

## POSUDZOVANÝ POZEMOK



<b>VŠH<sub>poz</sub></b>	<b>€ 1'530'520,22</b>
Výmera M (m <sup>2</sup> )	1991,5
VŠHMJ (€/m <sup>2</sup> )	768,53

Cena z RK

x

<b>VŠHMJ</b>	<b>768,53</b>
VŠHMJ	VHMJ*kPD

<b>VHMJ</b>	<b>26,56</b>
	b)Krajské mestá

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

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

<b>kPD</b>	<b>28,93548</b>
kPD	kS*kV*kD*kF*kl*kZ*kR

<b>kS</b>	<b>1,85</b>
kategória	7.
rozsah	1,70-1,90

k<sub>S</sub> – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia		k <sub>S</sub>
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70 – 0,80
2.	zastavané územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyselná a obchodno-služobná	0,80 – 0,90

Príloha č.1 (strana 2/4)

2.	stavebné územie obcí do 3 000 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, obytne zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne 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 bytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné bytné 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 bytných 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

<b>kV</b>	<b>1,9</b>
<b>kategória</b>	<b>9.</b>
<b>rozsah</b>	<b>1,30-2,00</b>

*k<sub>v</sub> – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:*

Intenzita využitia		k <sub>v</sub>
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.*

<b>kD</b>	<b>1,05</b>
<b>kategória</b>	<b>5.</b>

Príloha č.1 (strana 3/4)

rozsah	1,05
--------	------

$k_D$  – 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

$k_F$	2
kategória	1.
rozsah	1,50-2,00

$k_F$  – 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.

$k_I$	1,4
kategória	4.
rozsah	1,30-1,50

$k_I$  – 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 prameňa napojenia cez vlastné, sčítané alebo verejné (napríklad komunikačné). Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa

## Príloha č.1 (strana 4/4)

pripadne obecne pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

kZ	2,8
kategória	-
rozsah	1,01-3,00

k<sub>Z</sub> – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory	k <sub>Z</sub>
– 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 <sub>s</sub> , – 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.

kR	1
kategória	-
rozsah	1,00

k<sub>R</sub> – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory	k <sub>R</sub>
– 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 rušivé pôsobiacie priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva, – stavba pod povrchom pozemku, – závädy viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nebezpečný prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

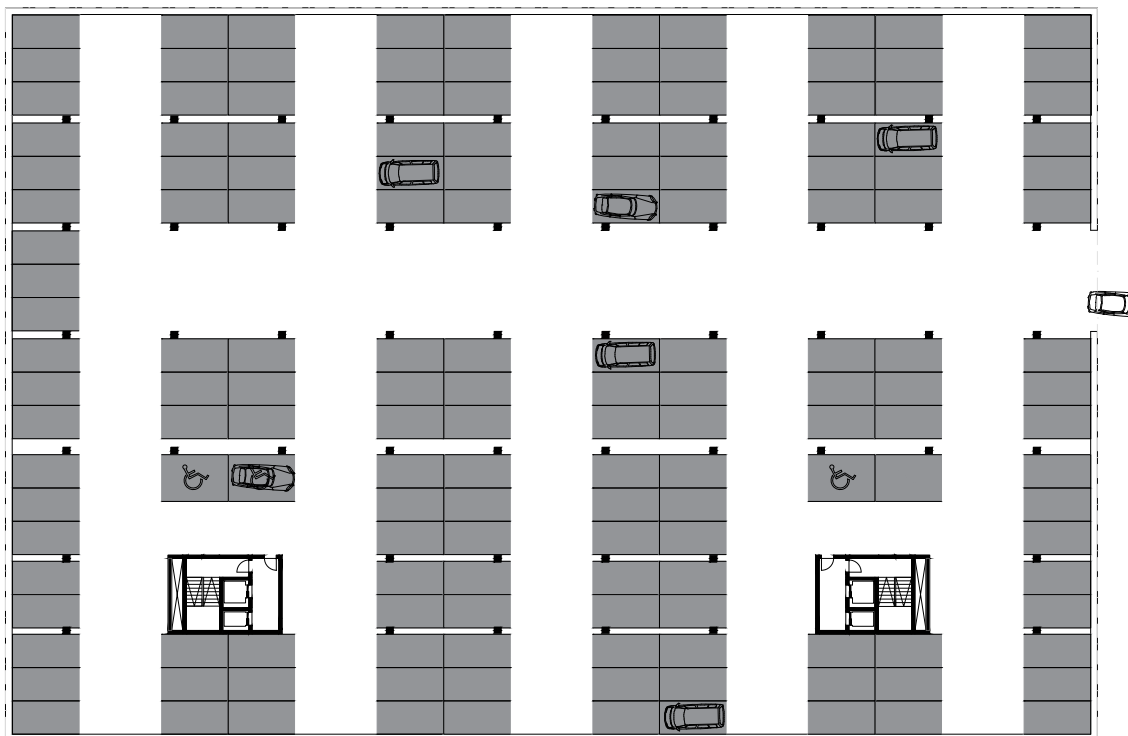
Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závädách viaznuce na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukovujúcich faktorov neprihliada na zaťaženie spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

## Príloha č.2 (strana 1/2)

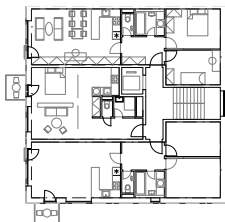
Referenčné objekty pre stanovenie pomeru čistej podlažnej plochy k hrubej podlažnej ploche



Podzemné parkovanie jednopodlažné - priemerná hodnota HPP na 1 parkovacie miesto: 26,72 m<sup>2</sup>

Obchody / Office	
$N=1,1*Oo+1,1*Po*kmp*kd$	
N	0,055
Oo	0
Po	1
kmp	0,05
kd	1

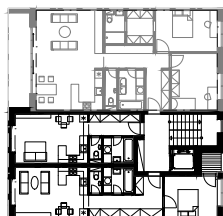
BYTY 4+kk	
$N=1,1*Oo+1,1*Po*kmp*kd$	
N	2,2
Oo	2
Po	0
kmp	0,05
kd	1



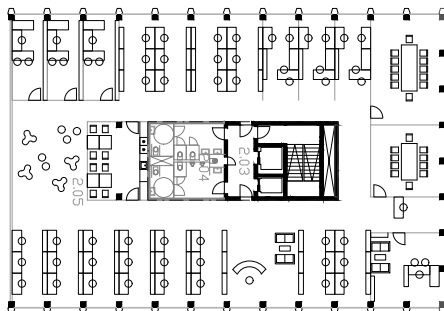
Druh	Účelová jednotka
Obchody	25m <sup>2</sup>
Office	20m <sup>2</sup> + 25m <sup>2</sup>

Výpočet potreby počtu parkovacích miest na účelovú jednotku

Bytové domy - koeficient užitočnej plochy bytu a celkovej hrubej podlažnej plochy: 0,75



Administratívna - koeficient užitočnej plochy kancelárií a celkovej hrubej podlažnej plochy: 0,89



## Príloha č.2 (strana 2/2)

Referenčný objekt pre stanovenie pomeru čistej podlažnej plochy k hrubej podlažnej ploche

Komerčné priestory - koeficient užitočnej predajnej plochy a celkovej hrubej podlažnej plochy:  
0,72



### Príloha č.3 (strana 1/1)

Výpočet priebehu vjazdov a výjazdov

	Bytv , počet vozidiel:			64			Administrativa, počet vozidiel:			46			Spolu vozidiel			110		SPOLU	
čas	prijazd	%	odjazd	prijazd	%	odjazd	prijazd	%	odjazd	prijazd	%	odjazd	prijazd	%	odjazd	2smery	1smer		
6:00	2	3,0%	6	3	6,0%	0		0,0%		5	3,9%	6		5,6%		11	5,5		
7:00	2	3,0%	18	7	14,8%	1		1,3%		9	6,6%	19		19,7%		28	14		
8:00	4	5,1%	13	12	24,8%	5		10,1%		16	11,2%	18		17,0%		34	17		
9:00	3	3,9%	8	13	26,8%	7		14,8%		16	11,0%	15		12,8%		31	15,5		
10:00	2	2,1%	6	11	22,8%	7		14,8%		13	8,5%	13		10,1%		26	13		
11:00	4	5,1%	4	9	18,1%	8		16,8%		13	9,1%	12		9,3%		25	12,5		
12:00	6	8,1%	4	8	16,1%	8		16,1%		14	10,6%	12		8,5%		26	13		
13:00	6	8,1%	4	11	22,1%	8		16,1%		17	12,4%	12		8,5%		29	14,5		
14:00	7	9,9%	4	11	22,8%	11		22,1%		18	13,9%	15		11,0%		33	16,5		
15:00	8	12,0%	6	10	20,1%	12		24,8%		18	14,5%	18		13,3%		36	18		
16:00	11	15,9%	6	9	19,5%	13		26,2%		20	17,0%	19		14,3%		39	19,5		
17:00	12	18,0%	7	8	16,8%	13		26,2%		20	17,6%	20		14,9%		40	20		
18:00	11	17,1%	6	6	12,1%	12		24,8%		17	15,5%	18		13,3%		35	17,5		
19:00	10	15,0%	2	5	10,1%	10		21,5%		15	13,5%	12		8,7%		27	13,5		
20:00	6	8,1%	2	4	7,4%	8		16,1%		10	7,9%	10		6,4%		20	10		
21:00	2	2,1%	2	2	2,7%	6		12,1%		4	2,3%	8		5,2%		12	6		

