

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava
č. tel.: 0907 / 60 71 53
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č.OTS1602091 SNM/16/059/SBa zo dňa 07.09.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 77 / 2016

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú cez časť pozemku registra „C,, KN v k.ú. Lamač, parc. č. 443/1 druh ostatné plochy o výmere 13676 m² podľa LV č. 1, v rozsahu určenom podľa GP č. 16/2016 (diel č. 1), vo výmere 7 m², za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.**

Počet listov (z toho príloh): 23 (12)

Dátum: 10.10.2016

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Zmluva o zriadení vecného bremena

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 07.09.2016

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.10.2016

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1602091 SNM/16/059/SBa zo dňa 07.09.2016

Územnoplánovacia informácia č. MAG 321838/2015 zo dňa 19.08.2015

Geometrický plán č. 16/2016 zo dňa 05.04.2016 úradne overený dňa 02.06.2016 pod č. 1068/2016

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností

Informatívna kópia z katastrálnej mapy

Obhliadka objektu, Fotodokumentácia

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

1.6 Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností v platnom znení.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.8 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zmluva o zriadení vecného bremena.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo

možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2016, podľa údajov Slovenskej komory znalcov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: výpis parcely č. 443/1 podľa listu vlastníctva č. 1

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
443/ 1	13676	Ostatné plochy	29	1		731	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	T.O.P. AUTO HOLDING, a.s., Dr. Vladimíra Klementisa 10, Bratislava, PSČ 821 02, SR	/
IČO :		
3	Nadácia LUCINA, Podháj 1/c, Bratislava, PSČ 841 03, SR	/
IČO :		

Geometrický plán č. 16/2016 zo dňa 5.4.2016 úradne overený dňa 02.06.2016 vymedzuje výmeru parcely, ktorá je zaťažená vecným bremenom práva prechodu a prejazdu na pozemku s parc. č. 443/1 druh ostatná plocha.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.10.2016

d) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností neboli.

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

Pozemok reg. „C,, KN parc. č. 443/1

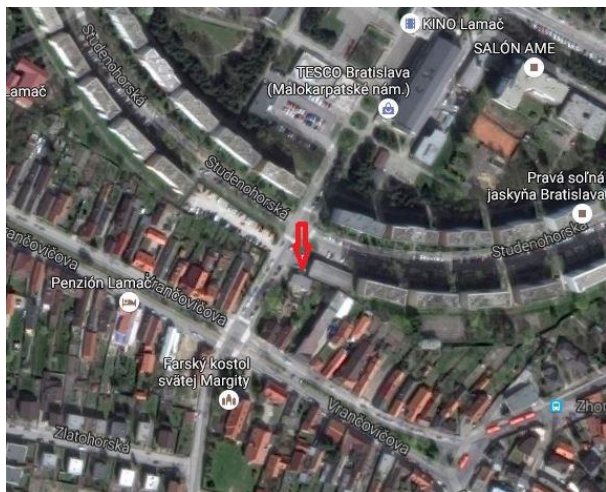
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný hodnotený pozemok sa nachádza v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Lamač. Pozemok sa nachádza pozdĺž verejnej cestnej komunikácie, bližšia lokalizácia ul. Studenohorská. Pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Bratislava, v zastavanom území, s využitím ako ostatná plocha. V okolí pozemku sa nachádzajú stavby rodinných domov zo strany južnej, a stavby bytových domov zo strany severnej. Katastrálne územie Lamač poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť ako sú základné a stredné školy, miestne úrady, kompletná sieť obchodov a prevádzok služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 15 minút automobilovou, alebo mestskou hromadnou dopravou do 30 min. Vzdialenosť zastávky MHD je do 10 minút.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Pozemok má využitie ako ostatná plocha.

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

Na nehnuteľnosti pozemku neviazne žiadne riziko technického charakteru, alebo právneho charakteru, uvedeného v liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 443/1**

Predmetný hodnotený pozemok sa nachádza v zastavanom území hl. mesta Bratislava, k.ú. Lamač. Jedná sa o pozemok vo vlastníctve hl. mesta Bratislava, parcela reg. „C,, KN s parc. č. 443/1 druh ostatné plochy o výmere 13 676 m² v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č. 16/2016, úradne overenom pod č. 1068/2016 (dňa 02.06.2016 (viď. príloha č. 4). Pozemok je zapísaný v Katastri nehnuteľností na liste vlastníctva LV č. 1, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava. Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne, tvar pozemku je nepravidelný úzky obdĺžnik. Napojenie pozemku na všetky inžinierske siete je bezproblémové smerom k verejnej cestnej komunikácii.

Podľa územnoplánovacej informácie MAG 321838/15 zo dňa 19.08.2016 je funkčné využitie územia nasledovné:

- viacpodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 101

Jedná sa o územie, pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch s občianskou vybavenosťou. Prevládajúce sú viacpodlažné bytové domy.

Parcela je súčasťou stabilizovaného územia. Ostatné informácie sú zahrnuté v Územnoplánovacej informácii v prílohe znaleckého posudku č. 5.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku je počítaná metódou polohovej diferenciácie podľa postupov metodiky ÚSI v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 ako aj podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1. v platnom znení.

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 i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemku v zastavanom území obcí je stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = V_H * M * k$$

V_H - východisková hodnota pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

M - počet m² podľa vlastnickeho dokladu (prip. geometrického plánu)

k - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie (1,70 - 1,90)

k_v - koeficient intenzity využitia (1,3 - 2)

k_d - koeficient dopravnej situácie (1,05 - 1,2)

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (1,2 - 1,5)

k_i - koeficient druhu pozemku (0,8 - 1,5)

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 - 3)

k_r - koeficient redukujúcich faktorov (0,2 - 0,99)

Všeobecná hodnota pozemku podľa výmery na základe geometrického plánu je hlavný predpoklad pre ďalší výpočet výšky nájmu predmetných pozemkov, ako aj pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
443/1	ostatná plocha	7	7,00	1/1	7,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,5350
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,5350$	168,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 7,00 \text{ m}^2 * 168,30 \text{ €/m}^2$	1 178,10 €

3. NÁJMY

Výška nájmu predmetného pozemku je počítaná výpočtom podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. Všeobecnú hodnotu nájmu je možné definovať analogicky ako je definovaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku, na základe vyhlášky č. 492/2004 nasledovne:

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastníť pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku stanovím podľa vzťahu z kapitoly G. prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.: k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosahuje v desatinnom tvare ($\%/100$) k_n - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

Hl. mesto Bratislava je podľa zákona o dani z príjmu č. 595 / 2003 Z.z. oslobodené od povinnosti platby dani z príjmu pri prenájme vlastného majetku, preto daňové zaťaženie z dani z príjmu je $N = 0$. Koeficient zaťaženia daňou z príjmu $k_n = 1$. n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, fyzických a polohových faktorov.

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 443/1

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	168,300 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	7,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 168,300 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 8,424 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 7,00 \text{ m}^2 * 8,424 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 58,97 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 443/1, obec Bratislava, k.ú. Lamač

POPIS

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú pre predmetný pozemok bol použitý výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., a podľa postupov metodiky Ustavu súdneho inžinierstva v Ziline, 2. vydanie z roku 2001. Všeobecná hodnota vecného bremena je primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu obmedzenia dotknutých pozemkov.

Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena druh závrada pre časovo neobmedzené obdobie

Všeobecná hodnota vecného bremena druh závrada sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závrady pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy, čo je rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom, počas neobmedzeného trvania. Základ výpočtu neobmedzeného trvania závrady je časové obdobie 20 rokov. Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v EUR/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

Pri stanovení hospodárskej ujmy sa vychádza z rozdielu na fiktívnom nájomnom, ktoré by mohol vlastník žiadať za nájom predmetného pozemku bez závrady, a ktoré by mohol žiadať za nájom predmetného pozemku po zriadení vecného bremena.

Náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom sú uvažované podľa metodiky Ústavu súdneho inžinierstva USI Žilina nasledovne:

- správne náklady vo výške 1 % z východiskovej hodnoty pozemkov.
- daň z príjmu vo výške 19% až 22% s výnimkou Hl. mesta Bratislava, ktoré nieje platcom dane z príjmu z vlastného majetku.

Východisková hodnota pozemkov pre hl. mesto Bratislava je podľa vyhlášky MS SR č. 492/2001 Z.z.:

VH pozemkov (Bratislava) = 66,39 euro/ 1 m².

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov (rok)

k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (% / 100)

Predpokladaný hrubý výnos je redukovaný o bežné náklady a bežnú stratu (riziko straty) pre danú lokalitu. Bežná strata z prenájmu pozemku v danej lokalite, resp. jej riziko je stanovené vo výške 30%.

Bežná strata z prenájmu pozemkov pri zohľadnení zaťaženia pozemkov vecným bremenom práva prechodu cez predmetné dotknuté pozemky je uvažovaná vo výške 50%.

Vymedzený rozsah vecného bremena je výmery 7 m², podľa geometrického plánu priloženého v prílohe č. 3.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závrada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
parc.č. 443/1	7	m ²	7,00	8,424	58,97

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	4,65
Predpokladané bežné náklady spolu:	4,65

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 58,97 - 4,65 - 17,69 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 36,63 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	4,65
Predpokladané budúce náklady spolu:	4,65

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 30) / 100 = 35,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 58,97 - 4,65 - 17,69 (30\% \text{ strata}) - 20,64 (35\% \text{ obmedzenie}) = 15,99 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |15,99 - 36,63| = 20,64 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závary

Úroková miera: $k = 0,01 / 100 = 0,0001$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 20,64 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 20,64 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 20,64 / 7 = 2,95 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 20,64 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 412,37 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 412,37 / 7 = 58,91 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 178,10 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 443/1 - parc. č. 443/1 (7 m ²)	1 178,10
Spolu VŠH	1 178,10
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 180,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 180,00 €**Slovom: **Jedentisícstoosemdesiat Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 443/1, obec Bratislava, k.ú. Lamač	412,37	znižuje
Spolu VŠH	412,37	
Zaokrúhlene	410,00	

Slovom: **Štyristodesať Eur**

V Bratislave dňa 10.10.2016

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

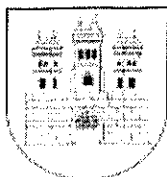
Príloha č.1	Objednávka č. OTS 1602091 SNM/16/059/SBa
Príloha č.2	Výpis katastra nehnuteľností, parc. č. 443/1
Príloha č.3	Katastrálna mapa
Príloha č.4	Geometrický plán
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia
Príloha č.6	Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 77/2016

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1602091

SNM/16/059/SBa

Odberateľ:**Hlavné mesto SR Bratislava****Oddelenie majetkových vzťahov**

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.**Dodávateľ:****Ing. Monika Nitková**

Čsl. parašutistov 25

83103 Bratislava

IČO: 915013

DIČ: 1087183064

IČ DPH:

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú cez časť pozemku registra "C" v k. ú. Lamač, parc. č. 443/1 – ostatné plochy vo výmere 13676 m², zapísaného na LV č. 1 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v rozsahu podľa geometrického plánu č. 16/2016 ako diel č. 1 vo výmere 7 m².

Dovoľujeme si Vás požiadať o dodanie znaleckého posudku aj v elektronickej verzii.

Cena cca 150,00 Eur.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Cena celkom s DPH	
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	150,00	0,00	150,00 Eur
Spolu:				150,00	Eur

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

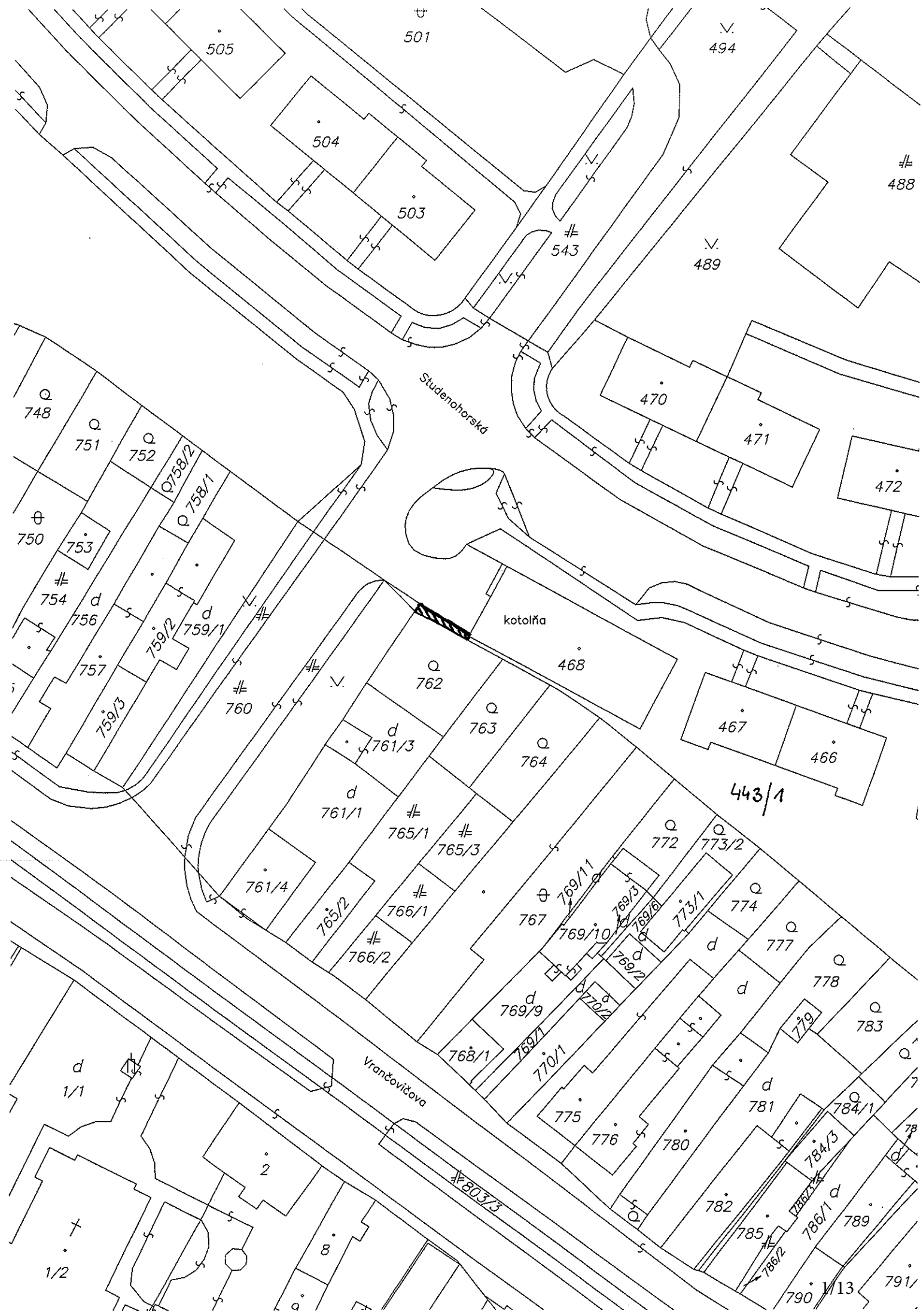
Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Bialko Miroslav dňa 12.09.2016

V Bratislave dňa: 07.09.2016


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis



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

Okres: **Bratislava IV**
Obec: **BA-m.č. LAMAČ**
Katastrálne územie: **Lamač**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **03.10.2016**
Čas vyhotovenia: **08:46:10**

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
443/ 1	13676	Ostatné plochy	29	1		731	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

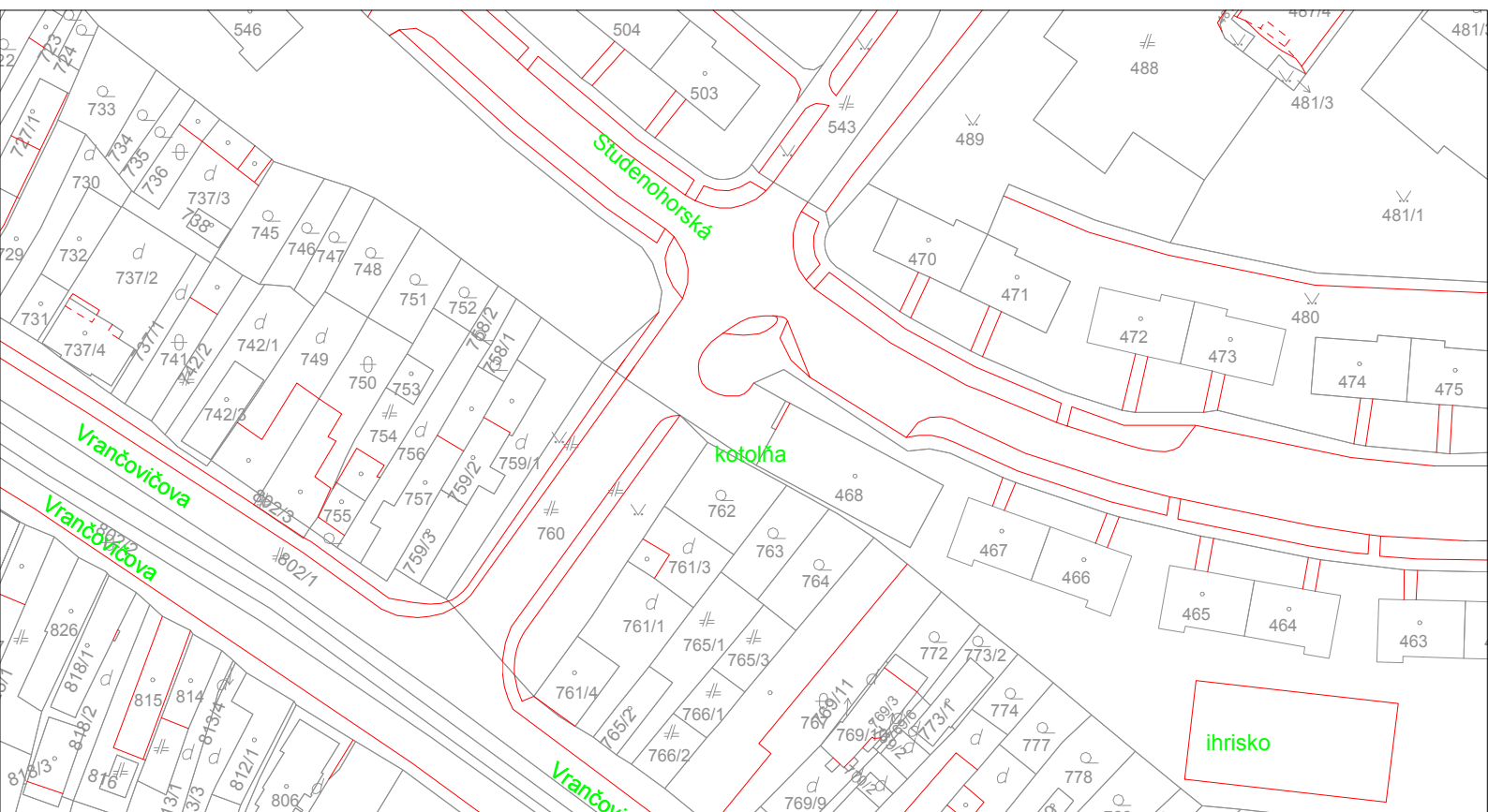
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	T.O.P. AUTO HOLDING, a.s., Dr. Vladimíra Klementisa 10, Bratislava, PSČ 821 02, SR	/
IČO :		
3	Nadácia LUCINA, Podháj 1/c, Bratislava, PSČ 841 03, SR	/
IČO :		

Informatívna kópia z mapy

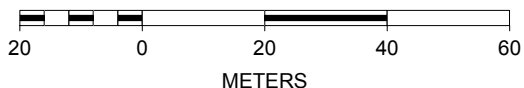
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. LAMAČ
Katastrálne územie: Lamač

3. októbra 2016 8:56



SCALE 1 : 1 238





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

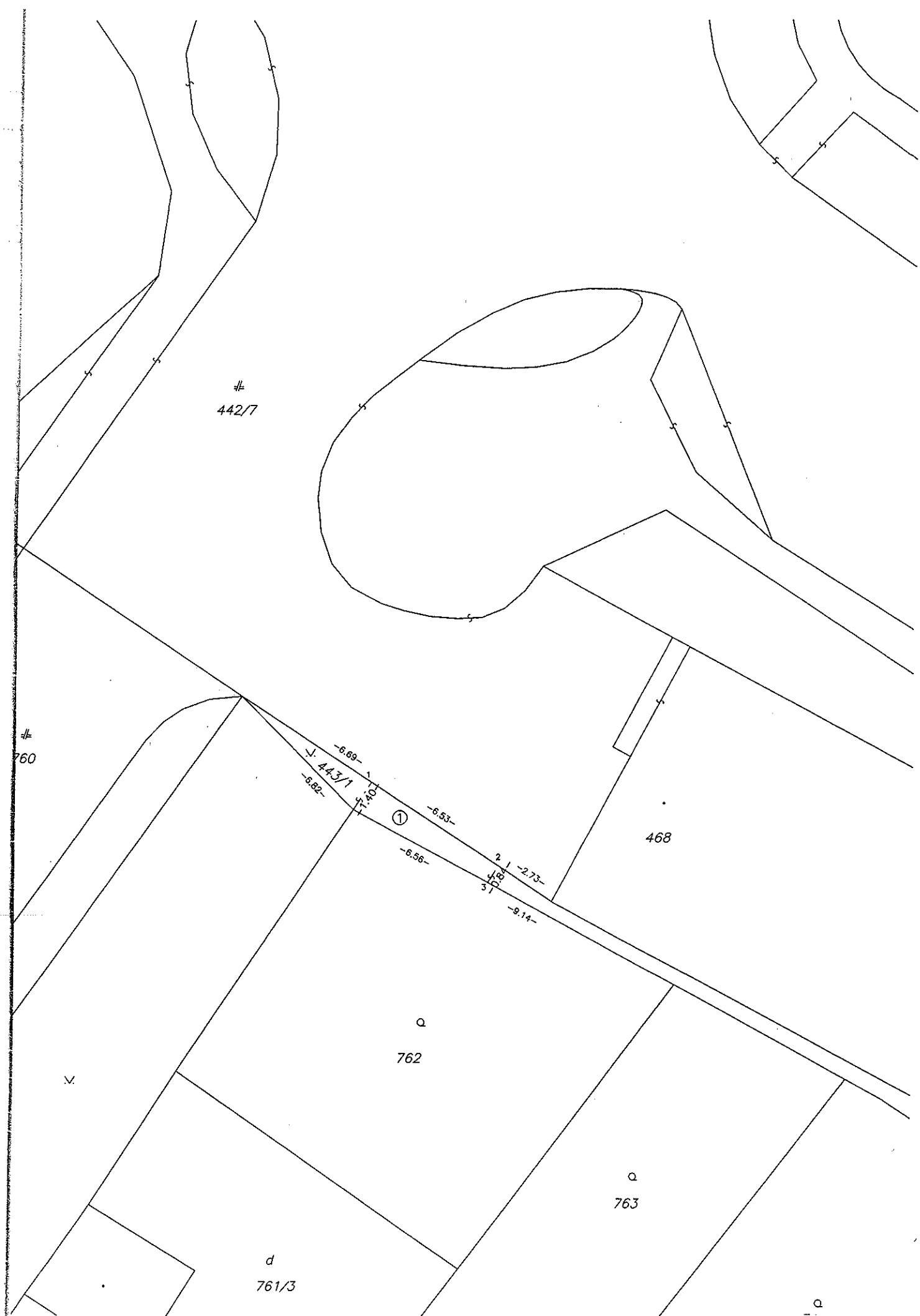
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel G5 Geodeticko-obchodná spoločnosť spol.s r.o. Kopčianska 65 85107 Bratislava IČO: 31348556		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec BA-m.č. LAMAČ
		Kat. územie Lamač	Číslo plánu 16/2016	Mapový list č. Stupava 0-7/13
		GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie rozsahu vecného bremena na pozemku p.č.443/1 v prospech vlastníka p.č.762		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková
Dňa: 04.04.2016	Meno: Ing. Peter Kapusta	Dňa: 05.04.2016	Meno: Ing. Drahomír Halčín	Dňa: 02. JÚN 2016 Číslo: 1068/2016
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 3019				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
			Stav právny je totožný s registrom C KN												
			Vyčlenenie rozsahu vecného bremena												
1		443/1	1	3676	ost.pl.	1			443/1	7	443/1	1	3676	ost.pl. 29	Doterajší
Spolu:															
Legenda: kód spôsobu využívania 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sádková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok ...															
Poznámka : Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu pešo a autom cez pozemok par.č.443/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku par.č. 762															





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie územného rozvoja mesta

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

Odd. správy nehnuteľností
- TU -

MAGS SNM 47460/15/301,
Váš list číslo/zo dňa Naše číslo

22.07.2015 MAGS ORM 49033/15-306084

Vybavuje/linka
Ing. arch. Hanulcová

Bratislava
19.08.2015

MAG 321838/2015

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OSN - Martin Lörincz
žiadosť zo dňa	22.07.2015
pozemok KN „C“ parc. číslo:	443/1 - podľa predloženej mapky
katastrálne územie:	Lamač
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Studenohorská ulica
zámer žiadateľa:	zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu a uloženia inžinierskych sietí

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č. 443/1, k.ú. Lamač funkčné využitie územia:

- viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä :stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť

Laurinská 7, III. poschodie, č. dveri 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní územia je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie a preveriť.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01 a zmeny a doplnky 02, 03 a 05 sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených 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. j. MAGS ORM 49033/15-306084 zo dňa 19.08.2015 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


 Mgr. art. Katarína Štefancová
 Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
 Oddelenie územného rozvoja mesta
 Primaciálne nám. č.1
 P.O.BOX 192
 814 99 B r a t i s l a v a
 -2-

Fotodokumentácia



Obr. č. 1



Obr. č. 2