



## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DEVÍNSKA NOVÁ VES

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava – Devínska Nová Ves  
dňa 14.09.2023

### Bod č. 11

#### **Schválenie odkúpenia pozemku registra "C" KN parc. č. 5/8 v k.ú. DNV do vlastníctva mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves**

(názov podľa pozvánky)

#### **Predkladateľ:**

Dárius Krajčír

(titul, meno, priezvisko)

Starosta Mestskej časti Bratislava-  
Devínska Nová Ves

(funkcia)

#### **Zodpovedný:**

Ing. Mária Koprďová

(titul, meno, priezvisko)

prednostka Miestneho úradu

(funkcia)

#### **Spracovateľ:**

Mgr. Branislav Chandoga

(titul, meno, priezvisko)

oddelenie správy, evidencie a údržby  
majetku

(funkcia)

#### **Návrh uznesenia:**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves

*schvaľuje* kúpu novovytvoreného pozemku registra "C" KN parc.č. 5/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171 m<sup>2</sup> vrátane príslušenstva nachádzajúceho sa na ňom, odčlenený od pozemku registra "C" KN parc.č. 5/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 002 m<sup>2</sup> geometrickým plánom č. 3101/2023 zo dňa 23.06.2023, vyhotoveným spoločnosťou Geofó spol. s r.o., IČO: 31 331 076, so sídlom Na vyhlíadke 34, 841 07 Bratislava, autorizačne overeného Ing. Zuzanou Ferkovou, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym dňa 12.07.2023 pod č. 241/2023, pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 5623 Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, k. ú. Devínska Nová Ves v podielovom vlastníctve Evy Glosíkovej rod. Lipkovej,

a

*v prospech Mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves za sumu 45 000,00 €.*

### **Dôvodová správa:**

Eva Glosíková a Michal Glosík sú výlučnými podielovými vlastníkami nehnuteľnosti (každý spoluvlastníckym podielom ½) pozemku registra „C“ KN parc. č. 5/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1 002 m<sup>2</sup>, v k. ú. Devínska Nová Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 5623, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom. Geometrickým plánom č. 3101/2023 zo dňa 23.06.2023, vyhotoveného spoločnosťou Geofa spol. s r.o., IČO: 31 331 076, so sídlom Na vyhliadke 34, 841 07 Bratislava, autorizačne overeného Ing. Zuzanou Ferkovou, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym dňa 12.07.2023 pod č. 241/2023 vznikol odčlenením od vyššie uvedeného pozemku registra „C“ KN parc. č. 5/1 pozemok registra „C“ KN parc. č. 5/8, o výmere 171 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Na pozemku je postavený plechový sklad, ktorý nie je ako stavba zapísaný v katastri nehnuteľností.

Mestská časť Bratislava-Devínska Nová Ves je správcom bezprostredne susediacich pozemkov registra „C“ KN parc. č. 10/2 a parc. č. 11, zapísané na liste vlastníctva č. 2, ako aj stavby kotolne na ul. Hradištná 39, súp. č. 5308, zapísanej na liste vlastníctva č. 1, ležiacej na parcele č. 11, k. ú. Devínska Nová Ves, nehnuteľností sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

V zmysle Programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves na roky 2021 – 2027 je plánovaná kultivácia budovy kotolne (je v havarijnom stave) a jej okolia a využitie ako komunitné centrum. Kúpou predmetného pozemku by vznikol ucelený priestor, ktorý by bol pre tento účel efektívnejšie využiteľný.

### **Stanoviská odborných komisií:**

Komisia legislatívy, financií, mandátovej a kontroly prijala na svojom zasadnutí dňa 05.09.2023 Uznesenie č. 8/9/2023 ktorým odporučila miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves schváliť kúpu novovytvoreného pozemku registra "C" KN parc.č. 5/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171 m<sup>2</sup> vrátane príslušenstva nachádzajúceho sa na ňom, odčlenený od pozemku registra "C" KN parc.č. 5/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 002 m<sup>2</sup> geometrickým plánom č. 3101/2023 zo dňa 23.06.2023, vyhotoveným spoločnosťou Geofa spol. s r.o., IČO: 31 331 076, so sídlom Na vyhliadke 34, 841 07 Bratislava, autorizačne overeného Ing. Zuzanou Ferkovou, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym dňa 12.07.2023 pod č. 241/2023, pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 5623 Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, k. ú. Devínska Nová Ves v podielovom vlastníctve Evy Glosíkovej rod. Lipkovej,

a  
v prospech Mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves za sumu 45 000,00 €.

### **Stanovisko Miestnej rady MČ BA DNV:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves prijala na svojom zasadnutí dňa 06.09.2023 Uznesenie č. 69/9/2023 ktorým odporučila miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves schváliť kúpu novovytvoreného pozemku registra "C" KN parc.č. 5/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 171 m<sup>2</sup> vrátane príslušenstva nachádzajúceho sa na ňom, odčlenený od pozemku registra "C" KN parc.č. 5/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 002 m<sup>2</sup> geometrickým plánom č. 3101/2023 zo dňa 23.06.2023, vyhotoveným spoločnosťou Geofa spol. s r.o., IČO: 31 331 076, so sídlom Na vyhliadke 34, 841 07 Bratislava, autorizačne overeného Ing. Zuzanou Ferkovou, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, odborom katastrálnym dňa 12.07.2023 pod

č. 241/2023, pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. 5623 Okresným úradom Bratislava,  
katastrálnym odborom, k. ú. Devínska Nová Ves v podielovom vlastníctve Evy Glosíkovej  
rod. Lipkovej, a Michala Glosíka,  
v prospech Mestskej časti Bratislava-Devínska Nová Ves za sumu 45 000,00 €.

**Iné stanoviská:**

Nie sú

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 2.8.2023  
 Obec : 529371 Bratislava-Devínska Nová Ves Čas vyhotovenia : 14:25:55  
 Katastrálne územie : 810649 Devínska Nová Ves Údaje platné k : 1.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5623

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5/1	1002	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	7
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5000 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1099.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

7 Právny vzťah nie je evidovaný v súbore popisných informácií katastra nehnuteľnosti

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
1	Glosíková Eva r. Lipková,	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-2333*93 zo dňa 27.08.1993 Osvedčenie o dedičstve 38D 2049/2005 zo dňa 10.10.2007, Z-12988/07	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Glosík Michal r. Glosík,	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 38D 2049/2005 zo dňa 10.10.2007, Z-12988/07	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

#### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

p.č. 5/3 prešla po ZMVM do p.č. 5/2 - nesúladi medzi právnym a skutočným stavom - 400/94

p.č.5/1- majetkovoprávne neusporiadaná - Vz 400/94

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

**Znalec:** Ing. Ingeborg Čavargová, Ľubovníková 42, 841 07 Bratislava  
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo : 914 701

0910 413 414, icavargova@gmail.com, www.znalecky-posudok.com

**Zadávateľ:** Mestská časť Bratislava-Devínska Nová Ves, Novoveská 17/A, 843 10 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. 20230037 zo dňa 25.01.2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 35/2023

**vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku reg. C parc. č. 5/8 (v zmysle GP č. 3101/2023) so skladosm,  
k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava - mestská časť Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku reg. C parc. č. 5/8 (v zmysle GP č. 3101/2023) so skladom, k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava - mestská časť Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva.

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

20.01.2023.

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

27.07.2023.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku č. 20230037 zo dňa 25.01.2023.
- Územný plán Devínska Nová Ves, str. 63-64, blok A11 – zoznam parciel a funkčné využitie územia.
- Geometrický plán č. 3101/2023, úradne overený dňa 12.7.2023.

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5623, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 26.07.2023, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál UGKK.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 26.07.2023, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál ZBGIS.
- Zameranie budovy skladu.
- Fotodokumentácia zo dňa 20.01.2023.

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mipress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012 B58.

## 7. Definície dôležitých pojmov:

**Všeobecná hodnota (VŠH)** - 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 pohádzkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je tržová hodnota.

**Východisková hodnota (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

**Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

**Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

**Výnosová hodnota (HV)** - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

**Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

**Vek stavby (V)** - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

**Zostatková životnosť stavby (Z)** - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

**Predpokladaná životnosť stavby (Z)** - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

## Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]},$$

kde

$M$  – počet merných jednotiek,  $m^2$  zastavanej plochy pre stavby, príp.  $m^3$  obštaného priestoru stavieb, príp.  $m$  dĺžky (inžinierske siete) a pod..

$RU$  – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len metodika ÚSI),

$k_{CU}$  – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrtroku 2023 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia),

$k_V$  – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli,

$k_{ZP}$  – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli,

$k_{VP}$  – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli,

$k_K$  – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli,

$k_M$  – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možností zariadenia staveniska a pod. ,

V základnom vzťahu sú podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = (TS \cdot VH) / 100 \text{ [€]},$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde  $TH$  – technická hodnota stavby [€],

$TS$  – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu  $TS = 100 - O$  [%],

$VH$  – východisková hodnota stavby [€],

$HO$  – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€],

$O$  – opotrebenie stavby [%],

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávací
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Vyber vhodnej metódy vykoná znalec. Vyber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]},$$

kde:  $TH$  – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre jednotlivé druhy nehnuteľností použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na



lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť.

#### Metoda porovnávania

Metoda porovnávania je založená na princípe priameho porovnávania hodnotenej stavby s porovnateľnými stavbami. Na porovnanie je nevyhnutne získať súbor minimálne troch porovnateľných stavieb (realizovaných prevodov, prípadne ponúk). Pre hodnotene nehnuteľnosti nebola použitá porovnávacia metóda z dôvodu absencie relevantných údajov v ponukách reálnych kancelárií, publikovaných na internetových reálnych portáloch.

#### Kombinovaná metóda

Všeobecná hodnota stavby kombinovanou metódou sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \text{ [€]},$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty [-]

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

Výnosová hodnota stavieb HV sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávacia
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot K_{PD}) \text{ [€]},$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

K<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, obchodnej alebo priemyselnej polohy, technickej infraštruktúry pozemku, zvyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov.

$$K_{PD} = K_s \cdot K_v \cdot K_d \cdot K_f \cdot K_i \cdot K_z \cdot K_r$$

kde

$k_s$  – koeficient všeobecnej situácie,

$k_v$  – koeficient intenzity využitia,

$k_d$  – koeficient dopravných vzťahov,

$k_f$  – koeficient funkčného využitia územia,

$k_i$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku,

$k_z$  – koeficient zvyšujúcich faktorov,

$k_r$  – koeficient redukujúcich faktorov.

$k_s$  – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia		$k_s$
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70 – 0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
3.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00

4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb 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 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	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 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 (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia		$k_v$
1.	– záhradkové osady, – chatové osady, – hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, – sídelná koncentrácia obydľ obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50 – 0,70
2.	– inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	– nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, – poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, – nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00
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	1,00 – 1,05
6.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením – nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 – 1,10
7.	– exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	– využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

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

Dopravné vzťahy		$k_D$
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

$k_F$  – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		$k_F$
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50 – 2,00
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80 – 1,00

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

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

Technická infraštruktúra		$k_I$
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

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

$k_z$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory	$k_z$
– nevyskytujú sa	1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_s$ , – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

$k_R$  – koeficient redukujuúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory	$k_R$
– nevyskytujú sa	1,00
– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku, – ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, úrodnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávaera, – stavba pod povrchom pozemku, – základy viaznuce na pozemku (napríklad právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

#### Metoda porovnávania

Metoda porovnávania je založená na princípe priameho porovnávania hodnoteného pozemku s porovnateľnými pozemkami. Na porovnanie je nevyhnutne získať súbor minimálne troch porovnateľných stavieb (realizovaných prevodov, prípadne ponúk). Pre hodnotene nehnuteľnosti nebola použitá porovnávacia metóda z dôvodu absencie relevantných údajov v ponukách realitných kancelárií, publikovaných na internetových realitných portáloch.

Vyber vhodnej metódy vykoná znalec. Vyber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Pre stanovenie hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obce. Uvedená metóda bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty danej nehnuteľnosti. Táto je

znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou a opatrnosťou, s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohrútkou.

Výnosová metóda nie je primárne pre stanovenie hodnoty predmetného pozemku vhodná, obdobné pozemky nie sú bežne prenajímané nehnuteľnosťami, ktoré by generovali primeraný trvalý výnos formou prenájmu.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľností. V prípade použitia porovnávací metódy by bolo potrebné disponovať aspoň tromi vhodnými podkladmi (napr. kúpne zmluvy k pozemkom v danej lokalite, približne v rovnakom čase, s rovnakými parametrami využitia). Dokladmi skutočne zrealizovaných obchodných transakcií nedisponujem, ani zadávateľ neposkytol informácie o zrealizovaných obdobných predajoch alebo prenájdoch.

Pre stanovenie hodnoty stavby je použitá metóda polohovej diferenciacie. Kombinovaná metóda nie použitá, budova skladu je prenajíateľná iba ako príslušenstvo k susediacej budove a dvoru, z ktorého je budova prístupná (uvedené nie je predmetom ohodnotenia).

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

podľa listu vlastníctva č. 5623, k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava - mestská časť Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C"

Parc. č. 5/1 o výmere 1002 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie 16 1 7  
Právny vzťah k stavbe súp. číslo 5000 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1099.

#### Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

7 - Právny vzťah nie je evidovaný v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Glosíková Eva r. Lipková,

Spoluvlastnícky podiel:

1/2

##### Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-2333\*93 zo dňa 27.08.1993

Osvedčenie o dedičstve 38D 2049/2005 zo dňa 10.10.2007, Z-12988/07

1 Glosík Michal r. Glosík,

Spoluvlastnícky podiel:

1/2

##### Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve 38D 2049/2005 zo dňa 10.10.2007, Z-12988/07

C. Tarchy: Bez zápisu.

Iné údaje:

p.č.5/1- majetkovoprávne neusporiadaná - Vz 400/94

Poznámka: Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.01.2023.

Zameranie vykonané dňa 20.01.2023.

Fotodokumentácia vyhotovená 20.01.2023.

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

K stavbe skladu nebola predložená žiadna projektová a technická dokumentácia, t.j. nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery sú zamerané na tvare miesta a miestnom šetrení. Podľa informácie, získanej na obhliadke stavby, bol sklad postavený v roku 1992 zrejme bez súhlasného stanoviska príslušných úradov. Skutkový stav je zaznamenaný v prílohe znaleckého posudku.

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

Pri porovnaní stavu nehnuteľnosti, zisteného pri obhliadke, so stavom, evidovaným v súbore popisných a geodetických informácií katastra nehnuteľností bolo zistené, že údaje v geometrickom pláne č. 3101/2023 ešte nie sú zapísané v katastrálnych informáciách katastra nehnuteľností. Stavba skladu nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, zároveň stavba nie je zakreslená ani v novom geometrickom pláne č. 3101/2023, na pozemku parc.č. 5/8 je kód druhu pozemku 18- dvor.

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

Sklad na parc.č. 5/8

Pozemok parc. č. 5/8 o výmere 171 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, v zmysle GP č. 3101/2023, k.ú. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

g.) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**  
Predmetom ohodnotenia nie je oplotenie, spevnená plocha a malý drevený prístrešok za sklodom.

#### h.) Informácie z územného plánu:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne Hl. mesta Bratislava, verejne prístupnom na oficiálnych webových stránkach Geoportal Bratislava. Ide o územie s kódom 501 – Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti.

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

Zároveň zadávateľ predložil územný plán, resp. jeho časť, definujúca blok A11 so zoznamom parciel a funkčným využitím územia, z ktorého vyplýva, že pôvodný pozemok parc.č. 5/1 je v zmiešanom území bývania a občianskej vybavenosti.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Sklad

##### POPIS STAVBY

###### Konštrukčný popis stavby a vybavenosť:

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s jedným nadzemným podlažím a pultovou strechou. Nosnú konštrukciu tvoria oceľové stĺpy a oceľové nosníky. Stavba je z troch strán opláštená vlnitým plechom, ďalšiu stenu tvorí fasáda vedľajšej budovy. Na streche je tiež vlnitý plech. Objekt je prístupný plechovými vrátami zo severnej časti a plechovými dverami z južnej časti. Podlaha je betónová. Rozvod elektroinštalácie.

###### Zatriedenie stavby:

Objekt nie je evidovaný v údajoch katastra nehnuteľností, ani zakreslený v geometrickom pláne č. 3101/2023. Stavba nemá obvodové steny, je iba z troch strán opláštená plechom. Stavba je zatriedená ako KS 125 2 – haly pre skladovanie ostatné.

###### Životnosť a opotrebenie:

Opotrebenie stavby zodpovedá jej veku a údržbe. Vzhľadom na rok výstavby, konštrukčný systém a technický stav je v zmysle metodiky USI Žilina, uvedenej v úvode znaleckého posudku stanovená základná životnosť na 50 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné  
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
12,3*7,3*0,15	13,47
<b>Vrchná stavba</b>	
12,3*7,3*3,77	338,51
<b>Zastrešenie</b>	
12,3*7,3*(4,0-3,77)/2	10,33
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>362,31</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_k = 0,948 \text{ (kovová)}$$

##### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,3*7,3	89,79	Repr. 3,77		3,77

Priemerná zastavaná plocha:

$$(89,79) / 1 = 89,79 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlažia:

$$(89,79 * 3,77) / (89,79) = 3,77 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 89,79) = 1,1873$$

$$k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,77) = 1,3549$$

### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	29,85
2	Zvislé konštrukcie	29,00	0,30	8,70	21,64
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	0,20	2,20	5,47
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	3,73
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,20	1,20	2,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	5,22
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,70	1,40	3,48
12	Vráta	2,00	0,70	1,40	3,48
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	5,00	0,70	3,50	8,71
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	12,44
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,20	1,20	2,99
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>40,20</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 40,20 / 100 = 0,4020$$

$$k_{CU} = 3,547$$

$$k_M = 1,10$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 3,547 * 0,4020 * 1,1873 * 1,3549 * 0,948 * 1,10$$

$$VH = 103,3092 \text{ €/m}^3$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad	1992	31	19	50	62,00	38,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$103,3092 \text{ €/m}^3 * 362,31 \text{ m}^3$	37 429,96
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 37 429,96 \text{ €}$	14 223,38

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v severozápadnej časti Bratislavy v mestskej časti Devínska Nová Ves na Hradištnej ulici. Ide o centrálnu časť mestskej časti Devínska Nová Ves, kde sa nachádzajú objekty občianskej vybavenosti, v blízkosti sú tiež bytové domy aj rodinné domy s prevažne vidieckou pôvodnou zástavbou. V danej lokalite je dostupná občianska vybavenosť, t.j. sieť obchodov a služieb, pošta, banka, škôlka, škola, športové, kultúrne a spoločenské zariadenia ktoré ponúka daná mestská časť. V blízkosti, t.j. cca 1 minútu chôdze sa nachádza zastávka

autobusov MHD, v dobrej dostupnosti je aj železničná stanica Devínska Nová Ves. Vzdialenosť do centra mesta je cca 17 km. Dostupnosť centra mesta osobným automobilom je cca 20 minút. Charakter terénu nehnuteľnosti a jej blízkeho okolia je rovinný. V danej lokalite sa nachádzajú všetky inžinierske siete (miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, diaľkový teplovod, telekomunikačná sieť a internet). Možnosti zamestnania v meste sú najvyššie v rámci SR, nezamestnanosť sa pohybuje dlhodobo pod hranicou 5%. V bezprostrednom okolí sa nevyskytujú žiadne rušivé prvky z hľadiska technického alebo zo spoločenského zretela.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok parc. č. 5/8 je prevažne zastavaný budovou skladu, za sklodom sa nachádza spevnená plocha. Podľa informácie z územného plánu ide o pozemok v zmiešanom území bývania a občianskej vybavenosti, kód 501. Súčasný využitie nehnuteľnosti je na skladovanie.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Ohodnocované nehnuteľnosti sú bez tiarch. Na liste vlastníctva LV č. 5623 je v poznámke uvedené: p.č.5/1-majetkovoprávne neusporiadaná - Vz 400/94 (pozemok parc.č. 5/8 vznikol rozdelením pozemku parc.č. 5/1). Neboli zistené žiadne iné riziká.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

V priemernom koeficiente polohovej diferenciacie je zohľadnená reálna situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste. Zohľadnené sú aj vplyvy na predajnosť predmetnej nehnuteľnosti, a to typ nehnuteľnosti, poloha nehnuteľnosti, kvalita použitých stavebných materiálov, štandard jej prevedenia a jej celkový technický stav. V zmysle metodiky USI Žilina (uvedenej v úvode znaleckého posudku) sú pre nebytové stavby v Bratislave, ktoré nie sú občianskou vybavenosťou, orientačné koeficienty 0,50-0,70. S prihliadnutím na konštrukčno-materiálovú charakteristiku stavby je odborným odhadom stanovený koeficient 0,50.

Na základe analýzy reálného trhu je možné konštatovať nižší dopyt po nehnuteľnostiach obdobného typu. Ide lokalitu na okraji mesta Bratislava. Stavba vyžaduje bežnú údržbu. V bezprostrednom okolí sú bytové domy s príslušenstvom, rodinné domy a kompletná občianska vybavenosť. Príslušenstvo bez vplyvu na cenu nehnuteľnosti. Súčasťou objektu nie je parkovisko. Pracovné možnosti obyvateľstva v danej lokalite sú dostatočné, nezamestnanosť je do 5 %. Vzhľadom na charakter okolitej zástavby je v lokalite vysoká hustota obyvateľstva. Situovanie voči svetovým stranám je obojstranné, preto nie je možné jednoznačné určenie vhodnosti alebo nevhodnosti polohy. Charakter terénu nehnuteľnosti je rovinný. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Objekt je umiestnený v meste v blízkosti prostriedkov MHD, dostupné sú tiež všetky ďalšie prostriedky dopravy. Vo vzdialenosti do 1000 m sa nachádza les, resp. prírodná lokalita. Zmeny v okolitej zástavbe z pohľadu územného plánu sa nepredpokladajú. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu nie je žiadna. Z pohľadu prenajímateľnosti je možné využívanie nehnuteľnosti a zároveň aj prenájom spolu s dvorom zo severnej časti, vo výpočte je preto zvolená kategória čiastočný prenájom. Hodnotená nehnuteľnosť sa celkovo javí ako priemerná.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{pdi}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{pdi} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00



	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,500	6	3,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>137,53</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 137,53 / 180$	0,764
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 14 223,38 \text{ €} * 0,764$	10 866,66 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemok v zmysle GP č. 3101/2023

##### POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc. č. 5/8 o výmere 171 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, v zmysle GP č. 3101/2023, k.ú. Devínska Nová Ves., okres Bratislava IV.  
Ohodnocovaný pozemok je situovaný v intraviláne mestskej časti Devínska Nová Ves. Východisková hodnota pozemku je 66,39 Eur. Nasledujúce koeficienty sú stanovené na základe odborného odhadu a skúseností znalca.  
Ide o mestskú časť Devínska Nová Ves, ktorá je obytňou zónou mesta nad 100 000 obyvateľov. Koeficient všeobecnej situácie je preto stanovený v maximálnej výške 1,60 vzhľadom k umiestneniu v Bratislave a s prihliadnutím k tomu, že nižšie hodnoty sú vhodné pre obce mimo Bratislavy, t.j. lokality rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov. Na pozemku sa nachádza nebytová stavba, v blízkom okolí sú štandardné aj mierne nadštandardné bytové stavby, z uvedeného dôvodu je koeficient intenzity využitia uvažovaný vo výške 1,05.  
Pozemok je na území mesta s prístupom k prostriedkom MHD do 15 minút chôdze, preto je koeficient dopravných vzťahov vo výške 1,00.

K hodnotenému pozemku bol predložený územný plán, resp. jeho časť, definujúca blok A11 so zoznamom parciel a funkčným využitím územia, z ktorého vyplýva, že pôvodný pozemok parc.č. 5/1 je v zmiešanom území bývania a občianskej vybavenosti. Vzhľadom k atraktivite lokality je koeficient funkčného využitia územia v maximálnej výške 1,50. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku je pre pozemky s viac ako tromi druhmi inžinierskych sietí v rozmedzí 1,3-1,50, vzhľadom k tomu, že v blízkosti ohodnocovaných pozemkov sú dostupné všetky siete, t.j. miestne rozvody vody, elektriny, kanalizácie, plynu, diaľkový teplovod, telekomunikačná sieť, preto je použitá hodnota 1,50. Koeficient zvyšujúcich faktorov sa neuvažuje, ostatné indexy boli použité v maximálnom rozsahu. Koeficient redukujúcich faktorov sa neuvažuje.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5/8	zastavaná plocha a nádvorie	171,00	1/1	171,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</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	1,60
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	1,05
k <sub>p</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,7800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,7800$	250,95 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5/8	$171,00 \text{ m}^2 * 250,95 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 912,45
Spolu		42 912,45

### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

**a) Otázky zadávateľa**

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú pozemku reg. C parc. č. 5/8 (v zmysle GP č. 3101/2023) so skladow, k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava - mestská časť Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

**b) Odpovede na otázky**

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pre výpočet všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2023 (zdroj: [www.usi.sk](http://www.usi.sk)).

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Sklad	10 866,66
<b>Pozemky</b>	
Pozemok v zmysle GP č. 3101/2023 - parc. č. 5/8 (171 m <sup>2</sup> )	42 912,45
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>53 779,11</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>53 800,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiattritisícosemsto Eur</b>	

V Bratislave, dňa 27.07.2023

Ing. Ingeborg Čavargová

Ce:

### IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku č. 20230037 zo dňa 25.01.2023.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5623, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 26.07.2023, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál UGKK.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 26.07.2023, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál ZBGIS.
- Územný plán Devínska Nová Ves, str. 63-64, blok A11 – zoznam parciel a funkčné využitie územia.
- Geometrický plán č. 3101/2023, úradne overený dňa 12.7.2023.
- Pôdorys a rez skladu s nameranými rozmermi.
- Fotodokumentácia zo dňa 20.01.2023.
- Mapy – ortofotomapa a satelitná mapa.

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 104 Bratislava IV Dátum vyhotovenia : 26.7.2023  
 Obec : 529371 Bratislava-Devínska Nová Ves Čas vyhotovenia : 16:19:52  
 Katastrálne územie : 810649 Devínska Nová Ves Údaje platné k : 25.7.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5623

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5/1	1002	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	7
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5000 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1099.							
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

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

## Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Druh právneho vzťahu

7 Právny vzťah nie je evidovaný v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

## Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Glosíková Eva r. Lipková,	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-2333*93 zo dňa 27.08.1993 Osvedčenie o dedičstve 38D 2049/2005 zo dňa 10.10.2007, Z-12988/07	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
2	Glosík Michal r. Glosík,	1/2

Titul nadobudnutia
Osvedčenie o dedičstve 38D 2049/2005 zo dňa 10.10.2007, Z-12988/07
Iné údaje
Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.

**Správca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

**Nájomca**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

**Iná oprávnená osoba**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnutelnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iné údaje - nepriradené

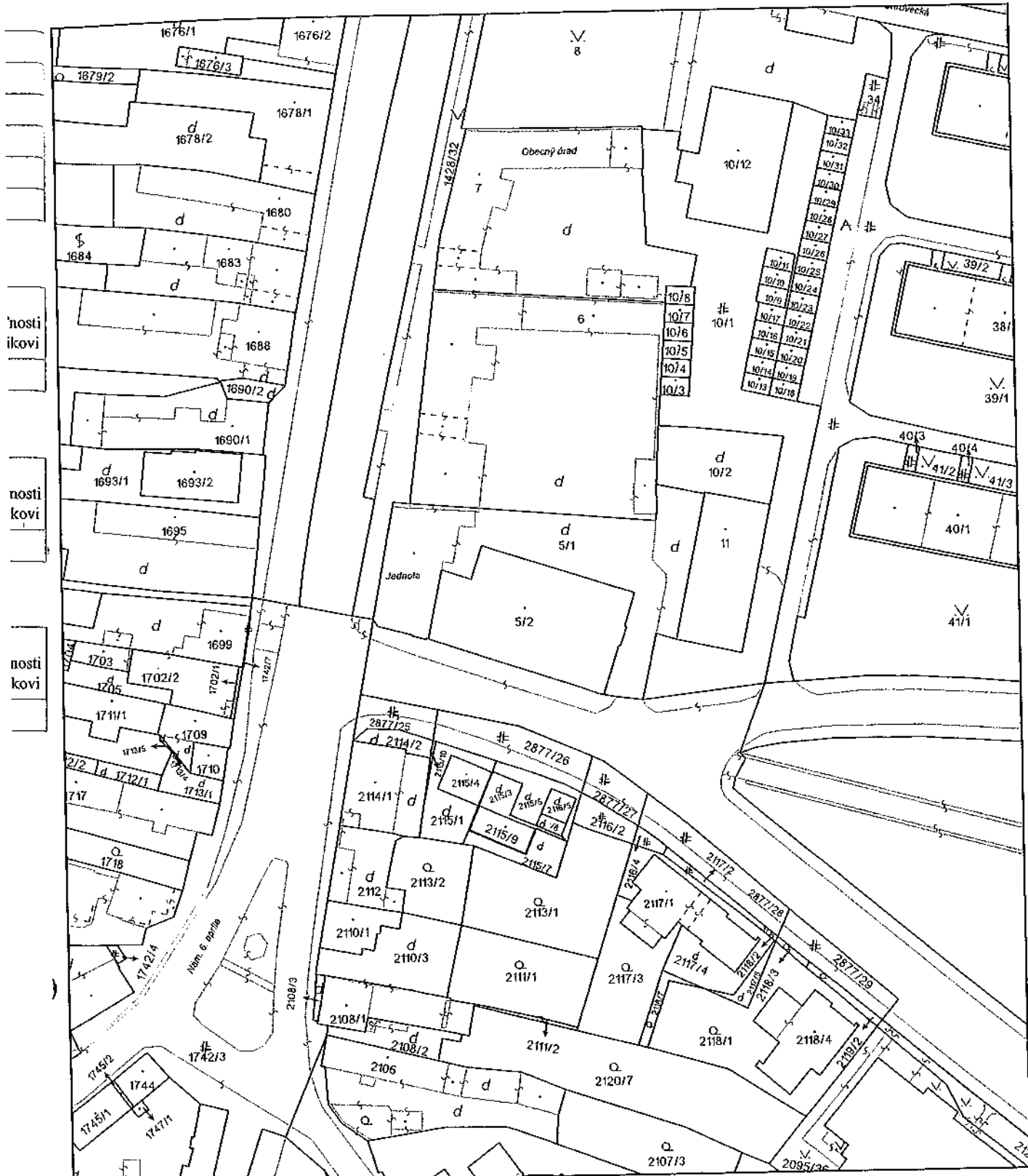
p.č. 5/3 prešla po ZMVM do p.č. 5/2 - nesúlad medzi právnym a skutočným stavom - 400/94

p.č.5/1- majetkovoprávne neusporiadaná - Vz 400/94

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava-Devínska Nová Ves	Katastrálne územie Devínska Nová Ves
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 5/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		Bez autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia	26.7.2023 16:18:24		
Údaje platné k	25.7.2023 18:00:00		

## Blok A11

### Základné údaje

#### Vymedzenie bloku

Je situovaný pozdĺž Istrijskej ulice, medzi Uhroveckou ulicou a Eisnerovou ulicou

#### Plocha bloku

- 0,99 ha

#### Zoznam parciel

8	7	6	5/1	5/2	11	10/2	10/1	34	10/12
10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8	10/9	10/10	10/11	10/13
10/14	10/15	10/16	10/17	10/18	10/19	10/20	10/21	10/22	10/23
10/24	10/25	10/26	10/27	10/28	10/29	10/30	10/31	10/32	10/33

#### Charakteristika

- Je situovaný pozdĺž Istrijskej ulice a Eisnerovej, zo severu ohraničený Uhroveckou ulicou, z východu Hradištnou ulicou s rozlohou 0,99 ha. Časť riešeného územia leží v ochrannom pásme NKP
- Priečelie bloku z Istrijskej ulice a nárožie s Eisnerovou ulicou je tvorené formou kompaktnej zástavby, s čiastočne zachovalou pôvodnou štruktúrou.
- Z hľadiska funkčného využitia nosnou funkciou je občianska vybavenosť so zariadeniami v oblasti kultúry (Istro Centrum, F Centrum, Knižnica). Časť územia bloku z Hradištnej ulice má ťažko identifikovateľnú funkčnú náplň, v ktorej sa miešajú zariadenia technickej infraštruktúry (tepláreň), dopravnej infraštruktúry - súvislý blok garáží, s nie príliš vhodným umiestnením, tvoriaci negatívny kompozičný prvok v priestore. Výšková zonácia bloku nepresahuje 3 NP

#### Limity

- opatrenia vyplývajúce z MOPH, pre 2. a 3. kategóriu
- uličná zeleň - obmedzenie zo strany inžinierskych sietí

#### Regulácia

Funkčné využitie v zmysle platného územného plánu mesta:

- Zmiešané územia - 501 zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti

Funkčné využitie bloku - lokalizácia zariadení, zásady riešenia

- lokalizácia zariadení OV-A, OV-O, OV-Z, B-BD, VP, TI, Z-P, Z-V, Z-K
- Mestský blok urbanisticky, architektonicky a funkčne dotvoriť (pretransformovať) na časť mesta sústreďujúcu v sebe prvky a funkcie zodpovedajúce stupňu najvyššej centrality,
- V parteri objektov lokalizácia zariadení OV-A, OV-K – posilnenie centrotvornosti bloku

## Priestorové usporiadanie

### Spôsob zástavby

- Istrijská ulica možnosť zástavby na celú šírku pozemku
- Uhrovecká možnosť zástavby na celú šírku pozemku
- Hradištná ulica možnosť zástavby na celú šírku pozemku

### Podlžnosť

- 3 NP

### Intenzita využitia

- max. index zastavaných plôch 0,45
- index podlažných plôch 0,9
- min. koeficient zelene 0,25
- index stavebného objemu 9,0

### Intervenčné zásahy v území

#### Obnova a rekonštrukcia

- Pri obnove objektov 2. kategórie (podľa MOPH) zachovať vonkajší vzhľad, (fasáda, okná, celá hmota, objekt nie je možné nadstavovať), zachovať základné členenie dispozície (aditívne usporiadanie priestorov). Možno je dostavať obdobnú hmotu za objekt, resp. pristavovať v rozsahu, ktorý určuje hmota jestvujúceho domu. Poškodené dvere a okná je možné vymeniť za kópie, pričom hlavne na uličných fasádach neosádzať typizované či "módne" okná.
- Obnovu objektov mimo špecifikovaných kategórií prispôbiť tvarosloviu existujúcej zástavby, pričom rešpektovať obecný detail - individualitu súboru - identitu prostredia

#### Nová výstavba

- 

#### Architektonicko-stavebné riešenie

##### Strechy

- šikmé s možným využitím podkrovi,
- ploché

##### Zeleň

- podporiť výsadbu stromoradií a alejí pozdĺž komunikácií v súlade s technickými obmedzeniami, uprednostniť druhy odolné voči exhalátom a zasoľovaniu,
- výsadbu stromoradií riešiť komplexne projektom sadových úprav uličnej zelene.

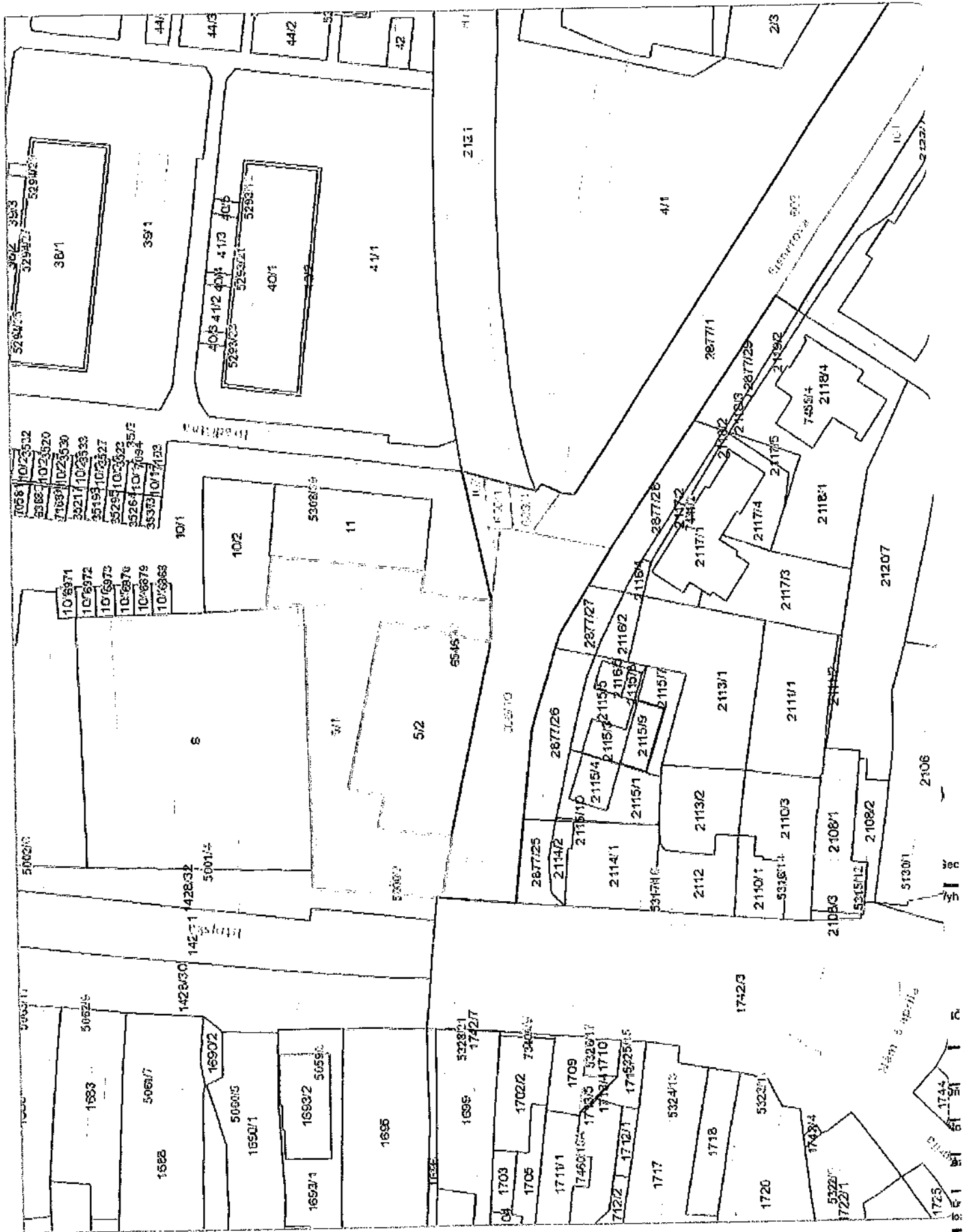
##### Doprava

- Parkovanie na vlastnom pozemku
- Verejné priestranstvo



## C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA		501
501	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	
502	zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných	
<b>PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH</b>		
<p>Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.</p> <p>Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.</p> <p>Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.</p>		
<b>SPOSŔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLŔCH</b>		
<b>prevládajúce</b>		
- polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti		
<b>prípustné</b>		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bytové domy</li> <li>- zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia administratívy, správy a riadenia</li> <li>- zariadenia kultúry a zábavy</li> <li>- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov</li> <li>- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu</li> <li>- zariadenia verejného stravovania</li> <li>- zariadenia obchodu a služieb</li> <li>- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti</li> <li>- zariadenia školstva, vedy a výskumu</li> </ul> </li> <li>- zeleň líniovú a plošnú</li> <li>- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene</li> <li>- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia</li> </ul>		
<b>prípustné v obmedzenom rozsahu</b>		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rodinné domy</li> <li>- zariadenia športu</li> <li>- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy</li> <li>- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie</li> <li>- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností</li> </ul>		
<b>nepripustné</b>		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí</li> <li>- areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmí na obsluhu územia</li> <li>- zariadenia veľkoobchodu</li> <li>- autokempingy</li> <li>- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby</li> <li>- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory</li> <li>- stavby na individuálnu rekreáciu</li> <li>- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu</li> <li>- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu</li> <li>- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou</li> </ul>		



38

38

38

38

51301  
2106

Spoplatnené v zmysle  
zákonu č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhoviteľ: <b>Geofa spol. s r.o.</b> Na vyhladke 34 84107 Bratislava geofa@geofa.sk  IČO: 31 331 076	Kraj	Okres	Obec
	Bratislavský	Bratislava IV	BA – m. č. Devínska Nová Ves
	Kat. územie	Číslo plánu	Mapový list č.
	Devínska Nová Ves	3101/2023	Stupava 3-6/24
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>		na majetkovoprávne usporiadanie p.č. reg.C- KN 5/1, 5/4, 5/6, 5/8 a p.č. 10/34 a oddelenie parc. reg.C-KN č. 5/2, 5/5, 5/7	
Vyhoviteľ	Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 23.6.2023 Meno: Ing. Michal Fotta	Dňa: 23.6.2023 Meno: Ing. Zuzana Ferková	Dňa: [signature] Číslo: G1-14/2023	
Nové hranice boli v prírode označené oporný múr číslom podrobného merania (meračský náčrt) č. 5737 Hranice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú kladené vo všeobecnej dokumentácii	Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom   Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o nehnuteľnostiach a kartografii   Pečiatka a popis

# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav				
prkn vložky	PK	listu vlastn. LV	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)			
			KN-E	KN-C	ha								ha	m <sup>2</sup>					
	5/1	258 LV pred ZMFM				1	5/1	748	5/1	748	5/1	748		zaniká)					
	5/3	258 LV pred ZMFM				2	5/1	78	5/1	78	5/6	78		zaniká)					
						3	5/1	1	5/1	1	10/34	1		zast.pl. 16	doterajši				
						4	5/1	171	5/1	171	5/8	171		zast.pl. 13	detto				
						5	5/3	50	5/3	50	5/4	50		zast.pl. 17	detto				
								1048		1048		1048		zast.pl. 11	detto				
Spolu:								1048		1048		1048							
							Stav podľa registra C KN												
											5/1	748		zast.pl. 16	doterajši				
											5/7	83		zast.pl. 13	detto				
											5/8	171		zast.pl. 18	detto				
											5/2	520		zast.pl. 18	doterajši				
											5/4	50		zast.pl. 17	detto				

# VÝKAZ VÝMER

detto

zast.pl.  
17

50

3/4

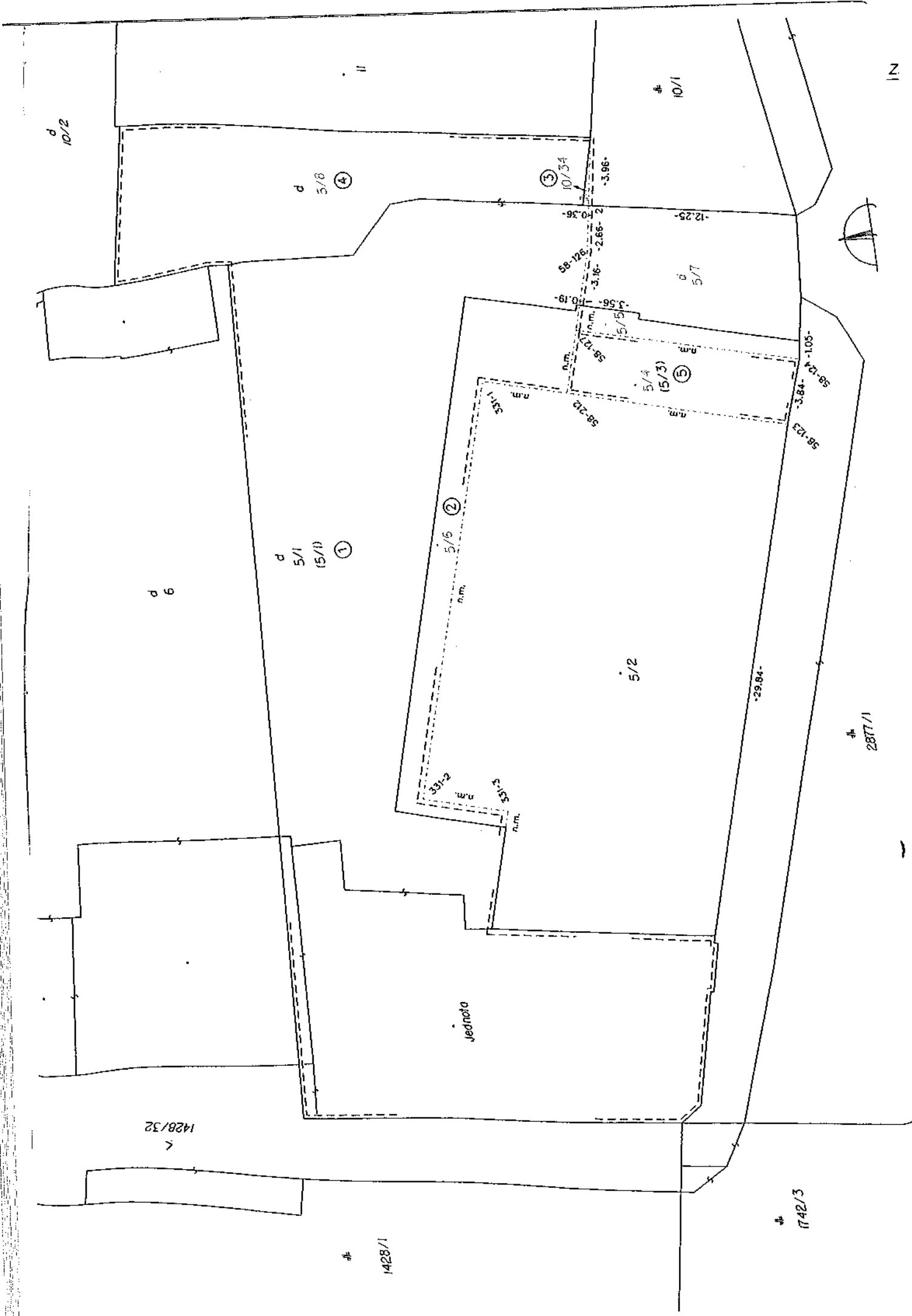
# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny					Nový stav				
písm. vložky	stav. vlastn.	LV	PK	Číslo		Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (ná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
				KN-E	KN-C		ha	m <sup>2</sup>							ha	m <sup>2</sup>			kód
					10/1	zast.pl.	1359							5/5	15	zast.pl.	detto		
														5/6	78	zast.pl.	detto		
														10/1	1358	zast.pl.	doterajší		
														10/34	1	zast.pl.	detto		
							3024								3024				

legenda: kód spôsobu využívania

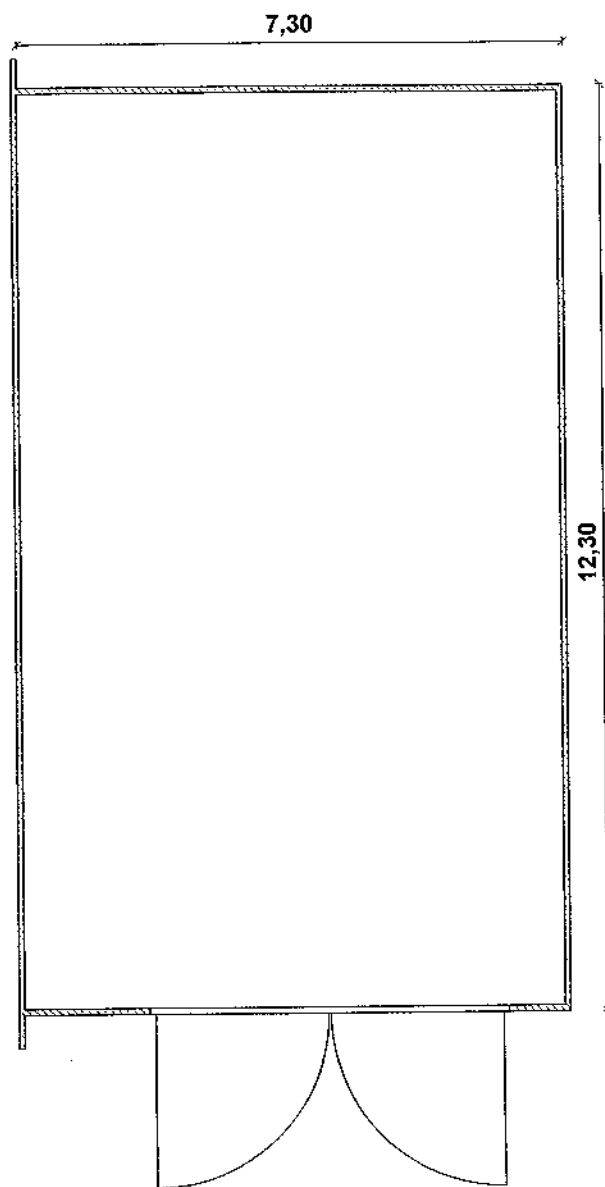
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkoviisko a ich súčasť
- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 13 - Budova ubytovacieho zariadenia

kód druhu stavby

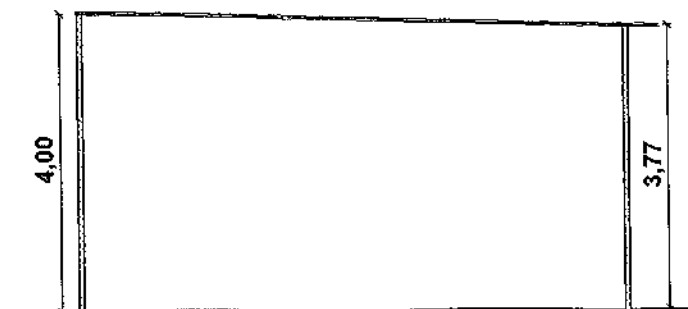


### Pôdorys a rez skladu

Pôdorys

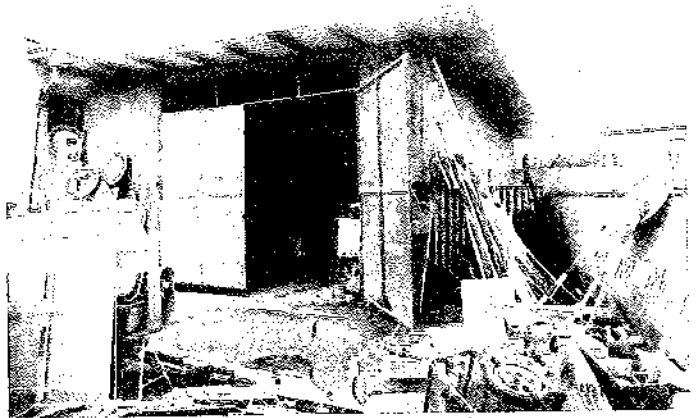


Rez

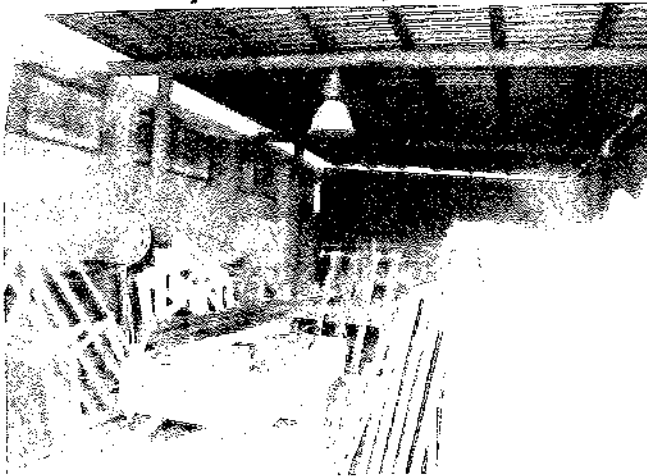




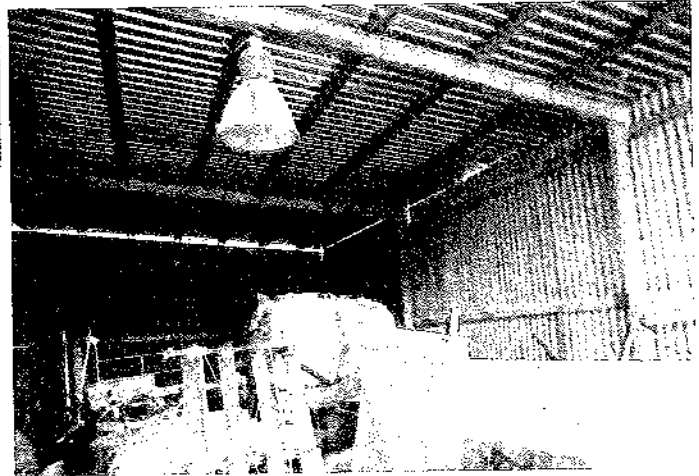
Vjazd z Hradištnej ulice



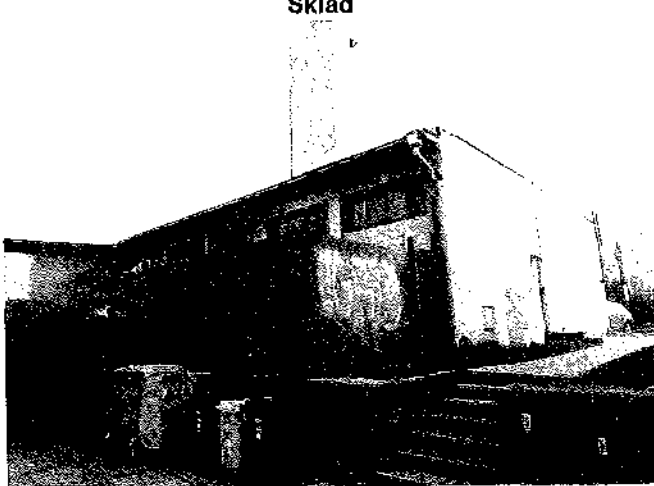
Pohľad na sklad zo severnej strany



Sklad



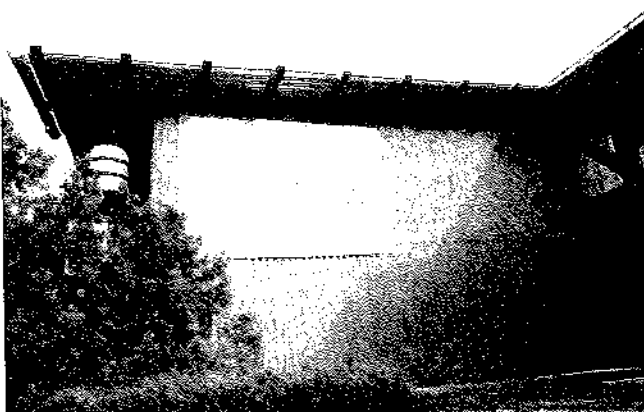
Sklad



Pohľad z juhozápadnej strany



Dvor z južnej strany



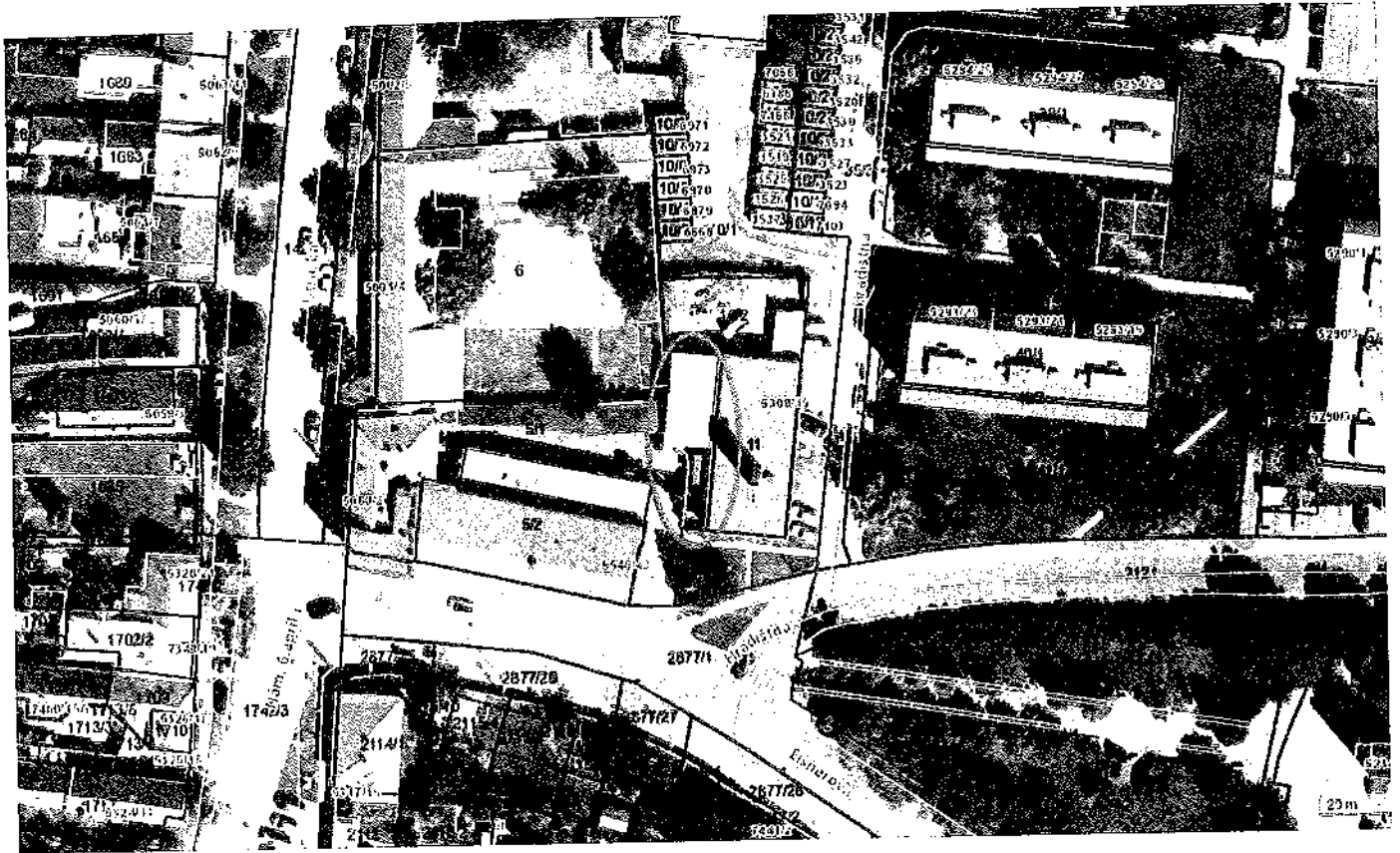
Pohľad na sklad z južnej strany



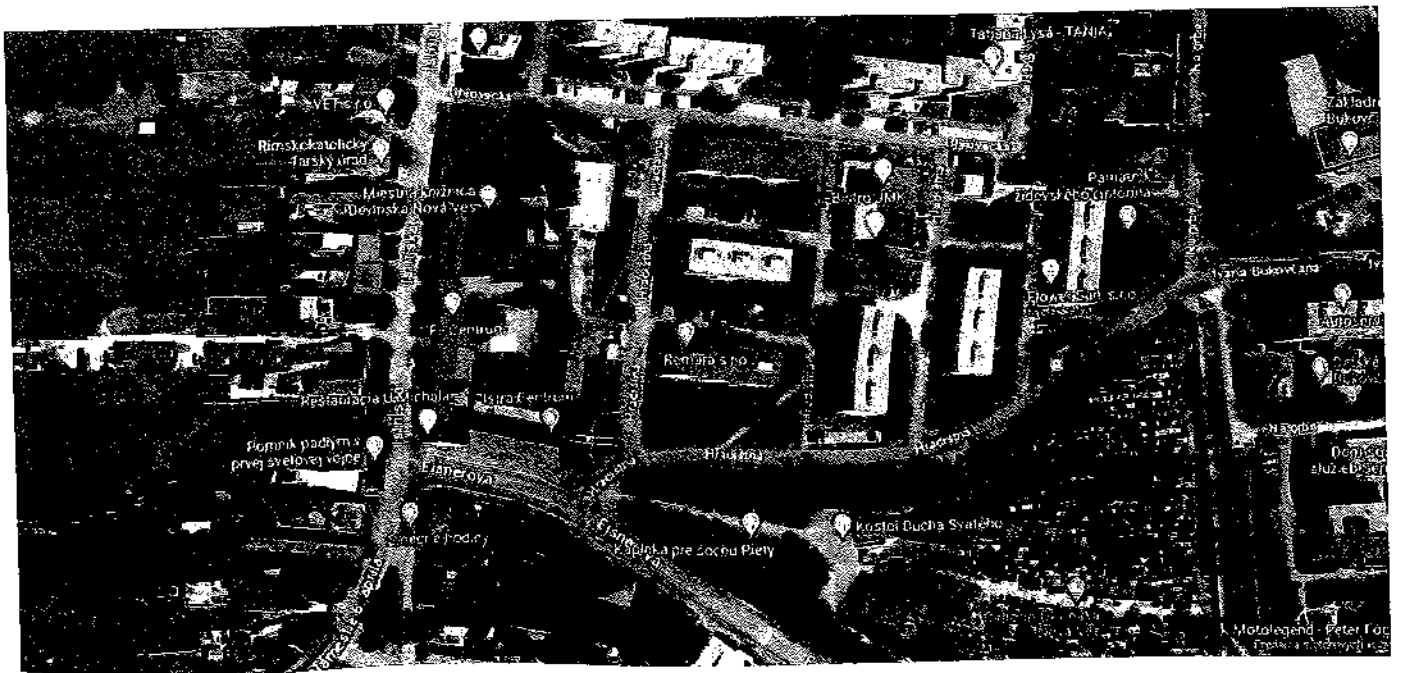
Dvor za sklodom



### Ortofoto mapa



### Satelitná mapa



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

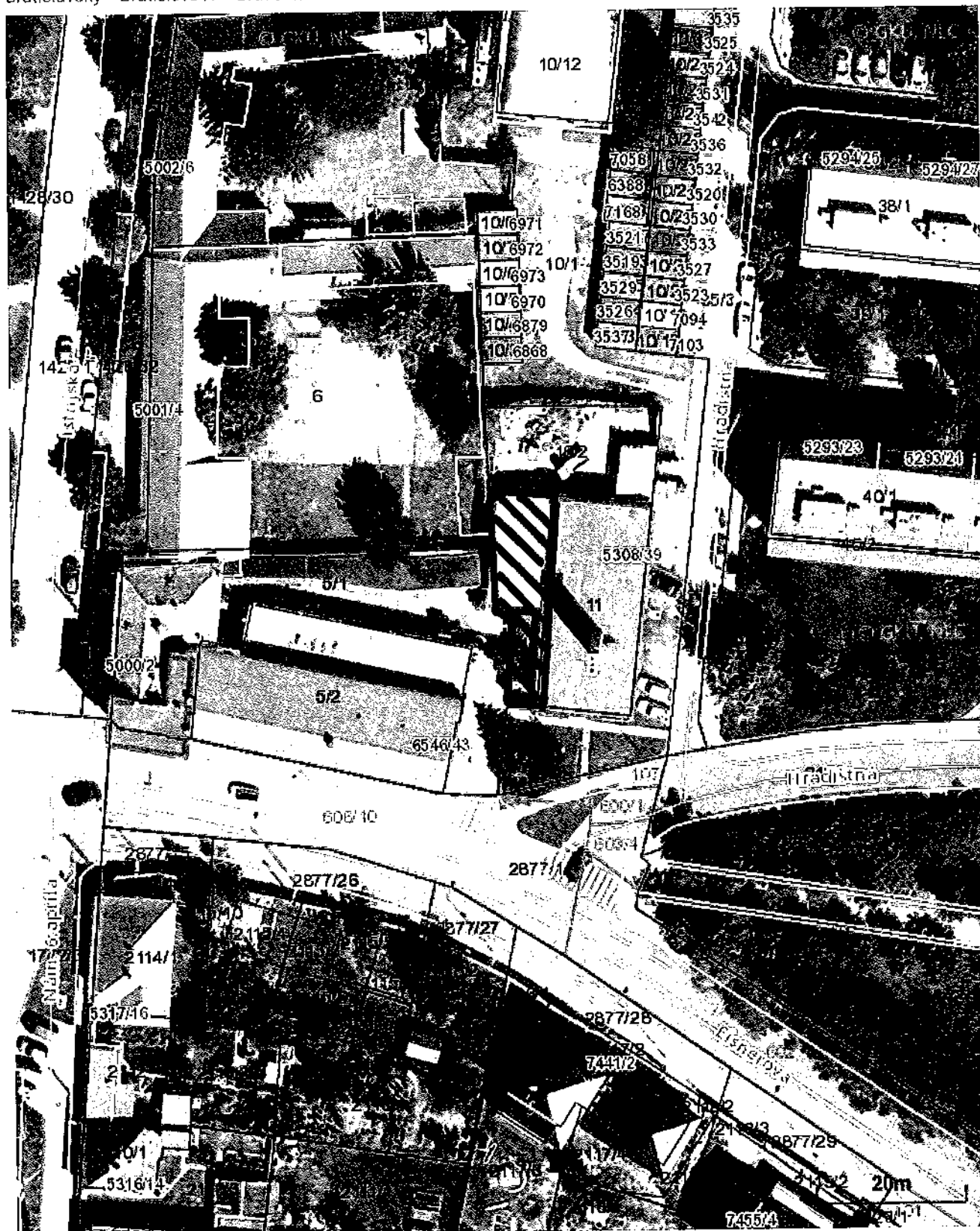
Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa, zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914 701.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 35/2023.

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

# Export SITUÁČNÝ NÁKRES

Bratislavský > Bratislava IV > Bratislava-Devínska Nová Ves > k.ú. Devínska Nová Ves



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.