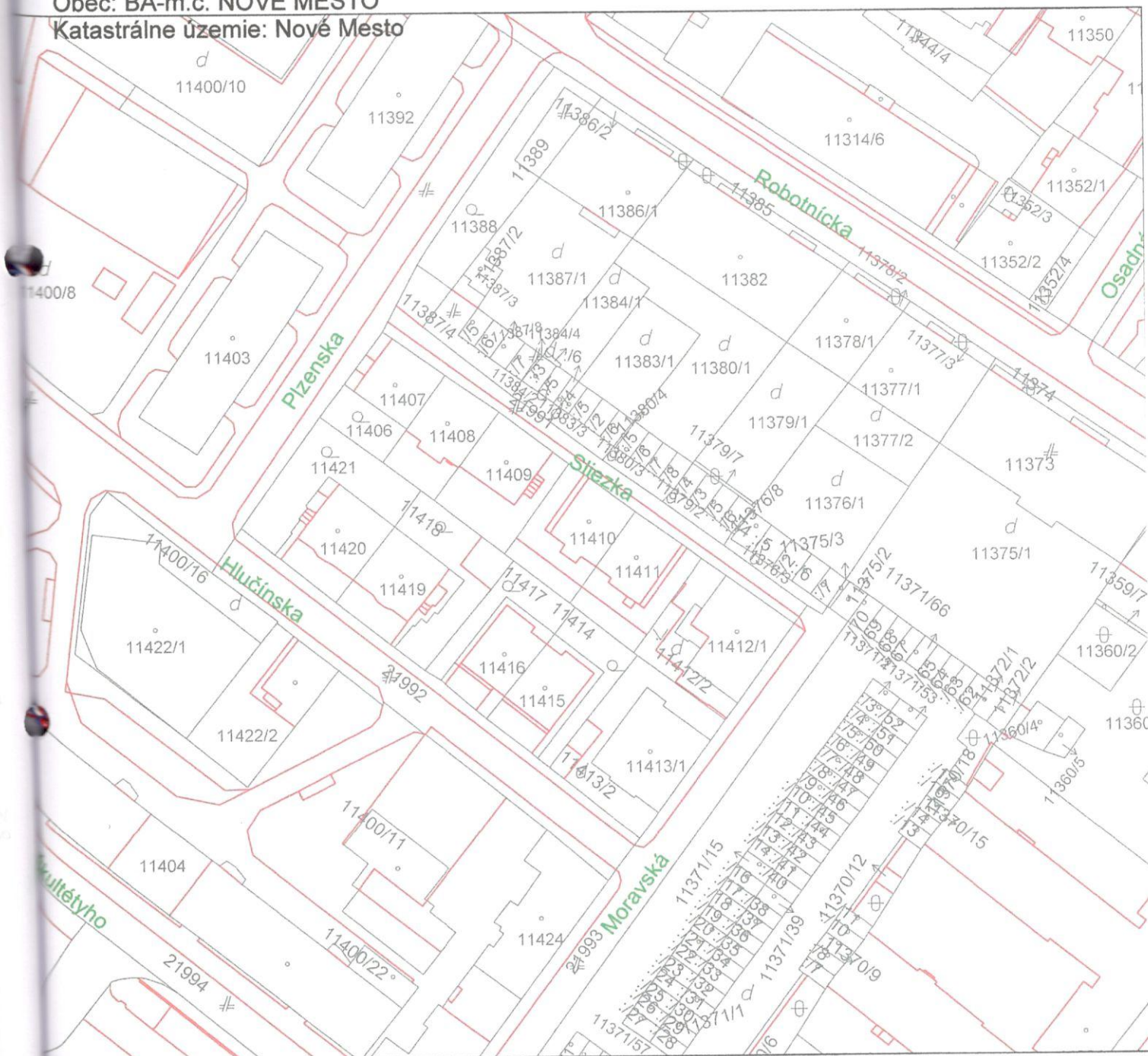
Bez zápisu.

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



**Vytvorené cez katastrálny portál**

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



A number line is shown with tick marks at -20, -10, 0, 10, 20, 30, 40, 50, and 60. A horizontal bar is drawn along the line from -20 to 40. The segment from 0 to 40 is solid black, and the segment from -20 to 0 is white.



# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKÉJ ČASŤI BRATISLAVA - NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
26-05-2015	
Príjemník: 5423	Príjemník: 149/15
Príjemník: 149/15	Príjemník: 149/15

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

Váš list číslo/zo dňa  
149/2015 / 30. 04. 2015

Naša značka  
ŽPaÚP-713/2015/KU

Vybavuje/ /@  
Ing., Ing. arch., Mgr. art. Jozef Kuráň /  
0249253378 /up@banm.sk

Bratislava  
11. 05. 2015

Vec

Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto

Žiadateľ: Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel  
a správy pozemkov

Žiadosť zo dňa: 04. 05. 2015

parc. č.: 11410, reg. C KN, k. ú. Nové Mesto

Lokalizácia parcely v území: ulica Sliezska

Urbanistický obvod: 070

Zámer: Podklad k vypracovaniu znaleckého posudku k určeniu výšky nájmu pre  
daný pozemok

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

1/2

fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni	
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00 13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00 13 - 17,00
e-mail: <a href="mailto:banm@banm.sk">banm@banm.sk</a>			DIČ	Piatok	8 - 12,00
<a href="http://www.banm.sk">www.banm.sk</a>			2020887385		



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

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

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

S pozdravom

Prílohy

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

Na vedomie

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



**Mgr. Rudolf Kusý**  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Nové Mesto

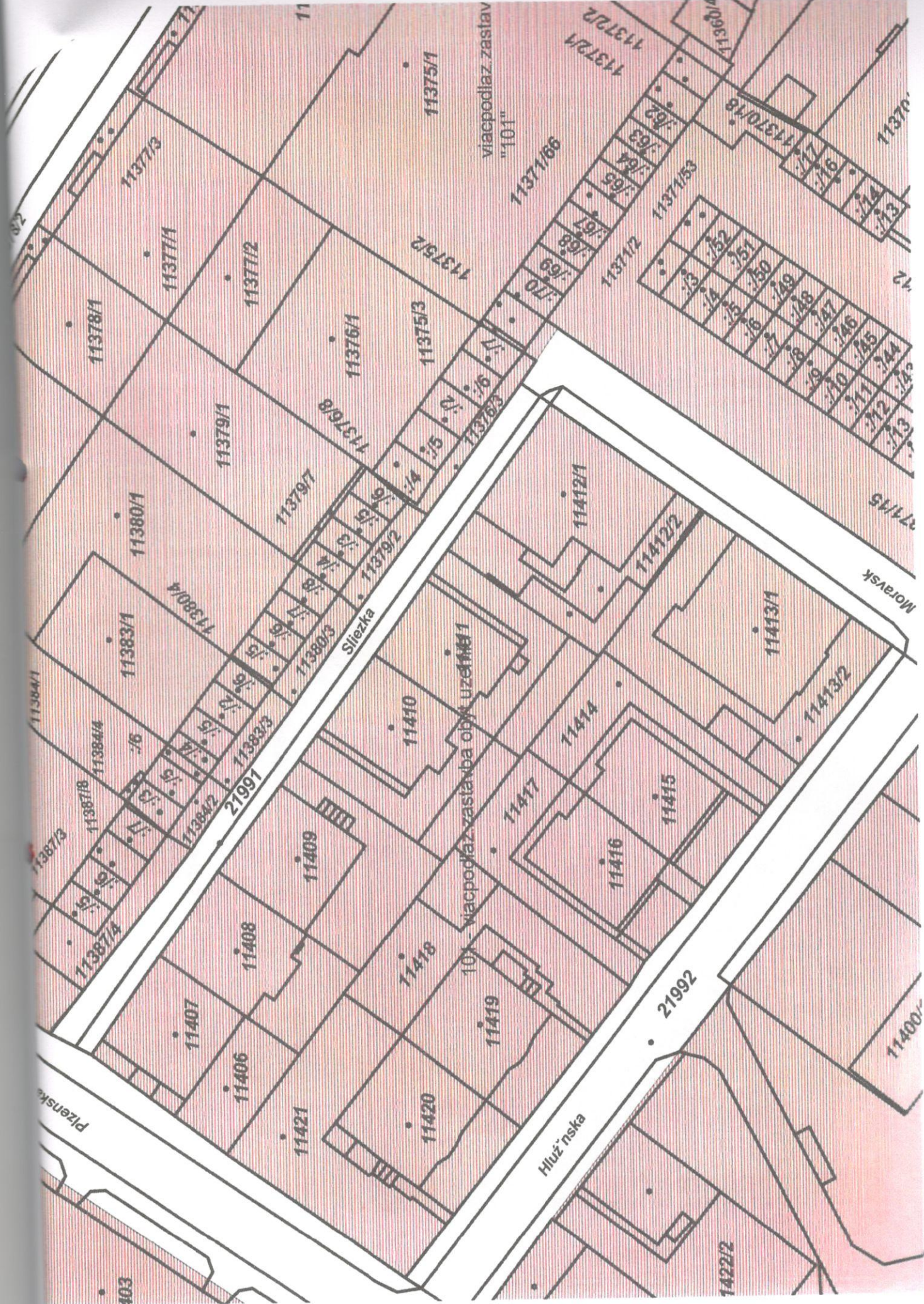
2/2

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02 / 49 253 111	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00	13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00	13 - 17,00
e-mail: <a href="mailto:banm@banm.sk">banm@banm.sk</a>			DIČ	Piatok	8 - 12,00	
www.banm.sk			2020887385			

## C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

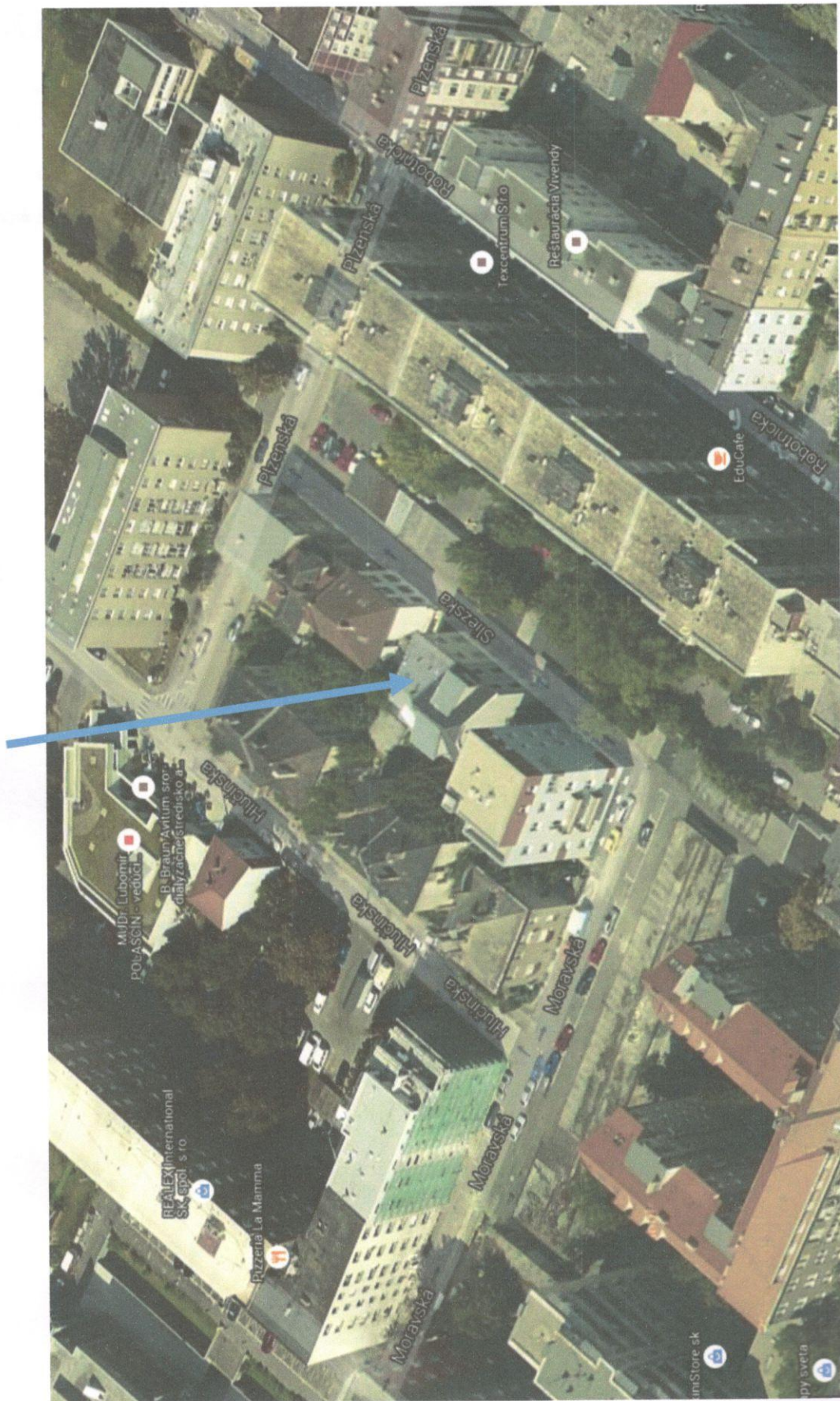
OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- viacpodlažné bytové domy		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc		
- zeleň liniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov		
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene		
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu		
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier		
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území		
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu		
- zariadenia drobných prevádzok služieb		
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí		
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia		
- stavby na individuálnu rekreáciu		
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby		
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory		
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu		
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu		
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu		
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		







pozemok na parc. KN č. 11410 evidovaný na LV č. 31-čiasťočný, pri ulici Sliezka (pod rod. domom), v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava -  
Nové Mesto, okres Bratislava III.





## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 92/2016 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 92/2016.

