

Znalec:

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

Zadávateľ znaleckého posudku:

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľskej, 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-čiasťočný, pri ulici Sľiezka (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-čiasťočný, 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 vykonané 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 Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Stanovenie výšky "nájomného" za užívanie 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-čiasťočný, 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 m² Zastavané plochy a nádvoría 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. Ťarchy:

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-čiasťočný, 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 nehnuteľnosti:**

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

b.) **Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Predmetné pozemky 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 nehnuteľnosti:**

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_{POZ}) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.**

Metóda polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²,

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

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

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

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

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 ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

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

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

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

kde

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

Všeobecná situácia	k_S
1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové 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_V – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_V
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_{Zr} – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_{Zr}
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.	nižší hluč 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.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera,	

10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásmo a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej 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 nádvorja, 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 m² 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,

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

Definície základných pojmov:

- **Zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií 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 úroveň upraveného priľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej štyri reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia. V prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovej úrovne vzhľadom na terén.

Pre dôsledné posúdenie rozvojových území na úrovni požadovaného spracovania územných plánov zón a s podrobňujúcich územnoplánovacích podkladov je potrebné v podrobnejších stupňoch ÚPD a ÚPP sledovať aj 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 prímestských nákupných centier, zariadení občianskej vybavenosti s vyššími nárokmi na plochu pozemkov, ako aj územné možnosti pre lokalizáciu výrobných podnikov.

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

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

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

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

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

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

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

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

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

ZDOVODNENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,55

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

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

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

Koeficient intenzity využitia: 1,00

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

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

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

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

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

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. 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)

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

Koeficient zvyšujúcich faktorov: 1,35

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

Zodhodnotenie: 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.)

Zodhodnotenie: 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 postavenej...

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

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

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,35
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh 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	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,3396$	221,72 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{POZ}} = M * V_{\text{ŠH}_{MJ}} = 1,00 \text{ m}^2 * 221,72 \text{ Eur/m}^2$	221,72 Eur

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

Pozemok tvorí parcely KN č. 11410 - zastavané plochy a nádvorja, 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 - nat. dom. Plocha celého pozemku predstavuje rozlohu o celkovej výmere 275,00 m² a tvorí ju plocha prístupného terenu. Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Pozemok ako celok je rovinný.

Predmetom hodnotenia je pozemok evidovaný na LV č. 31-čiasť, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okr. 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...

ZHODNOTENIE FAKTOROV:

Koeficient všeobecnej situácie: 1,55

E veľké obce stredných 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.

F veľké obce stredných oblastí 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 hranici podľa čl. 7. vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislava.

Koeficient intenzity využitia: 1,00

I 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 a čas.

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

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

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

Koeficient strednej a priemyselnej polohy: 1,20

K obytnej a priemyselnej 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

L veľká obce výstavba (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

M 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

N 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 ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11410 (výmera 275,00 m ²)	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,95$	3,4633
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,4633$	229,93 Eur/m ²
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 m² a tvorí ju plocha pravidelného tvaru... Je možnosť napojenia na všetku dopravnú a technickú infraštruktúru. Pozemok ako celok je rovinný

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

Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu HI. 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...

ZDVOJNENÉ FAKTOROV:

Koefficient 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 vrátane dopravnými možnosťami

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

Koefficient 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: Prudenie intenzity využitia je vo vzťahu súčasného spôsobu využitia, nakoľko všeobecná hodnota sa určuje v danom mestskom území.

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

Koefficient obchodnej a priemyselnej polohy:

1,20

3. obchodná a priemyselná poloha

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

Koefficient druhu pozemku:

1,40

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

Zdôvodnenie: Prudenie druhu pozemku je vo vzťahu k predmetným pozemkom v danom čase a mieste – aj za predpokladu určenia pozemku v súlade s Územným plán, Územné rozhodnutie resp. Stavebné povolenie), V sumáre sa jedná o pozemky v dosahu napojenia na sieť Hl. mesta SR Bratislava. Použitý koeficient v strednej úrovni z možného intervalu.

Koefficient prívlačných faktorov:

1,45

5. pozemky v mieste s výrazným 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 koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu využitia.

Koefficient rekvalifikujúcich faktorov:

0,95

10. rekvalifikujúci faktor (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby a pod.)

Zdôvodnenie: Prudenie pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú určené pre viacpodlažnú bytovú zástavbu (pod 10%) v mieste stabilizovaného územia, čiže Územný plán mesta Bratislava ponecháva súčasné funkčné využitie... rekvalifikujúcim faktorom je stavba postavená na danom pozemku, ktorá nie je vo vlastníctve vlastníka pozemku na nej postavenej...

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

Parametr	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
(1440 výmera, 275,00 m ²)	zastavané plochy a nádvorja	1,00	1,00	1/1	1,00

Mesto:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

Opisovanie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_6 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_3 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_4 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

VÝPOČET NÁJMU POZEMKU

Název	Výpočet	Hodnota
Kapitálová cena pozemku	$1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,40 \cdot 1,45 \cdot 0,95$	3,5870
Jednotková cena pozemku	$66,39 \text{ Eur/m}^2 = 3,5870$	238,14 Eur/m ²
Hodnota pozemku	$1,00 \text{ m}^2 \cdot 238,14 \text{ Eur/m}^2$	238,14 Eur

2. NÁJEM

2.1. NÁJEM POZEMKOV (VŠH_{POZ})

> VŠH_{POZ} - VŠH_{POZ} (VŠH_{POZ}) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.

Príloha č. 1 k Vyhláške 254/2010 Z.z. je východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomná sadzba sa stanovuje na základe základnej úrokovej sadzby ECB (NBS) v danom období, ktorá sa stanovuje v zmluvnej zmluve.

Nájomná sadzba sa stanovuje podľa vzťahu

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

kde

k_N - nájomná sadzba v jednotku [EUR/m²],

k - základná úroková sadzba v desiatinnom tvare [%/100],

n - počet rokov, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú počet rokov, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú počet rokov (15-40) rokov.

n - počet rokov, ktorý sa rovná (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 zverejňovaní úrokových sadzieb ECB, § 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR.

Úrokové sadzby (rovné úroky) - EUR v [% p.a.]						
2014/01	0,00	0,00	0,00	2,63	0,49	1,47
2014/02	0,00	0,00	0,00	2,60	0,52	1,48
2014/03	0,00	0,00	0,00	2,66	0,52	1,49
2014/04	0,00	0,00	0,00	1,35	0,53	1,49
2014/05	0,00	0,00	0,00	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
2015/12/31	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)	Váhový 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 ² 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
Plôch MJ pozemku:	1,00 m ²

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

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

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

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

VŠH v pozemku poľnohovou diferenciaciou:	238,140 Eur
Dozoba predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,37 %
Daňový súčiniteľ:	19 %
Kvalifikácia zodpovedajúci daňové zaťaženie:	1,19
Plocha pozemku:	1,00 m ²

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 229,930 * \left[\frac{(1+0,0037)^{30} * 0,0037}{(1+0,0037)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 9,656 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 1,00 \text{ m}^2 * 9,656 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 9,66 \text{ Eur/rok}$$

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

VŠH v pozemku poľnohovou diferenciaciou:	246,350 Eur
Dozoba predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,36 %
Daňový súčiniteľ:	19 %
Kvalifikácia zodpovedajúci daňové zaťaženie:	1,19
Plocha pozemku:	1,00 m ²

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 238,140 * \left[\frac{(1+0,0036)^{30} * 0,0036}{(1+0,0036)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 9,982 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 1,00 \text{ m}^2 * 9,982 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 9,98 \text{ Eur/rok}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

> *Všeobecná hodnota nájmu pozemkov bola stanovená výpočtom.*

Výpočtom na 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 najmä v bežnom obchodnom styku.

2.1 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m² 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 ²)	9,477
Zaokrúhlené	9,48

Slovom: Deväť Eur/ 48 centov/rok

2.2 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m² 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 ²)	9,656
Zaokrúhlené	9,66

Slovom: Deväť Eur/ 66 centov/rok

2.3 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU pozemku na 1,00 m² 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 ²)	9,982
Zaokrúhlené	9,98

Slovom: Deväť Eur/ 98 centov/rok

V Bratislave dňa 23.3.2016



Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- > Objednávka 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 H. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 11.05.2015.
- > Fotodokumentácia.



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

Dodávateľ:
Vinkler Peter Ing.
Čerešňová 3
900 25 Chorvátsky Grob

IČO: 6901039156
DIČ:

Objednávka č. 95/2016

Predmet objednávky	Spolu bez DPH	Spolu s DPH
	EUR	EUR
V súlade s výsledkami verejného obstarávania č. ÚŠFVO 2267/2014 zo dňa 25.09.2014 Vás žiadame o aktualizáciu Znaleckého posudku č. 173/2014 zo dňa 24.06.2015, a to za účelom stanovenia výšky nájmu za 1 m ² pozemku registra „C“ KN Parc. č. 11410, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 275 m ² , LV č. 31, k. ú. Nové Mesto, pričom pri vypracovaní aktualizovaného znaleckého posudku Vás žiadame o určenie výšky nájmu za 1 m ² citovaného pozemku za obdobie rokov 2014, 2015 a 2016. Aktualizovaný znalecký posudok bude podkladom k uzavretiu nájmovej zmluvy.		
SPOLU	112.50	135.00
Presná adresa a PSC odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 3	
Dodacia lehota	ihneď	
Splatnosť	14 dní od doručenia faktury	

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatia tovaru: Biharyová Jana Mgr.
Telefónne číslo: 0249253201
E-mail: pravne.biharyova@banm.sk

Dátum vystavenia: 19.03.2016

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Miestny úrad Bratislava
Junácka 1 Bratislava
-1-

Mgr. Rudolf KUSÝ
starosta MČ BA-NM

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

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a.s.

IČO 00603317
DIČ 2020887385

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

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

ČIASŤOČNÝ 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.	Umiešť. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
11410	275	Zastavané plochy a nádvoría	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 Spoluvlastnícky 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 + ŽIADOSŤ ZO DNA
6.6.1994

OPRAVA ZAPISU V POL.258/94

ŽIADOSŤ O ZAPIS ZO DNA 14.6.1994

ZAPIS GP C.240-221-864-93

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

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

AKTUALIZÁCIA ISENU PODĽA LV

ŽIADOSŤ ZO DNA 20.1.1995 O ZAPIS STAVIEB

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

ŽIADOSŤ ZO DNA 39.3.1995 O OPRÁVU SUP. CÍSLA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ŽIADOSŤ ZO DNA 15.2.1995 O OPRÁVU SUP. CÍSIEL

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

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

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

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

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.zákona č.79/1957 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.

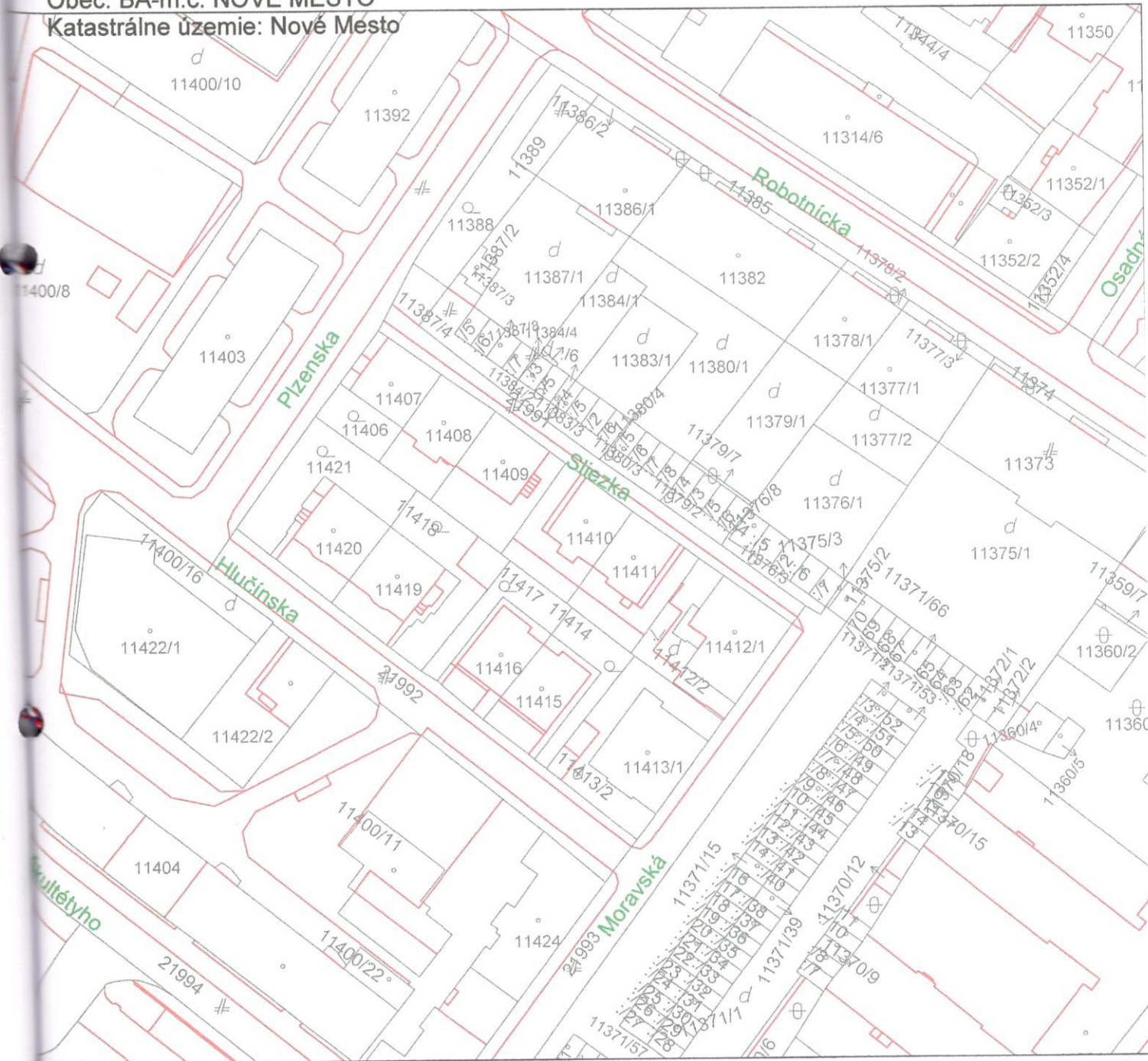
Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

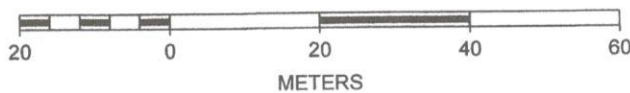
Vytvorené cez katastrálny portál

22. marca 2016 18:31

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



SCALE 1 : 1 000





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 MESTSKEJ ČASŤI BRATISLAVA - NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
26-05-2015	
Funkčné číslo: 5423	Prílohy: 2
Číslo nález: 149/15	Výstav: 1
Prílohy:	Výstav:

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: banm@banm.sk			DIČ	Piatok 8 - 12.00
www.banm.sk			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. Meritkom 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

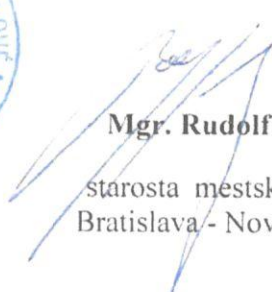
Prilohy

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



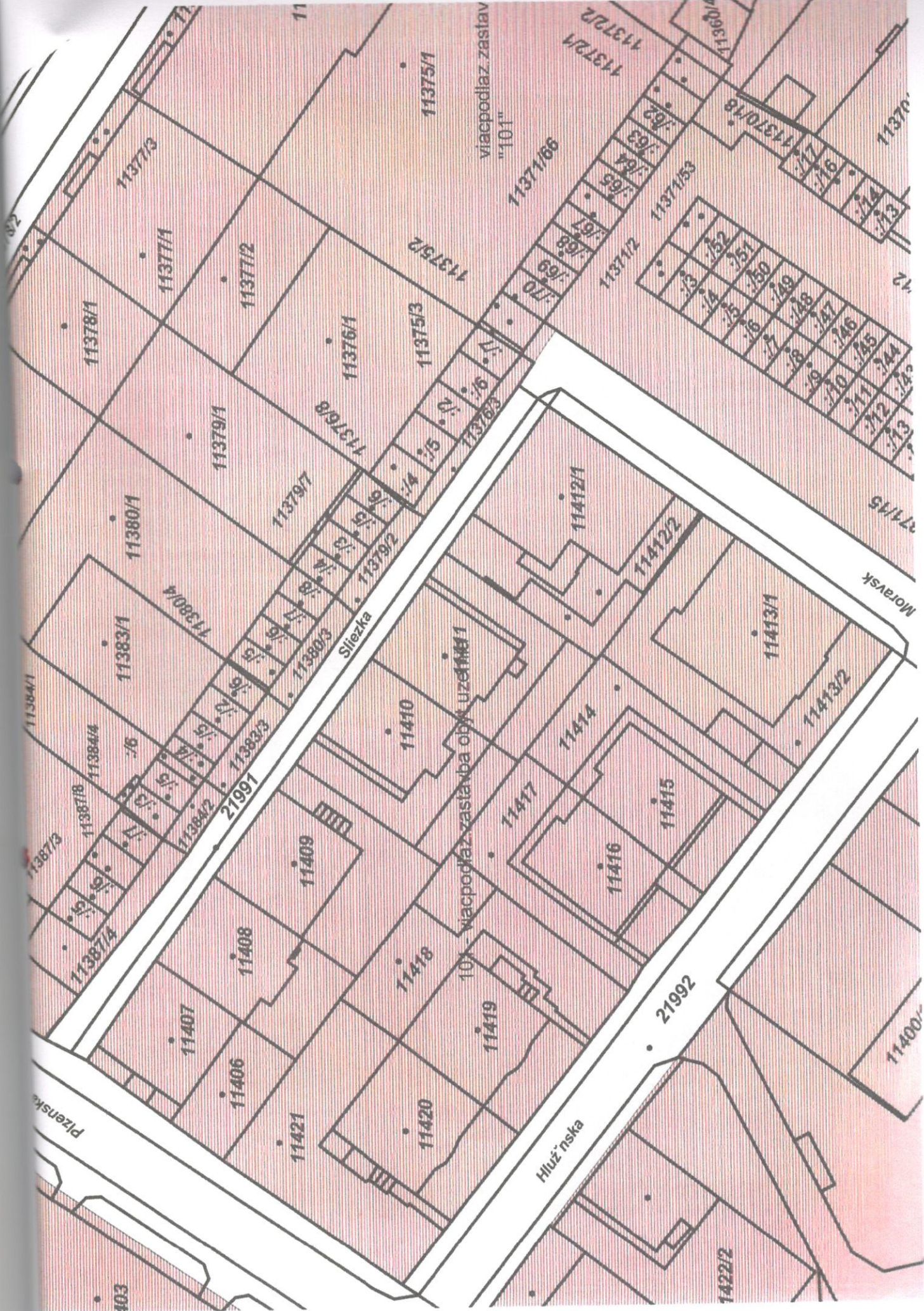

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

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: banm@banm.sk			DIČ	Piatok 8 - 12,00
www.banm.sk			2020887385	

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia slúžace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.</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>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - viacpodlažné bytové domy 		
<p>pripustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>pripustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		
<p>nepripustné</p> <p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí <ul style="list-style-type: none"> - 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 		



11378/1

11377/3

11377/1A

11377/2

11379/1

11375/1

11375/3

11371/66

11371/2

11371/53

11370/18

11378/1

11380/1

11379/1

11379/7

11375/3

11371/2

11371/53

11370/18

11380/1

11383/1

11379/1

11379/7

11376/1

11375/3

11371/2

11371/53

11370/18

11380/1

11383/1

11379/1

11379/7

11376/1

11375/3

11371/2

11371/53

11370/18

11387/3

11387/4

11387/8

11384/4

11384/2

11384/3

11384/3

11380/3

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11379/2

11407

11406

11408

11409

11410

11417

11414

11415

11416

11413/1

11407

11406

11408

11409

11410

11417

11414

11415

11416

11413/1

11421

11420

11418

11419

11414

11417

11414

11415

11416

11413/1

11421

11420

11418

11419

11414

11417

11414

11415

11416

11413/1

11421

11420

11418

11419

11414

11417

11414

11415

11416

11413/1

11421

11420

11418

11419

11414

11417

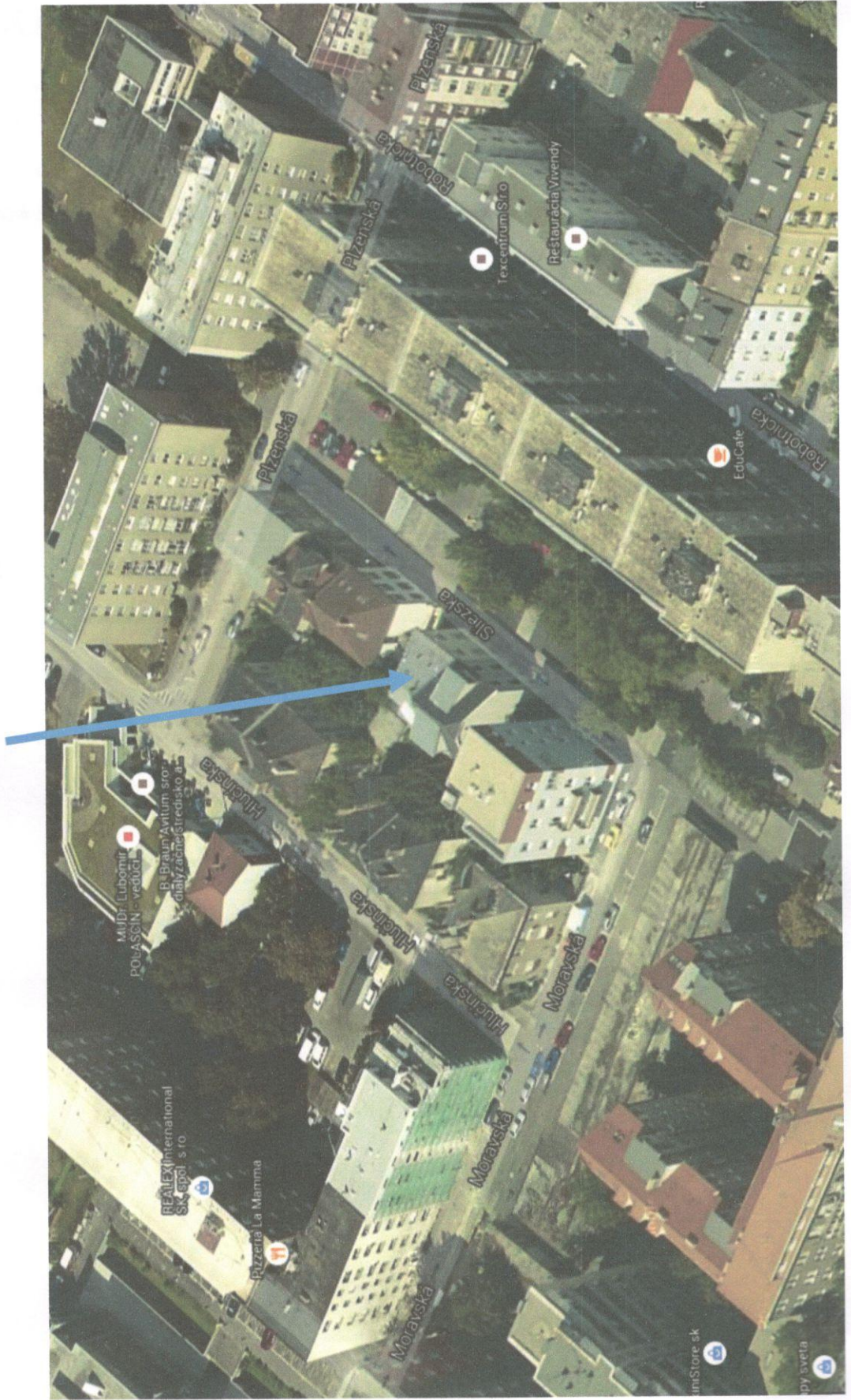
11414

11415

11416

11413/1

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

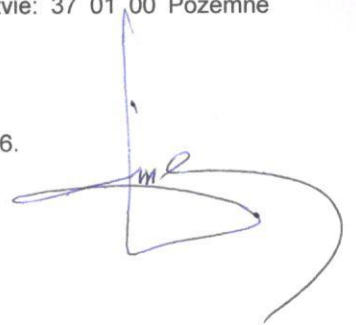


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov 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.



PROHLÁŠENÍ

...
...
...
...
...
...
...
...
...
...
...

