

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

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 582/2014.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2015

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov na parc. KN-C č. 11710/1 (pod garážou) v Bratislave evidovaný v overenom GP č. 40/2014 (vypracoval elvė - Ing. Peter Bajza...) a nie je založený LV, resp. ktoré sú totožné s pozemkami na parc. KN-E č. 11710/2 a 11711/2 evidované na LV č. 5567-čiasť, v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III., pre účel zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Ing. Peter Vinkler

Počet listov (z toho príloh): 00 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 03.02.2015.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na parc. KN-C č. 11710/1 (pod garážou) v Bratislave evidovaný v overenom GP č. 40/2014 (vypracoval elvé - ing. Peter Bajza...) a nie je založený LV, resp. ktoré sú totožné s pozemkami na parc. KN-E č. 11710/2 a 11711/2 evidované na LV č. 5567-čiasť., v katastrálnom území Nové Mesto, mestská časť Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku:

29.10.2014 - písomná objednávka.

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

01.02.2015.

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

03.02.2015.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 29.10.2014...
- Geometrický plán č. 40/2014 na určenie vlastníckych práv k parcele č. 11710/1, mapový list č. Pezinok 8-9/14, vypracovaný zo dňa 11.07.2014 a overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 24.07.2014 pod č. 1652/2014.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 02.06.2014.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností na parc. č. 11710/1..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1343, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 02.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonaná dňa 01.02.2015.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tímočníkoch 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, tímočníkoch 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, tímočníkoch 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, tímočníkoch 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 výrobného 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:

- Zamýšľaný prevod nehnuteľností..

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 a výnosová metóda. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je možné, pretože pozemok prináša 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. ..., k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**A. Majetková podstata:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č. 11710/1 o výmere 18 m ²	Zastavané plochy a nádvoría	18	1	5
28914				

Legenda:

Kód využívania pozemku

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód právneho vzťahu

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

Kód mapového listu

28914 ...

Stavby

Súp. č. 10871	na parc. č. 11710/1	7	pozemok nevysporiadaný
---------------	---------------------	---	------------------------

- podľa listu vlastníctva č. 5567-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parc. č. 11710/2 o výmere 11 m ²	Záhrady	1	8914
Parc. č. 11710/2 o výmere 7 m ²	Záhrady	1	8914

Legenda:

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové Mesto, Primaciálne námestie 1, BA, 814 99, SR	
	IČO	
	spoluvlastnícky podiel:	1/1

- podľa listu vlastníctva č. 5567-čiasočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:**Stavby**

Súp. č. 10871 na parc. č. 11710/1 7 1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10871 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Legenda:

Kód druhu stavby

7 - Samostatná stojaca garáž

Kód umiestnenia pozemku

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu.

B. Vlastníci a Iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Haršáni Jozef r. Haršáni, Ing. Dátum nar. 09.03.1931	a Sidónia Haršániová r. Ralbovská, RNDr., Kutuzovova 6, Bratislava, a Dátum nar. 09.02.1934 spoluvlastnícky podiel:	1/1
---	---	---	-----

Titul nadobudnutia:

Vid' LV v prílohe ZP

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Vid' LV v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.02.2015.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností sú prebraté z LV, z kópie z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 40/2014, k.ú. Nové Mesto. Na predmetnom pozemku je postavená stavba - garáž, 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 v overenom GP č. 40/2014, k.ú. Nové Mesto.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Pozemok na parc. č. 11710/1, v ZÚO Bratislava - mestská časť Nové Mesto, katastrálnom území Nové Mesto evidovaný v GP č. 40/2014.

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

- Nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza v Hl. meste SR Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 11710/1 v zmysle overeného GP č. 40/2014. Na hodnotenom pozemku je postavená garáž. Hodnotený pozemok ako celok je rovinný. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra "E" evidované na LV č. 5567-čiasočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. (resp. parc. KN-C č. 11710/1, ktorá je totožná, evidovaná v GP č.

40/2014), ktoré v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú súčasťou stabilizovaného územia určeného ako občianska vybavenosť celomestského významu a nadmestského významu (kód funkcie 201)... Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

Na predmetných pozemkoch sú postavené samostatne stojace garáže.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Okrem toho, že na predmetných pozemkoch sú postavené samostatne stojace garáže..., 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.

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} \cdot K_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

V_{HMJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		V _{HMJ} 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 diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

K_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_P \cdot K_I \cdot K_Z \text{ [-]},$$

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

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a 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.

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

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

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

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

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

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

Redukujúce faktory		k_z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávača,	
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 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný v GP č. 40/2014, k.ú. Nové Mesto...:

POPIS

Pozemok sa nachádza v Hl. meste SR Bratislava, v mestskej časti Nové Mesto, v katastrálnom území Nové Mesto. Predmetom ohodnotenia je pozemok na parc. KN č. 11710/1 v zmysle overeného GP č. 40/2014. Na hodnotenom pozemku je postavená garáž. Hodnotený pozemok ako celok je rovinný. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je cca 10 min mestskou hromadnou dopravou. Jedná sa o územie prevažne zastavané rodinnými domami, garážami a občianskou vybavenosťou.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra "E" evidované na LV č. 5567-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. (resp. parc. KN-C č. 11710/1, ktorá je totožná, evidovaná v GP č. 40/2014), ktoré v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú súčasťou stabilizovaného územia určeného ako občianska vybavenosť celomestského významu a nadmestského významu (kód funkcie 201)... Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

Na predmetných pozemkoch sú postavené samostatne stojace garáže.

Na predmetných pozemkoch sú postavené stavby (nebytové budovy garáží), ktorých vlastník nie je vlastníkom pozemkov postavených na nich..., čo je zohľadnené v redukujúcich faktoroch...

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

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

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

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

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

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území $(m_2) = KZ \times \text{rozloha funkčnej plochy } (m_2)$.

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 príahaľného 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 podrobnejších územnoplánovacích podkladov je potrebné v podrobnejších stupňoch ÚPD a ÚPP sledovať aj doplňujúce charakteristiky pre posúdenie nárokov a dopadov novej výstavby najmä na systémy dopravy a technickej infraštruktúry. ÚPN mesta vzhľadom na mierku spracovania doplňujúce charakteristiky nereguluje. Z uvedených dôvodov je žiaduce, aby v územnoplánovacích dokumentoch na úrovni zón boli uvedené aj **doplňujúce charakteristiky.**

- **Index objemového zaťaženia územia na ha (IZÚ)** je ukazovateľ intenzity využitia územia, ktorý vyjadruje pomer celkového stavebného objemu zástavby (jej nadzemnej aj podzemnej časti) v 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 $(v m^2) = IPP \times \text{výmera vymedzeného územia } (v m^2)$,
- **celková výmera zastavanej plochy objektmi** v regulovanom území $(v m^2) = IZP \times \text{výmera vymedzeného územia } (v m^2)$,
- **celkový objem nadzemnej aj podzemnej časti zástavby** $(v m^3) = IZÚ (v m^3/ha) \times \text{výmera vymedzeného územia } (v ha)$,
- **celková výmera plôch zelene** vo vymedzenom území $= KZ \times \text{výmera vymedzeného územia } (v m^2)$.

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, Karlava 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 dominant, 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:** 1,45

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

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 hranici z možného intervalu, vzhľadom na dostupnosť k centru Hl. mesta SR Bratislavy.

Koeficient intenzity využitia: 0,90

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, bez zástavby v širšom okolí

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

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00

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

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

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná alebo rekreačná poloha

Zdôvodnenie: Posúdenie polohy je vo vzťahu k terajšiemu využitiu pozemkov. Použitý koeficient je v hornej úrovni z možného intervalu vzhľadom na polohu.

Koeficient druhu pozemku: 1,40

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

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

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,25

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 koeficientov v dolnej úrovni z možného intervalu vzhľadom na možné funkčné využitie... a predpokladaný zámer...

Koeficient redukujúcich faktorov: 0,65

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

Zdôvodnenie: Predmetné pozemky v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava sú síce určené pre občianska vybavenosť celomestského významu a nadmestského významu (kód 201), ale koeficient zohľadňuje, že na predmetných pozemkoch sú postavené stavby (nebytové budovy garáží), ktorých vlastníkom nie je vlastníkom pozemkov postavených na nich...

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11710/1	zastavané plochy a nádvorja	18,00	18,00	1/1	18,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $V_{H_{M, J}} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

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	1,45
k_v koeficient intenzity využitia	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, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_o 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	1,25
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,45 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,25 * 0,65$	1,7813
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 1,7813$	118,26 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 18,00 \text{ m}^2 * 118,26 \text{ Eur/m}^2$	2 128,68 Eur

2.1.2 VÝNOSOVÁ METÓDA

2.1.2.2 POZEMKY VÝNOSOVOU METÓDOU

2.1.2.2.1 Identifikácia pozemku: Pozemok evidovaný v GP č. 40/2014, k.ú. Nové Mesto na

POPIS NÁJMU:

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu 0,05 % základnej úrokovej sadzby ECB (NBS), 20 ročnej návratnosti investície a 23,00 % daňového zaťaženia.

POPIS

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo neobmedzeného obdobia s následným predajom.

Úroková miera v sebe zahŕňa diskontnú sadzbu ECB (NBS) vo výške 0,05 %, mieru rizika vo výške 3,50 % a daňové zaťaženie vo výške 1,09 %.

Hrubý výnos: je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia pozemku ako súčin ročnej nájomnej sadzby a memej jednotky (m² zastavanej plochy resp. ks). Na základe toho, že pozemky sú prenajaté, nájomné sadzby sú určené z nájomnej zmluvy... s prihliadnutím na fakt, že mi nebola doručený Dodatok...

Vzhľadom k tomu, že som nemal k dispozícii Dodatok k Zmluve o nájme... (aká je terajšia hodnota nájmu v EUR...) je nájomné určené odhadom vzhľadom na nájom pozemkov, ktoré sa v danej lokalite pohybuje...

7,46 EUR/m² a rok (viď prepočet nájmu v kapitole 2.1.1.1.2)

Náklady sú určené:

Správne náklady, prenajímanie sú určené vo výške 20,00 % odhadom z hrubého výnosu.

Odhad straty je určený vo výške 10,00 % z hrubého výnosu.

➤ *Ohodnotenie pozemkov je stanovené výnosovou metódou.*

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11710/1	zastavané plochy a nádvoría	18,00	18,00	1/1	18,00

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/ MJ [Eur/MJ]	Nájomné spolu [Eur]
Pozemky na parc. č. 9871/141 a 9871/142 podľa Zmluvy...	18,00	m ²	18,00	7,46	134,28
Hrubý výnos spolu:					134,28

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Správne náklady			
Prenajímanie, vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky a pod. - odhad	(všetky)	20,00 % z 134,28 EUR	26,86
Odhad nevyužitého nájomného			
Odhad straty na nájomnom	(všetky)	10,00 % z 134,28 EUR	13,43
Náklady spolu:			40,29

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [Eur]	Náklady [Eur]	Disponibilný výnos [Eur]
Všetky	134,28	40,29	93,99

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu:

$$d = 1,09 \%$$

Základná úroková sadzba ECB:

$$i = 0,05 \%$$

Miera rizika:

$$r = 3,50 \%$$

Kapitalizačný úrokomer:

$$k = (0,05 + 3,5 + 1,09) / 100 = 0,0464$$

Výnosová hodnota pozemku

$$VŠH_{\text{poz}} = \frac{OZ}{k} = \frac{93,99}{0,0464} = 2\,025,65 \text{ Eur}$$

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	2 128,68
Výnosová metóda	2 025,65

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pozemkov = 2 128,68 Eur

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok evidovaný v GP č. 40/2014, k.ú. Nové Mesto na

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	118,260 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	23 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,23
Počet MJ pozemku: 18,00 m²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 118,260 * \left[\frac{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}{(1+0,0025)^{20} - 1} \right] * 1,23 = 7,465 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 18,00 \text{ m}^2 * 7,465 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{134,37 \text{ Eur/rok}}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ *Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou.* Vzhľadom na umiestnenie pozemkov, prístupnosť, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota ⁴ [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok evidovaný v GP č. 40/2014, k.ú. Nové Mesto na parc. č. 11710/1 (18 m ²)	2 128,68
Spolu VŠH	2 128,68
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 130,00

Slovom: Dvetisícstotridsať Eur

V Bratislave dňa 3.2.2015

Ing. Peter Vinkler

⁴ Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 29.10.2014...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5567-čiasťočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností na parc. č. 11710/1..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1343, k.ú. Nové Mesto zo dňa 03.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 02.02.2015, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán č. 40/2014 na určenie vlastníckych práv k parcele č. 11710/1, mapový list č. Pezinok 8-9/14, vypracovaný zo dňa 11.07.2014 a overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu zo dňa 24.07.2014 pod č. 1652/2014.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 02.06.2014.
- Fotodokumentácia.

Odberteľ

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto

Junácka 1

832 91 BRATISLAVA

IČO : 00603317 DIČ : 2020887385

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s., č.úctu 1800347007/5600

Adresa dodávateľa

Vinkler Peter Ing.

Čerešňová 3

900 25 Chorvátsky Grob

IČO : 6901039156 DIČ :

Objednávka č. 582/2014

Predmet objednávky		Spolu bez DPH	Spolu s DPH
		Eur	Eur
V zmysle zápisnice o VO č.163/2012 zo dňa 4.12.2012 si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov za účelom odpredaja nasledovne: - parcela reg. „E“ UO, p.č. 11710/2 zast.plochy a nádvoria o výmere 11 m2, LV č. 5567 - parcela reg. „E“ UO, p.č. 11711/2 zast.plochy a nádvoria o výmere 7m2, LV č. 5567 ktoré sú totožné s registrom „C“ KN parc.č. 11710/1 o výmere 18 m2 v k.ú. Nové Mesto.			
SPOLU		125.00	150.00
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto Junácka 1 832 91 Bratislava 1		
Dodacia lehota	do 14 dní		
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry		

Číslo objednávky uvádzajte vo faktúre.

Predmet objednávky je rozpočtovo krytý.

Pracovník zodpovedný na zabezpečenie kontroly a prevzatie objednávky : JUDr.Chamula František

Tel.: 02/49253389

Email: pravne@banm.sk

29.10.2014

Dátum vystavenia:

Pečiatka a podpis objednávateľa :



 Mgr. Rudolf Kusý
 starosta MČ B-NM

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

Vytvorené cez katastrálny portál

ratislava III
A-m.č. NOVÉ MESTO
ne územie: Nové Mesto

Dátum vyhotovenia 03.02.2015
Čas vyhotovenia: 10:47:32

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
710/ 1	18	Zastavané plochy a nádvorá	16	1	5	28914	

využívania pozemku:

pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

známenie pozemku:

pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

vzťah:

vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

STAVBY

číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Iný údaj
10871	11710/ 1 7			pozemok nevysporiadaný

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Bratislava III
BA-m.č. NOVÉ MESTO
katastrálne územie: Nové Mesto

Dátum vyhotovenia 03.02.2015
Čas vyhotovenia: 10:57:19

na KÚ: Bratislava

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
1 2	11	Záhrady		1		8914

Ulica:

Umiestnenie pozemku:

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5567

Číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1

ČO:

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

Vytvorené cez katastrálny portál

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

Dátum vyhotovenia: 03.02.2015
Čas vyhotovenia: 10:52:38

Právne KÚ: Bratislava

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
711/ 2	7	Zastavané plochy a nádvorá		1		8914

Legenda:

miestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5567

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1

IČO:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

: Bratislava III
BA-m.č. NOVÉ MESTO
trálne územie: Nové Mesto

Dátum vyhotovenia 03.02.2015
Čas vyhotovenia: 10:49:45

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1343

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
10871	11710/ 1		7		1

Žiadny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 10871 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

da:

stavby:

Samostatne stojaca garáž

miestnenia stavby:

Stavba postavaná na zemskom povrchu

B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sidlo) vlastníka

číslo právneho vzťahu: Vlastník 1 / 1

1 Haršáni Jozef r. Haršáni, Ing. a Sidónia Haršániová r. Ralbovská,
RNDr., Kutuzovova 6, Bratislava, PSČ 831 03, SR

Dátum narodenia : 09.03.1931 Dátum narodenia : 09.02.1934

nadobudnutia Kúpa RI 216/88 - VZ 456/88

nadobudnutia Listina č. Star-1812/2001 - 2745/02

nadobudnutia Listina č. Star-2002/2001 - 2746/02

Č: ĽARCHY

zápisu.

daje:

1 Rozhodnutie o zrušení súpisného čísla č. Star - 1368/2013 zo 17.10.2013, Z-19608/13

ámka:

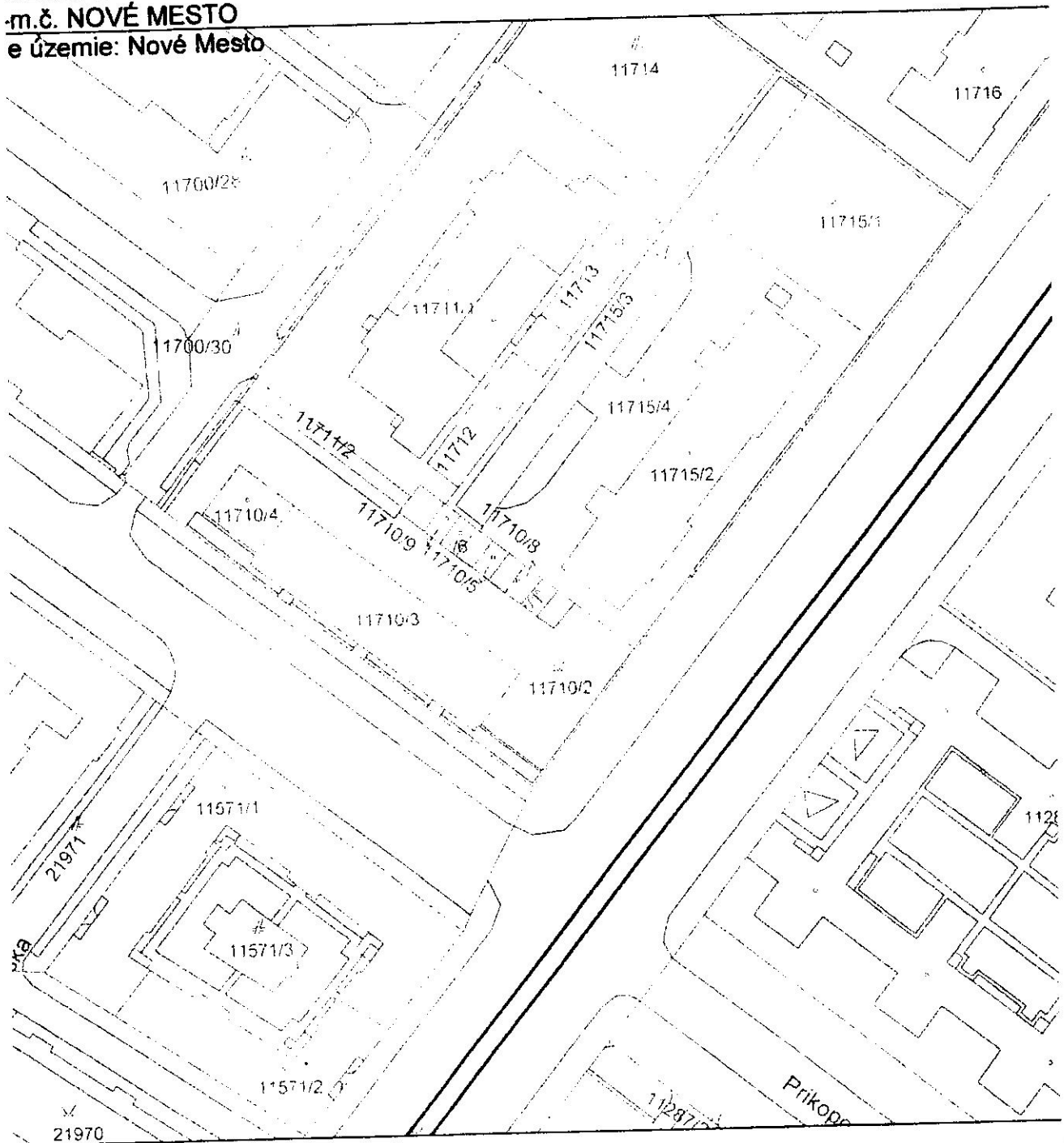
z zápisu.

Informatívna kópia z mapy

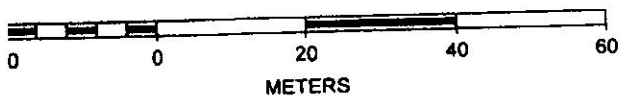
Vytvorené cez katastrálny portál

2. februára 2015 0:50

Bratislava III
m.č. NOVÉ MESTO
územie: Nové Mesto



SCALE 1 : 1 000



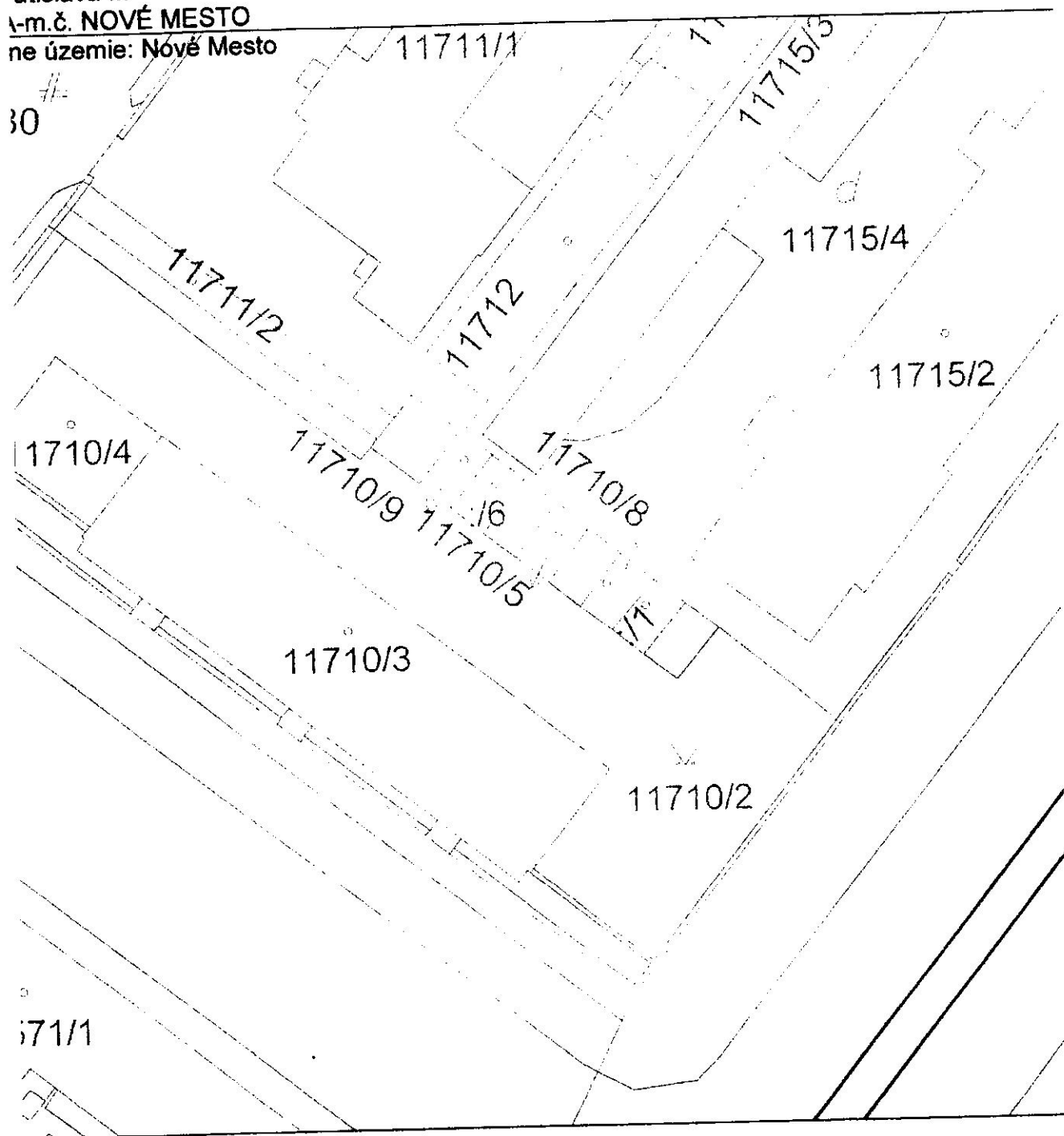
Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

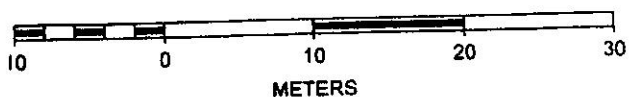
2. februára 2015 0:50

Bratislava III
 1-m.č. NOVÉ MESTO
 na území: Nové Mesto

30



SCALE 1 : 500





Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

viteľ Ing. Peter Bajza Prešovská 46 821 02 Bratislava IČO: 44401 mail: eive@cheilo.sk	Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava - III</i>	Obec <i>Bratislava - Nové Mesto</i>	
	Kat.územie <i>Nové Mesto</i>	Císlo plánu <i>40/2014</i>	Mapový list č. <i>Pezinok 8-9/14</i>	
Geometrický plán ^{na} <i>určenie vlastníckych práv k parcele č.11710/1</i>				
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa: <i>11.7.2014</i>	Meno: <i>ING. Peter Bajza</i>	Dňa: <i>11.7.2014</i>	Meno: <i>ING. Peter Bajza</i>	Císlo: <i>1652/2014</i>
hranice boli v prírode označené <i>neboli stabilizované</i> podrobného merania (merácký náčrt) č. <i>E 5421</i> bodov označených číslami a ostatné meračské uložené vo všeobecnej dokumentácii		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
pečiatka a podpis		pečiatka a podpis		

V I N A Z V I I V I L I A

Nový stav

Zmeny

Doterajší stav

Druh pozemku	Výmera m ²	Diel pozemku číslo	k parcel. číslo	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera m ²		Druh pozemku kód	Vlastník, (inú opráv. osoba) adresa, (sídlo)
							ha	m ²		
PK	5567	1	11710/1	7	11711/2	11711/2			zaniká)	
PK	5567	2	11710/1	11	11710/2	11710/2			zaniká)	
PK		1		7						
PK		2		11						
spolu:					18				18	
PK										
PK										
spolu:									18	

Poznámka: Na parcele č.11710/1 sa nachádza stavba s.č.10871 vedená na LV č.1343
 Legenda: kód spôsobu využívania : 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súp.čísлом
 kód druhu stavby : 7 - samostatne stojaca garáž

5/3

11715/4

1/2

11710/5

11715/2

11710/8

①

(11711/2)

11710/1

(11710/2)

②

11710/2

11710/3

Bajza
46
atistava
341113'





MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava

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

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

TU

Bratislava 02. 06. 2014

J. ŽPaÚP-875/2014/KU

Vec: Územnoplánovacia informácia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto
Odpoveď na interný list odd. PPČESČSP č. 226/2014)

Žiadateľ: Oddelenie právne, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísel
a správy pozemkov
Žiadosť zo dňa: 28. 05. 2014
Parc. č.: 11710/2, 11711/2, reg. E KN, k. ú. Nové Mesto
Lokalizácia parcely v území: ulica Kutuzovova
Urbanistický obvod: 070
Žámer: Vyhodnotenie znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty
pozemku

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z r. 2007, v znení neskorších zmien
a doplnkov, sú predmetné pozemky parc. č.: 11710/2, 11711/2, reg. E KN, k. ú. Nové Mesto, súčasťou
stabilizovaného územia určeného ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského
významu s kódom regulácie 201. Charakteristiku takýchto funkčných využití Vám zasielame v prílohe
spolu so schémou z Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy.

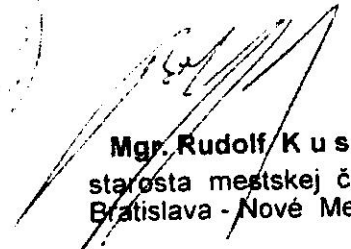
Podľa uvedeného územného plánu stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán
ponecháva súčasne funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov tak, aby sa zásadne
nemienil charakter stabilizovaného územia. Meritkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území
je najmä charakteristický 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.

Z hľadiska využitia sú predmetné pozemky v súčasnosti využívané a prevádzkované ako garáž.

Zároveň si dovoľujeme Vás upozorniť že vzhľadom na veľkosť a lokalizáciu predmetných parciel, tieto
nie je možné samostatne zastavať budovou.

Táto územnoplánovacia informácia platí 1 rok od dátumu vydania.

S pozdravom

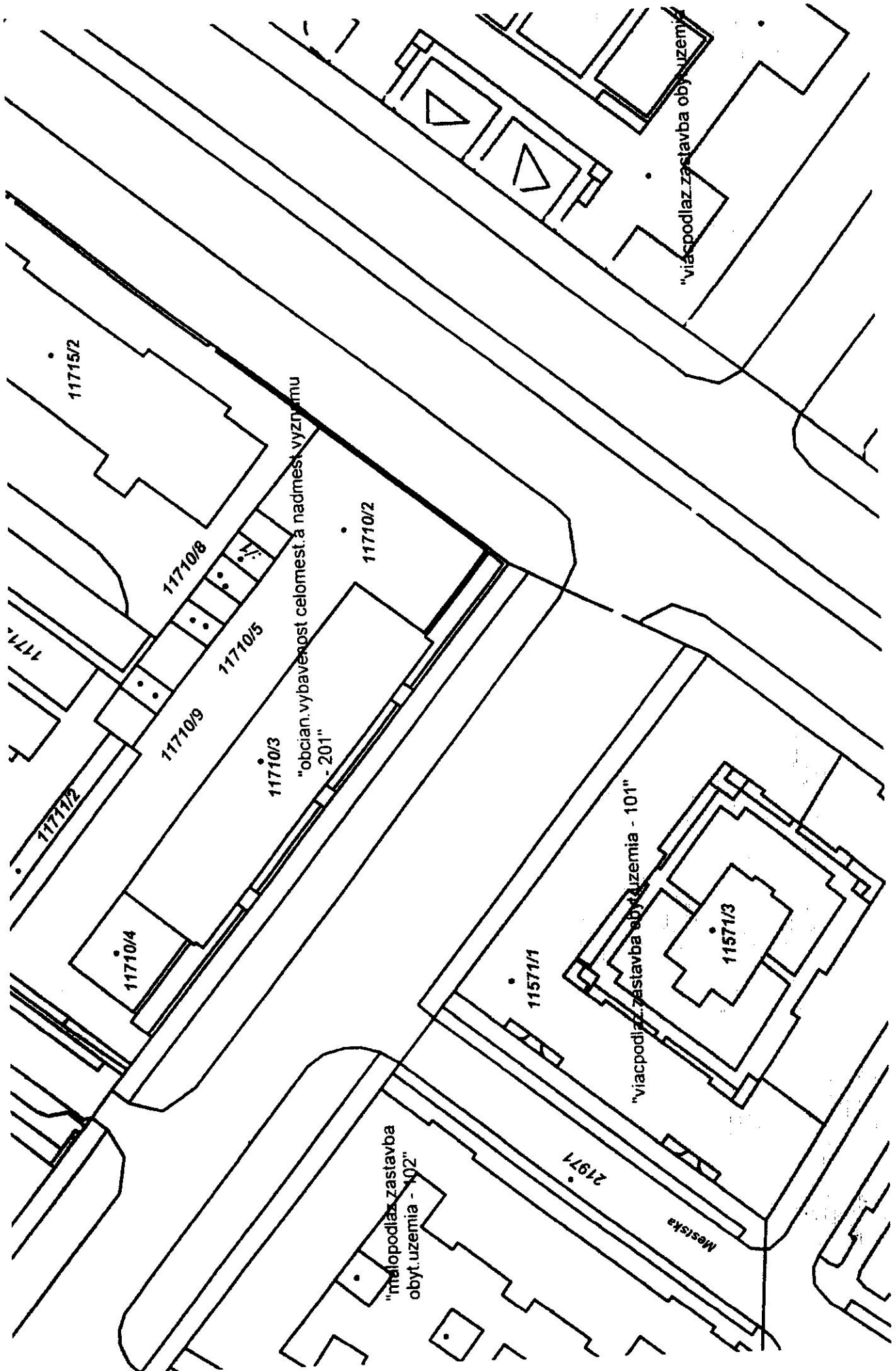

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Príloha: - Charakteristika regulácie funkčného využitia plôch (kód 201)
- Kópia z časti Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v M 1:500

Na vedomie: - lokalizácia a rozsah predmetných parciel M 1:300
- Magistrát hl. mesta SR Bratislavy - OÚPaRM
CO: odd. územného konania a stavebného poriadku, odd. ŽPaÚP-a/a
Vybavuje: Ing., Ing. arch., Mgr. art. Jozef Kuráň, tel.: 49 25 34 73

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH		
<p>Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu</p> <p>Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy</p>		
SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH		
<p>prevládajúce</p> <ul style="list-style-type: none"> - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkvi a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu 		
<p>prípustné</p> <p>V území je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň liniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
<p>prípustné v obmedzenom rozsahu</p> <p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - vedecko – technické a technologické parky - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti 		
<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 - rodinné domy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



11715/2

11710/8

11710/5

11710/9

11710/4

11710/3

11710/2

11571/1

11571/3

21971

"obcian. vybavenost celomest. a nadmest. vyznamu - 201"

"malopodlaz. zastavba obytl. uzemia - 102"

"viacpodlaz. zastavba obytl. uzemia - 101"

"viacpodlaz. zastavba obytl. uzemia"

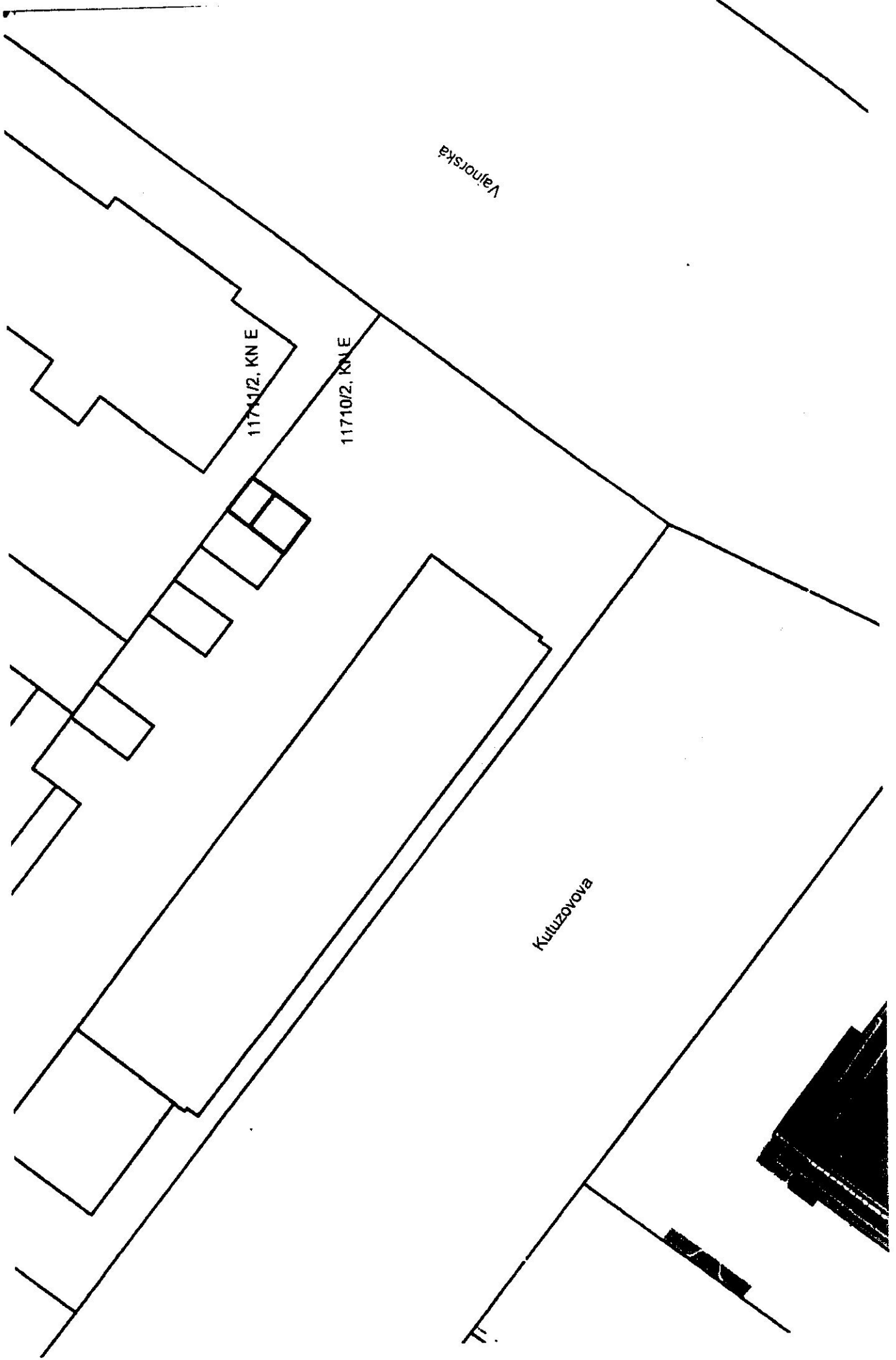
Mestska

Vajnska

11711/2, KNE

11710/2, KNE

Kuluzovova





isú
emí
J

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 33/2015 znaleckého denníka č. 1.

a znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 33/2015.