

**Znalec:** Ing. Miroslava Juritková  
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty  
nehnuteľností, tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava  
IČO 00603481  
DIČ 2020372596

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1903227 SNM/19/075/SP

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 11/2019**

**Vo veci:** Objednávka OTS1903227 SNM/19/075/SP, z dňa 4.9.2019 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 2392/26, ktorý bol GP č. 48/2019 odčlenený od pozemku registra „C“ KN, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 2392/22.

Počet listov (z toho príloh): 27 (11)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 4+CD

## **OBSAH:**

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK .....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	12
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	13
III. ZÁVER .....	15
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	15
1. OTÁZKY A ODPOVEDE.....	15
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	15
IV. PRÍLOHY .....	16
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	27

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Objednávka OTS1903227 SNM/19/075/SP, z dňa 4.9.2019 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ KN, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 2392/26 – záhrady o výmere 226 m<sup>2</sup>, ktorý bol GP č. 48/2019 oddelený od pozemku registra „C“ KN, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 2392/22 – záhrady, zapísaného na LV č. 1656 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy pre účely predaja.

## 2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníctva.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 16.9.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.9.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 2392/26 , vyhotovený spol Ing. Peter Kompiš - KOMGEO, č. plánu 48/2019 , overený Okresným úradom v Bratislava, katastrálnym odborom dňa 27.8.2019 pod č. G1-1572/2019
- Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č. 2392/22, Staré Mesto, Mozartova ulica, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIK 37350/19-5456, dňa 8.1.2019
- Objednávka č. OTS1903227 SNM/19/075/SP, z dňa 4.9.2019

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 k. ú. Staré Mesto zo dňa 13.9.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2392/22 k. ú. Staré Mesto zo dňa 13.9.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [www.trh.sk](http://www.trh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty. (v znení č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z., 254/2010 Z. z., 213/2017 Z. z.)
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ZZTP)
- Vyhláška č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení. (v znení č. 103/1990 Zb., 262/1992 Zb., 136/1995 Z. z., 199/1995 Z. z., 286/1996 Z. z., 229/1997 Z. z., 175/1999 Z. z., 237/2000 Z. z., 237/2000 Z. z., 416/2001 Z. z., 553/2001 Z. z., 217/2002 Z. z., 103/2003 Z. z., 245/2003 Z. z., 417/2003 Z. z., 608/2003 Z. z., 541/2004 Z. z., 290/2005 Z. z., 479/2005 Z. z., 24/2006 Z. z., 218/2007 Z. z., 540/2008 Z. z., 66/2009 Z. z., 513/2009 Z. z., 118/2010 Z. z., 145/2010 Z. z., 547/2010 Z. z., 408/2011 Z. z., 300/2012 Z. z., 300/2012 Z. z., 180/2013 Z. z., 219/2013 Z. z., 368/2013 Z. z., 293/2014 Z. z., 314/2014 Z. z., 154/2015 Z. z., 247/2015 Z. z., 254/2015 Z. z., 177/2018 Z. z., 312/2018 Z. z., 93/2019 Z. z.)
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (v znení č. 222/1996 Z. z., 255/2001 Z. z., 419/2002 Z. z.,

- 173/2004 Z. z., 568/2007 Z. z., 669/2007 Z. z., 384/2008 Z. z., 304/2009 Z. z., 103/2010 Z. z., 345/2012 Z. z., 180/2013 Z. z., 125/2016 Z. z., 212/2018 Z. z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v znení č. 74/2011 Z. z., 87/2013 Z. z., 263/2018 Z. z.
  - Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. (v znení č. r1/c11/1994 Z. z., 151/1995 Z. z., 158/1998 Z. z., 173/1999 Z. z., 252/1999 Z. z., 400/2002 Z. z., 512/2003 Z. z., 367/2004 Z. z., 469/2005 Z. z., 268/2007 Z. z., 325/2007 Z. z., 595/2009 Z. z., 70/2010 Z. z., 69/2012 Z. z., 205/2014 Z. z., 246/2015 Z. z., 125/2016 Z. z., 177/2018 Z. z., 177/2018 Z. z., 283/2018 Z. z., 63/2019 Z. z.)
  - STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
  - Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
  - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie pozemkov podľa predloženého geometrického plánu, iné požiadavky neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené vo vyhláske MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z , vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017

Na stanovenie VŠH nie je použitá metóda porovnávací, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať dostatočný počet podkladov o predaji porovnateľných nehnuteľností na voľnom trhu s nehnuteľnosťami.

Pri analýze cien voľných stavebných pozemkov v danej lokalite bolo zistené, že ceny stavebných pozemkov určených pre IBV v danej lokalite, na základe inzercie realitných kancelárií sa pohybujú nasledovne:

Pozemok Korabinského o výmere 1097 m<sup>2</sup> v cene 556 Eur/m<sup>2</sup>

Pozemok Mudroňova ulica o výmere 541m<sup>2</sup> v cene 591,5 Eur/m<sup>2</sup>

Pozemok na ulici Prvosienková o výmere 1311 m<sup>2</sup> v cene 609,46 Eur/m<sup>2</sup>.

Pri analýze trhu s nehnuteľnosťami boli získané a porovnávané údaje z voľne dostupných zdrojov – ponuky realitných kancelárií.

Zároveň boli skúmané aj verejne prístupné Zmluvy o predaji pozemkov dostupné na stránke Magistrátu hl. mesta SR. Kúpnopredajné ceny pozemkov v danej lokalite za obdobie od roku 2014 do roku 2018 boli uzatvorené v nasledovných výškach:

DATABÁZA ZMLUVNÝCH CIEN			Lokalita	Pozemok		
č	dátum uzatvorenia zmluvy	číslo zmluvy	k.ú. Staré Mesto	cena na m2	cena celkom	výmera pozemku
				Eur/m2	Eur	m2
1	24.10.2014	Zmluva č. 02 86 3 39317 16 0 1 2 , pozemok parc. c. 4729/4 – záhrady, vo výmere 198 m2, k. ú. Staré Mesto	záhrada	291,56	57 728,00	198,00
2	14.11.2018	Kúpna zmluva č. 523/2018, pozemok parcely registra C KN č. 4344/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m2	záhrada	330,00	11 550,00	35,00
3	10.9.2018	Kúpna zmluva č. 295/2018	pozemok / zastavané plochy	310,00	274 660,00	886,00

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos.

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2019.

a1) Definície základných pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby),
- metódou polohovej diferenciácie.

Porovnávací metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} [€/m^2]$$

kde

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHM<sub>Ji</sub> - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup> určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

VŠHM<sub>Ji</sub> - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup> určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>.

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektívizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektívizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left( \frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) \quad [€/m^2]$$

kde

VŠCM<sub>Ji</sub> - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m<sup>2</sup>,

f<sub>V</sub> - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektívizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot f_{Vi} \quad [€/m^2]$$

kde

VŠCM<sub>Ji</sub> - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m<sup>2</sup>,

f<sub>Vi</sub> - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Podľa časti E.1, prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. je na zohľadnenie (objektívizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{Vi} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{E_i} + f_{P_i} + f_{F_i} \quad [\%]$$

kde  $f_j$  sú čiastkové faktory:

- $f_{E_i}$  ekonomický faktor [%],
- $f_{P_i}$  polohový faktor [%],
- $f_{F_i}$  fyzický faktor [%].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná  $\pm 0$  %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{V_i} = f_{E_i} \cdot f_{P_i} \cdot f_{F_i} \quad [-]$$

kde

- $f_{E_i}$  - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,
- $f_{P_i}$  - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,
- $f_{F_i}$  - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

- Ekonomické faktory

- Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,
- pri ponukách realitných kancelárií je možné uvažovať s redukciami ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

- Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.. Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

- Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitosť pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

Metóda polohovej diferenciácie



Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvaru a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvujúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.  
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Predmetom ohodnotenia je pozemok p.č. 2392/26 k.ú. Staré Mesto, o výmere 226 m<sup>2</sup>, ktorý vznikol odčlenením z pozemku p.č. 2392/22 k.ú. Staré Mesto, o pôvodnej výmere 234m<sup>2</sup>, na základe GP č. 48/2019

Pozemok PARCELA registra "C" p.č. 2392/22 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. STARÉ MESTO, okres Bratislava I, je evidovaný na katastrálnej mape a zapísaný na liste vlastníctve č. 1656. V popisných údajoch katastra je pozemok evidovaný nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcela registra "C"

parc. č.2392/22 záhrada o výmere 234m<sup>2</sup> umiestnená v ZUO

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,  
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1/1

Pozemok PARCELA registra "C" p.č. 2392/26 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. STARÉ MESTO, okres Bratislava I, v čase ohodnotenia nie je evidovaný v KN. Zadávateľom znaleckého posudku bol predložený geometrický plán:

Geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 2392/26 , vyhotovený spol Ing. Peter Kompiš - KOMGEO, č. plánu 48/2019 , overený Okresným úradom v Bratislava, katastrálnym odborom dňa 27.8.2019 pod č. G1-1572/2019.

V zmysle tohto GP bude v popisných údajoch katastra pozemok evidovaný nasledovne:

Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, ( sídlo )
PK.vl.	Parcely		ha	m2								ha	m2		
LV	PK	KN													
<b>Stav právny je totožný s registrom C KN</b>															
	1656		2392/22	234	záhrada						2392/22	8		záhrada 4	Doterajší
											2392/26	226		záhrada 4	Ing. Hrdina Ľubomír a Anna r. Cepková Mozartova 8, Bratislava
Spolu :				234								234			

Legenda:

Kód spôsobu využívania 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná níзка a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

**A. Majetková podstata:**

Parcela registra "C"

parc. č.2392/22, záhrada o výmere 8m<sup>2</sup> umiestnená v ZUOparc. č.2392/26, záhrada o výmere 226m<sup>2</sup> umiestnená v ZUO**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Vlastník parc. č.2392/22

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1,  
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1/1

Budúci vlastník parc. č. 2392/26

Ing. Hrdina Ľubomír a Anna r. Cepková, Mozartova 8, Bratislava

1/1

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 16.9.2019

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 16.9.2019

**d) Technická dokumentácia.**

Zadávateľom nebol poskytnutá technická dokumentácia, predmetom ohodnotenia je pozemok.

**e) Údaje katastra nehnuteľností.**

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Pozemok ktorý je predmetom ohodnotenia p.č. 2392/26 nie je evidovaný v KN. V zmysle predloženého GP č. 48/2019 bude predmetom ohodnotenia pozemok parcela č. 2392/26 o výmere 226m<sup>2</sup> s druhom pozemku záhrada, pričom vlastníkom pozemku bude Ing. Hrdina Ľubomír a Anna r. Cepková, Mozartova 8, Bratislava. Dôvodom je majetkoprávne usporiadanie vzťahov k uvedenému pozemku z dôvodu dlhodobého užívania pozemku.

Pri porovnaní údajov KN bolo zistené, že pozemok bude v evidencii KN naďalej evidovaný ako záhrada v zastavanom území obce.

Zadávateľom znaleckého posudku bola poskytnutá: Územnoplánovacia informácia na pôvodný pozemok p.č. 2392/22, Mozartova ulica, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIK 37350/19-5456, dňa 8.1.2019. V zmysle UPI je zámerom žiadateľa odkúpenie predmetného pozemku.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok p.č. 2392/22 funkčné využitie územia: parcela č. 2392/22 je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný kód S: plochy sú

situované v území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, pre záujmové územie bol vypracovaný Územný plán zóny Machnáč, záujmový pozemok je súčasťou sektoru č. 3-11/13, ktorý stanovuje pre vymedzené územia nasledovnú reguláciu:

**Sektor č. 3-11/13**

**Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:**

- **funkcie neprípustné** – výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania** – bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby** – provizórne a dočasné stavby, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **povolená stavebná činnosť** – údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

V zmysle výkresu č. 2-Z2 Komplexné urbanistické riešenie je pozemok p.č. 2392/22 v k.ú. Staré Mesto označený ako zeleň bytových domov.

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

Pozemok:

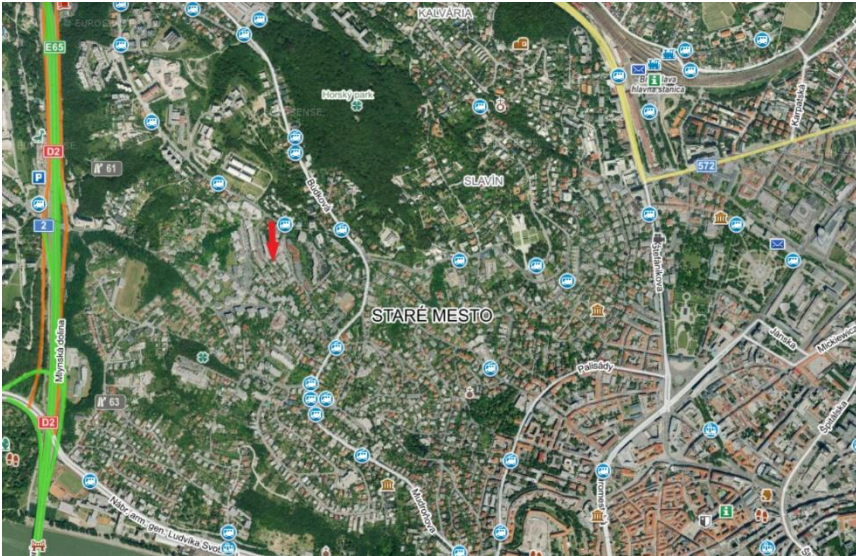
pozemok registra „C“ KN, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 2392/26, ktorý bol GP č. 48/2019 odčlenený od pozemku registra „C“ KN, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 2392/22.

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

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok p.č. 2392/22 o výmere 8m<sup>2</sup>. (GP č 48/2019)

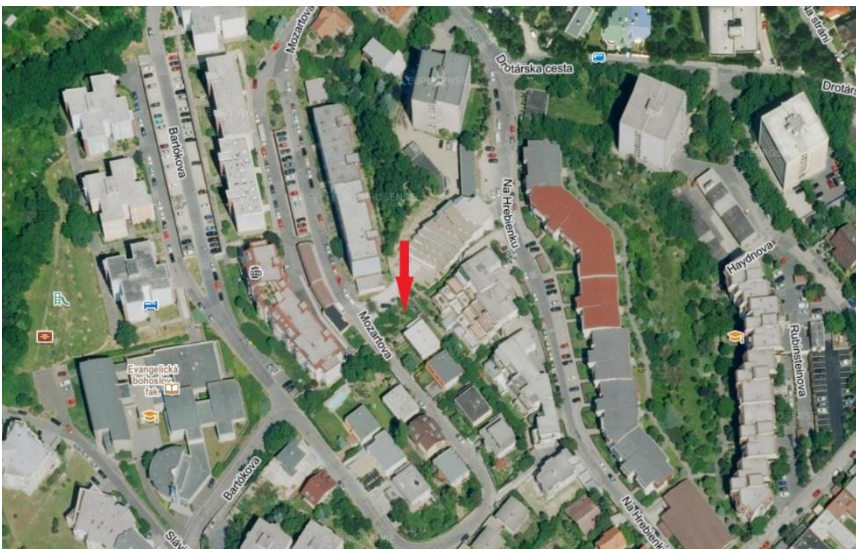
## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v Bratislave, Bratislava I – mestskej časti Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto, na ulici Mozartova 8. Pozemok je priamo prístupný z verejnej komunikácie Mozartova. Žiadateľom o odpredaj pozemku je vlastník nehnuteľnosti, rodinného domu na p.č. 2392/8, ktorý pozemok p.č. 2392/26 dlhodobo užíva ako záhradu prislúchajúcu k rodinnému domu.

Obr: Umiestnenie pozemku, ul. Mozartova 8, Bratislava – Ružinov. Zdroj [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 2392/26 je v čase ohodnotenia nezastavaný, využívaný ako plocha záhrady prislúchajúca k rodinnému domu na p.č. 2392/8.

V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie je pozemok využiteľný na stavebnú činnosť, avšak podľa Komplexného urbanistického riešenia je pozemok p.č. 2392/22 k.ú. Staré Mesto označený ako zeleň bytových domov.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV nie sú evidované ťarchy spojené s využívaním ohodnocovaného pozemku.

V KN nie je v čase ohodnotenia evidovaný GP na odčlenenie ohodnocovaného pozemku.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### POPIS

V zmysle predloženého LV sa jedná o pozemok v zastavanom území mesta Bratislavy – Staré Mesto, ulica Mozartova. Pozemok je v čase ohodnotenia užívaný ako záhrada prislúchajúca k rodinnému domu na ul. Mozartova č.8. V okolí sa nachádzajú objekty zástavby rodinných a bytových domov. Pozemok je situovaný v lokalite s dobrou dopravnou obslužnosťou. Prístup na pozemok je z verejnej komunikácie na pozemku p.č. 2401/22. V okolí sa nachádza kompletná technická infraštruktúra a je predpoklad napojenia minimálne na 3 inžinierske siete. Daná lokalita sa vyznačuje zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov, z tohto dôvodu bol pri výpočte použitý zvyšujúci koeficient pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2392/26 k.ú. Staré Mesto	záhrada	226,00	1/1	226,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Pozemok je situovaný v lokalite Bôrik na ulici Mozartova v Bratislave - Staré Mesto.</i>	1,40
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Pozemok v čase ohodnotenia je využívaný ako záhrada prislúchajúca k RD na pozemku p.č. 2392/8.</i>	1,00
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Pozemok v meste.</i>	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V zmysle predloženej UPI je pozemok značený ako zeleň bytových domov. Povolená stavebná činnosť je údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba.</i>	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Predpoklad je možnosť napojenia na minimálne 3 inžinierske siete.</i>	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok je situovaný v lokalite s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov.</i>	2,90

k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95
	<i>Druh možnej zástavby na pozemku. Limitujúca je výmera pozemku a evidencia v urbanistickom riešení ako zeleň k bytovému domu.</i>	

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 2,90 * 0,95$	5,0141
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,0141$	<b>332,89 €/m<sup>2</sup></b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

**Otázky zadávateľa:**

Požiadavkou zadávateľa bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra „C“ KN, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 2392/26 – záhrady o výmere 226 m<sup>2</sup>, ktorý bol GP č. 48/2019 odčlenený od pozemku registra „C“ KN, k.ú. Staré Mesto, parc.č. 2392/22 – záhrady, zapísaného na LV č. 1656 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy pre účely predaja.

**Odpovede na otázky:**

Všeobecná hodnota bola stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciacie, pričom dosiahnuté výsledky objektívne vystihujú všeobecnú hodnotu predmetu ohodnotenia v danom mieste a čase k termínu 16.9.2019 pri jeho prípadnom predaji v bežnom obchodnom styku.

Výpočet bol realizovaný pomocou programu HYPO fy Kros Žilina s použitím metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline.

Vypočítaná všeobecná hodnota je **332,89 €/m<sup>2</sup>**

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
Pozemok reg. "C" KN odčlenený na základe GP č.48/2019 - parc. č. 2392/26 k.ú. Staré Mesto (226 m <sup>2</sup> )	75 233,14
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>75 233,14</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>75 200,00</b>

**Slovom: Sedemdesiatpäťtisícdivesto Eur**

V Bratislave dňa 16.09.2019

Ing. Miroslava Juritková

## IV. PRÍLOHY

Kópia uznesenia orgánu, ktorý znalca ustanovil alebo pribral do konania.  
Objednávka č. OTS1903227 SNM/19/075/SP, z dňa 4.9.2019

Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností  
Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656 k. ú. Staré Mesto zo dňa 13.9.2019, vytvorený  
cez katastrálny portál – neúplný výpis, strana 1 z 30

Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností  
Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2392/22 k. ú. Staré Mesto zo dňa  
13.9.2019, vytvorená cez katastrálny portál

Geometrický plán na oddelenie pozemku p.č. 2392/26 , vyhotovený spol Ing. Peter Kompíš - KOMGEO,  
č. plánu 48/2019 , overený Okresným úradom v Bratislava, katastrálnym odborom dňa 27.8.2019 pod č.  
G1-1572/2019

Územnoplánovacia informácia na pozemok p.č. 2392/22, Staré Mesto, Mozartova ulica, vydaná  
Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy číslo MAGS OUIČ 37350/19-5456, dňa 8.1.2019

Fotodokumentácia.





Objednávka číslo OTS1903227

SNM/19/075/SP

<b>Odberateľ:</b> <b>Hlavné mesto Slovenskej republiky</b> <b>Bratislava</b> <b>Oddelenie majetkových vzťahov</b> Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	<b>Dodávateľ:</b> <b>Ing. Miroslava Juritková</b>  Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 2392/26 - záhrady vo výmere 226 m<sup>2</sup>, ktorý bol GP č. 48/2019 oddelený od pozemku registra "C" KN, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 2392/22 - záhrady, zapísaného na LV č. 1656 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy pre účely predaja.

Vyhotovil: Rožňovcová Monika  
 Telefón č.:  
 Mobil č.:  
 Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Szabo Tomáš  
 V Bratislave dňa: 04.09.2019  
 Schválené dňa: 04.09.2019

Hlavné mesto SR Bratislava  
 Primaciálne nám. č.1  
 814 99 Bratislava  
 -14-

zodpovedná osoba  
 pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko  
 pečiatka a podpis

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

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 13.09.2019

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 09:37:25

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2392/ 22	234	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO:

Poznámka	Nájomná zmluva N-6/03 zo dňa 1.2.2001 na p.č.23093/1, 23093/13, 23093/14 v prospech nájomcu INTERMONT, a.s.Ba, IČO 30840198 do 31.1.2051.
Poznámka	Nájomná zmluva N-1/2003 zo dňa 1.11.2002 na par.č.21361/3, 21364/5, 21378/18 pre nájomcu BRATCARL, a.s.Ba, IČO 35701331 do 31.1.2028.
Poznámka	Poznomenáva sa podanie žaloby na Okresnom súde Bratislava I pod sp.značkou č.20C/28/2014 o určenie vlastníckeho práva k pozemku parc.č.885/13 v prospech navrhovateľa: Tibor Gáfor r.Gáfor(5.2.1933), zo dňa 10.2.2014, P-458/14
Poznámka	Poznomenáva sa začatie súdneho konania o určenie vlastníctva- OS Bratislava IV č.k.4C/235/2015 (pozemok C KN parc.č.7855/1). P-2662/15 - Vz 10481/15, oprava spisovej značky podľa P-758/16
Poznámka	Poznomenáva sa začatie súdneho konania sp.zn. 4C/99/2016 na Okresnom súde v Bratislave o určenie vlastníckeho práva vydržaním na pozemok parc.č. 4977/23 (odčlenený od pozemku parc.č. 4977/2 na základe GP č. 18/2016, úrad. overeného dňa 03.05.2016 pod č. 845/2016), P-2275/16
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol z 17.1.2003. Č.j.9284/2003-Ra/3 z 30.4.2003. GP 8/2004 zo dňa 1.3.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.SNM-3501a/01/Ku zo dňa 31.5.2001.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/8217/Kr zo dňa 14.12.2003. Geometrický plán č.81/2002-GP zo dňa 29.1.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/18639/Kr zo dňa 15.4.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2003/19153 zo dňa 24.4.2003. GP 245-314/2000 zo dňa 14.2.2001.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis vlastníckeho práva č.MAG/2003/16549/Kr zo dňa 4.4.2003. Geometrický plán č.255-100/2002 zo dňa 26.2.2003.
Titul nadobudnutia	Geometrický plán č.61/2003 zo dňa 3.7.2003.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis zo dňa 6.4.2004, Pk.vl.11433, GP 10/2004 zo dňa 2.4.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2004/12020/21298-2 zo dňa 6.4.2004, Pk.vl.11433, GP 9/2004 zo dňa 24.3.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť MAG/2004/18202/32016-1 zo dňa 24.5.2004, GP 35/2004 zo dňa 19.5.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2004/44450/76539-1 zo dňa 16.12.2004. Geometrický plán č.53/2004 zo dňa 19.11.2004.
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č.MAG/2004/35677/60293-1 zo dňa 8.10.2004. Geometrický plán č.51/2004 zo dňa 5.10.2004.
Titul nadobudnutia	Dar V-235/2005 zo dňa 12.4.2005.

Informatívny výpis

1/30

Údaje platné k: 12.09.2019 18:00

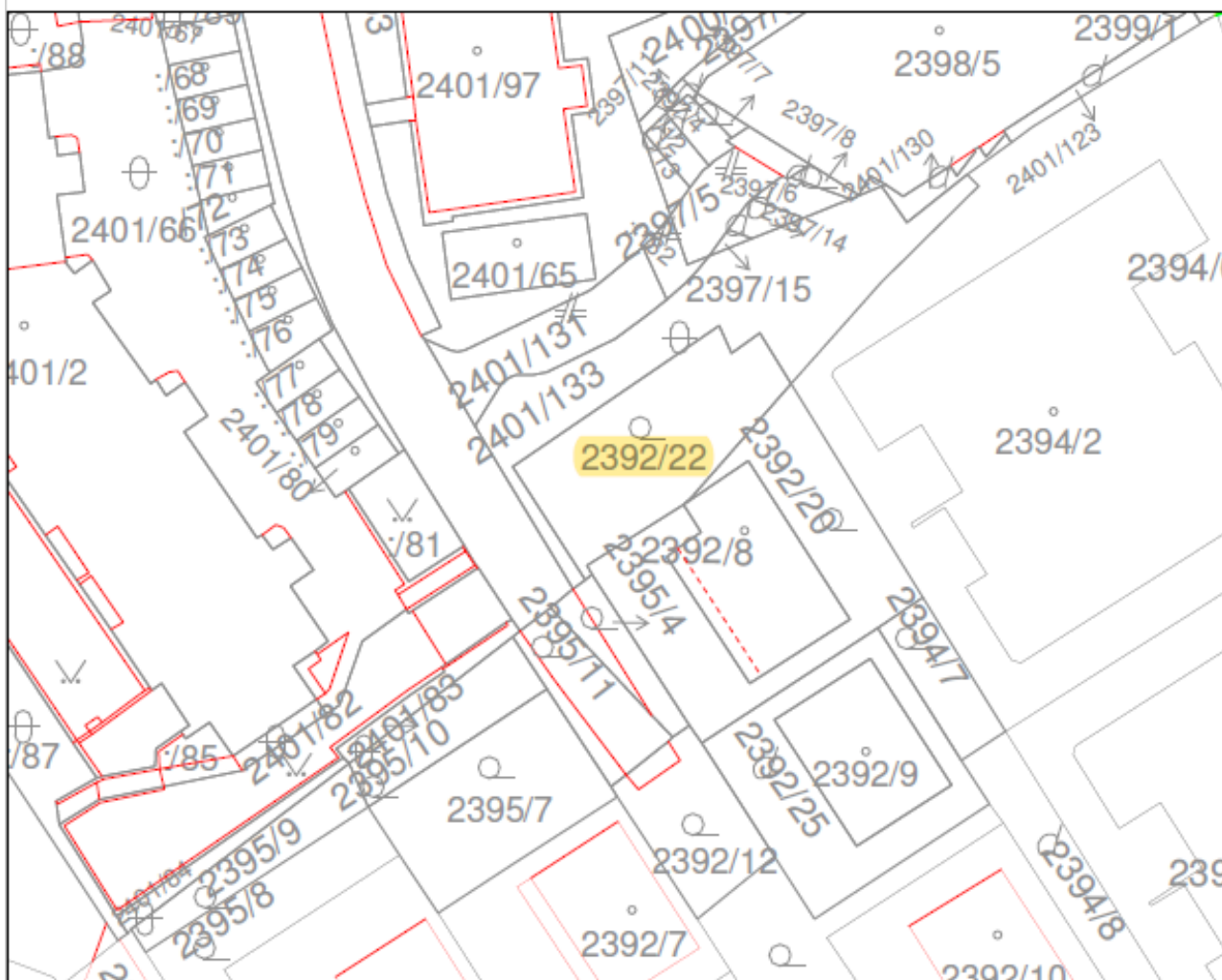
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

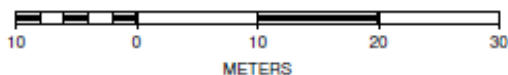
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava I  
Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO  
Katastrálne územie: Staré Mesto

piatok, 13. septembra 2019 9:37



SCALE 1 : 500

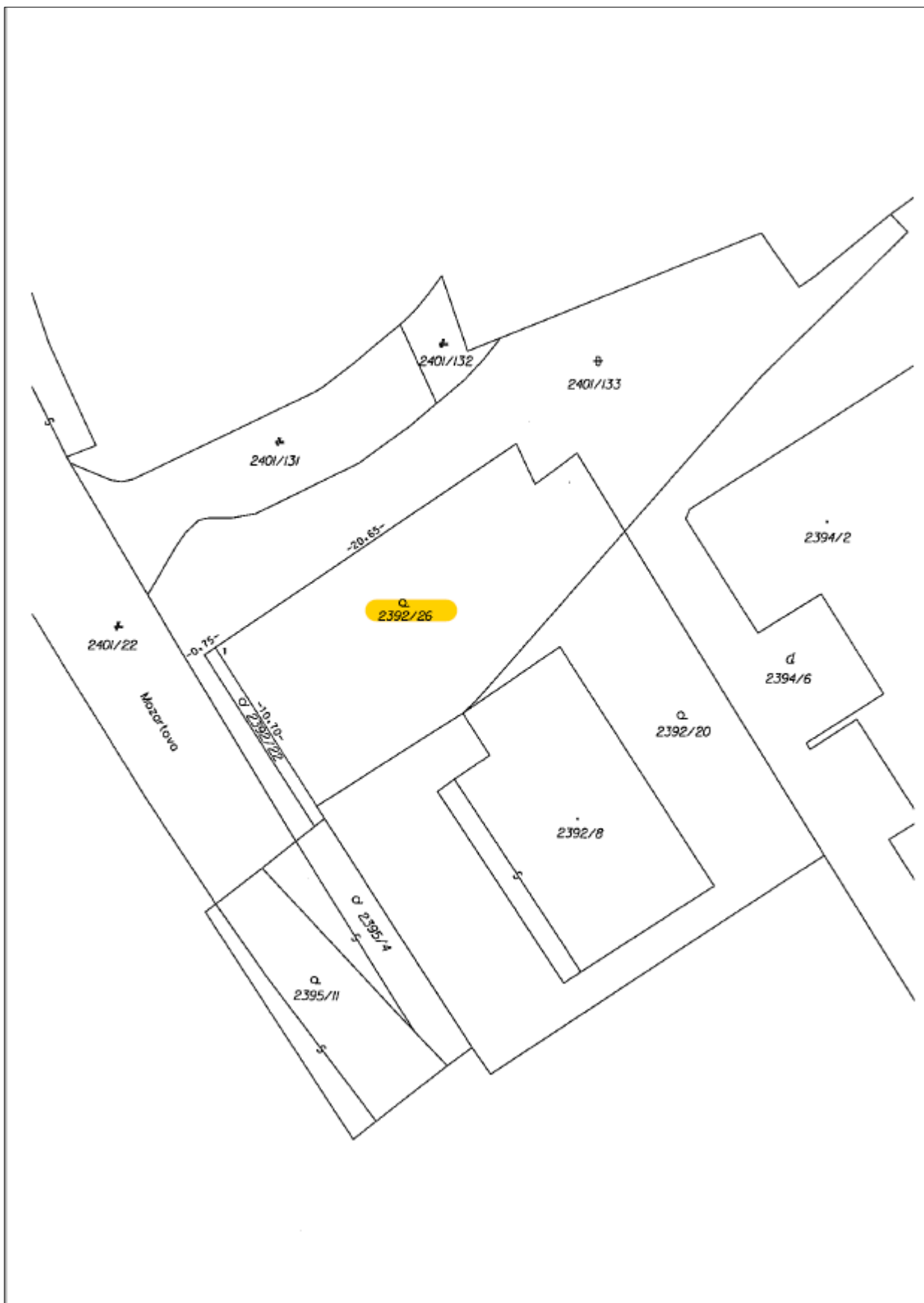


Spoplatnené v zmysle  
zákona č. 146/1995 Z.z.

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

Vyhotovitel' <b>Ing. Peter Kompíš - KOMGEO</b> Moldavská cesta 91 044 02 Turňa nad Bodvou IČO : 37417665		Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Bratislava I</b>	Obec <b>Bratislava-mestská časť Staré Mesto</b>
		Kat. územie <b>Staré Mesto</b>	Číslo plánu <b>48/2019</b>	Mapový list č. <b>Stupava 0-9/44</b>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemku p.č. 2392/26				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <b>Ing. Miroslava Druska</b>
Dňa: <b>25.7.2019</b>	Meno: <b>Ing. Kompíš P.</b>	Dňa: <b>25.7.2019</b>	Meno: <b>Ing. Peter Kompíš</b>	Dňa: <b>27.8.2019</b>
Nové hranice boli v prírode označené <b>kov. rúrkami</b>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: <b>G1-1572/2019</b>
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>10102</b>				Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

t.č. 6.50-1997



Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, ( sídlo )
PK.vl.	Parcely		ha	m2								ha	m2		
LV	PK	KN													
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1656		2392/22		234	záhrada						2392/22	8		záhrada 4	Doterajší
											2392/26	226		záhrada 4	Ing. Hrdina Ľubomír a Anna r. Cepková Mozartova 8, Bratislava
Spolu :				234								234			

Legenda:

Kód spôsobu využívania 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná níзка a vysoká zeľ a iné poľnohospodárske plodiny



## MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania  
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava I

Sekcia správy nehnuteľností  
oddelenie majetkových vzťahov  
Mgr. Sláva Palušová

614 46

MAGISTRÁT 35045/2019

Váš list číslo/zo dňa 08.01.2019 Naše číslo MAGS OUIČ 37350/19-5456 Vybavuje/linka Ing. arch. Záhorská/610 Bratislava 21.01.2019

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV - Ing. Ľubomír Hrdina a Anna Hrdinová
žiadosť zo dňa:	08.01.2019
pozemok parc. číslo:	2392/22 vo výmere 234 m <sup>2</sup> - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Staré Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	ul. Mozartova
účel:	majetkoprávne usporiadanie vzťahov k uvedenému pozemku z dôvodu dlhodobého užívania (odkúpenie pozemku)

Parcela č. 2392/22 je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód S**: plochy sú situované v území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. Pre záujmové územie bol vypracovaný **Územný plán zóny Machnáč** – v znení zmien a doplnkov, schválený ako územnoplánovacia dokumentácia uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 598/2008 zo dňa 15.12.2008. Pozemky vo vlastníctve žiadateľa (parc.č. 2392/8 a 2392/20) sú súčasťou regulačného sektoru č. 3/11-14 a záujmový pozemok parc.č. 2392/22 je súčasťou regulačného sektoru č. 3-11/13, ktoré stanovujú pre vymedzené územia nasledovnú reguláciu:

**SEKTOR č. 3–11/13**

**Vymedzenie sektora:**

Ulicami Drotárskou, Na Hrebienu, Mozartovou, Slávičie údolie a čiastočne ohraničením sektorom č.7-11/21, kde sú vnútorné drobné záhrady.

**Záväzné regulatívny funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:**

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

Laurinská 7, III. poschodie, č. dveri 309

TELEFÓN 02/59 35 62 49	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE ČSOB: 25829413/7500	IČO 603 481	INTERNET www.bratislava.sk	E-MAIL ouic@bratislava.sk
---------------------------	-----	---	----------------	-------------------------------	------------------------------

- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**  
**minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 1500 m<sup>2</sup>,  
 pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba  
**maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 2000 m<sup>2</sup>,  
 pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,40
- **index prírodnej plochy:** 0,40
- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 2 podzemné podlažia pre bytové domy a objekty občianskej vybavenosti, 1 podzemné podlažie pre rodinný dom vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu prímetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

#### **Sektor č. 3-11/14 ( parc.č. 2392/8 a 2392/20 vo vlastníctve žiadateľa)**

##### **Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestor. usporiadania územia:**

- funkcie neprípustné: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby** pre funkciu bývanie: rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, novostavba
- **výmera stavebnej parcely** pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:  
 minimálna pre RD: 600 m<sup>2</sup>  
 maximálna pre RD: 1000 m<sup>2</sup>
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,50
- **maximálna podlažnosť :** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu prímetu koruny stromov, nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami.
- **doprava a technická infraštruktúra:**

Ulica Na hrebienku je funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/40.



3

V zmysle výkresu č. 2-Z2 Komplexné urbanistické riešenie je pozemok parc. č. 2392/22 v k.ú. Staré Mesto označený ako zeleň bytových domov.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03, zmeny a doplnky 05, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mesta>  
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 37350/19-5456 zo dňa 21.01.2019 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy  
Oddelenie umetel'ovacia investicnej činnosti  
Prímarškie námestie č. 1  
814 05 Bratislava  
-1-

  
Ing. Ludmila Simeunovičová  
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ – archív

**Pozemok p.č. 2392/22 k.ú. Staré Mesto, Mozartova 8, Bratislava**



Pozemok p.č. 2392/22, záhrada pri rodinnom dome na Mozartovej č.8



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915137.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 11/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku