

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.OTS1602531 SNM/16/082/MR zo dňa 27.10.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 113 / 2016

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez novovzniknutý pozemok registra „C,, KN, s parc. č. 5803/17 druh zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Bratislava - Vinohrady, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.**

Počet listov (z toho príloh): 20 (9)

Dátum: 15.12.2016

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: 7.11.2016

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 15.12.2016

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1602531 SNM/16/082/MR zo dňa 27.10.2016

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 49999/16-321932 zo dňa 5.9.2016

Geometrický plán č. 68/2016 overený správou KN zo dňa 21.10.2016 pod č. 2224/2016

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností - LV č. 3673 zo dňa 15.12.2016

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 15.12.2016

Obhliadka objektu zo dňa 15.12.2016

Fotodokumentácia zo dňa 15.12.2016

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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 2016.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: LV č. 3673

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
5803/ 1	7783	Zastavané plochy a nádvorí	19	1		29912	

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 13076/2016

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 3673

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO:		
5	Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR	1 / 1
IČO:		

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.12.2016

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 s parc. č. 5803/17

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

nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný pozemok s parc. č. 5803/17 sa nachádza vo svahovitom teréne v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Bratislava - Vinohrady. Bližšia lokalizácia je západná centrálna zóna mesta Bratislava, m.č. Nové mesto, katastrálne územie Vinohrady. Pozemok sa nachádza medzi stavbami bytových domov sídliska, ktoré sa nachádza v lokalite mesta Bratislava s názvom Kramáre. Katastrálne územie Vinohrady sa nachádza vo svahovitom teréne mestaskej časti Nové mesto, na úbočí pohoria Malé Karpaty. Mestská časť Nové mesto sa vyznačuje kompletnou občianskou vybavenosťou, ako sú jasle, škôlky, základné školy, administratívne budovy. V centre lokality Kramáre sa nachádzajú prevažne budovy zdravotníckych zariadení a nemocníc mesta Bratislava. Okolo centra Kramáre sa nachádzajú stavby bytových domov a stavby rodinných domov. Lokalita sa vyznačuje zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Predmetný pozemok sa nachádza v oblasti sídliska bytových domov, v súčasnosti s využitím ako okolitá plocha stavieb bytových domov, umiestnená na križovatke ulíc ul. Bárdošova a ul. Višňová.

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

Podľa listu vlastníctva neviaznu na nehnuteľnosti žiadne riziká a závady právneho charakteru.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok s parc. č. 5803/17 k.ú. Bratislava – Vinohrady

POPIS

Predmetný pozemok s parc. č. 5803/17 je novovzniknutý pozemok, ktorý bol odčlenený podľa geometrického plánu č. 68/2016 zo dňa 12.10.2016 s overenou platnosťou zo dňa 21.10.2016 pod č. 2224/2016. Pozemok parc. č. 5803/17 vznikol oddelením z pozemku parc. č. 5803/1, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností zápisom v liste vlastníctva č. 3673 k.ú. Bratislava - Vinohrady, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1 / 1. Predmetný pozemok sa nachádza v vestskej časti Bratislava Nové mesto, katastrálne územie Vinohrady. Pozemok má pozdĺžny štvorcový pôdorysný tvar, a je umiestnený vo svahovitom teréne so sklonom do 30%. Využitie pozemku je podľa zápisu v liste vlastníctva druh zastavané plochy a nádvorí, pozemok sa nachádza v zastavanom území m.č. Bratislava Vinohrady. Podľa obhliadky zo dňa 15.12.2016 sa pozemok nachádza v okolí stavieb bytových domov sídliska bytových domov. Povrch pozemku je zatrávená zeleň. Pozemok má k dátumu obhliadky využitie ako okolie bytových domov umiestnené medzi stavbami bytových domov a okolitou komunikáciou ul. Višňová a ulica Bárdošova.

Podľa územnoplánovacej informácie sa jedná o územie s funkčným využitím ako viacpodlažná zástavba obytného územia - stabilizované územie, kód funkcie 101, to je územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. (viď. ÚPI v prílohe znaleckého posudku).

Žiadateľ ÚPI je vlastníkom pozemku, na ktorom má byť vybudovaná stavba - bytový dom, ktorého vchod je orientovaný cez časť pozemku parc. č. 5803/1. Účelom zriadenia vecného bremena in rem má byť zabezpečené bezproblémové vchádzanie a vychádzanie z bytového domu pre vlastníkov nehnuteľností. Napojenie pozemku na všetky verejné inžinierske siete je bezproblémové, ako aj napojenie pozemku na verejnú cestnú komunikáciu.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je stanovená výpočtovou metódou polohovej diferenciacie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu:

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

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

M - počet m² podľa vlastníckeho dokladu (príp. 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
k_v - koeficient intenzity využitia
k_d - koeficient dopravnej situácie
k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
k_i - koeficient druhu pozemku
k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov
k_r - koeficient redukujúcich faktorov

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená podľa vyhlášky MS SR, pri zohľadnení súčasnej trhovej situácie a ponukových predajných cien nehnuteľností pozemkov pre hl. mesto Bratislava ku dňu dátumu ohodnotenia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5803/17	zastavaná plocha a nádvorie	5	5,00	1/1	5,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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	1,50
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	1,40
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _z koeficient zvyšujúcich 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} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00	3,1500
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = V _H _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 3,1500	209,13 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 5,00 m ² * 209,13 €/m ²	1 045,65 €

Všeobecná hodnota vecného bremena je primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu obmedzenia dotknutých pozemkov.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena volím tento postup:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok s parc. č. 5803/17 k.ú. Bratislava - Vinohrady

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	209,130 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	5,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 209,130 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 10,511 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 5,00 \text{ m}^2 * 10,511 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 52,56 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 5803/17 k.ú. Bratislava - Vinohrady

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na novovytvorenom pozemku s parc. č. 5803/17 druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5 m², ktorý vznikol podľa geometrického plánu GP č. 68/2016 oddelením z pozemku reg. „C,, parc. č. 5803/1, podľa LV č. 3673 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy bol použitý výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., a podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001.

Všeobecná hodnota vecného bremena druh závada sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady 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 závady 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 závady, 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 je oslobodené od povinnosti platby dane z príjmu z vlastného majetku.

Východisková hodnota 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 - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (% / 100)

Výška nájmu predmetných pozemkov 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 takto:

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 vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku stanovím podľa vzťahu z kapitoly G. prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosahuje v desatinnom tvare (%/100)

kn - 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 a koeficient zaťaženia daňou z príjmu

kn = 1.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
parc. č. 5803/17	5	m ²	5,00	10,511	52,56

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	3,32
Predpokladané bežné náklady spolu:	3,32

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 52,56 - 3,32 - 5,26 (10\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 43,98 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závy**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	3,32
Predpokladané budúce náklady spolu:	3,32

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závy:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$50 * (100 - 10) / 100 = 45,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 52,56 - 3,32 - 5,26 (10\% \text{ strata}) - 23,65 (45\% \text{ obmedzenie}) = 20,33 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |20,33 - 43,98| = 23,65 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závy

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 23,65 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$VŠH_{VB} = 23,64 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 23,64 / 5 = 4,73 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 23,65 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$VŠH_{VB} = 470,53 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 470,53 / 5 = 94,11 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

1 045,65 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok s parc. č. 5803/17 k.ú. Bratislava - Vinohrady - parc. č. 5803/17 (5 m ²)	1 045,65
Spolu VŠH	1 045,65
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 050,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 050,00 €**

Slovom: **Jedentisícpäťdesiat Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 5803/17 k.ú. Bratislava - Vinohrady	470,53	znižuje
Spolu VŠH	470,53	
Zaokrúhlene	470,00	

Slovom: **Štyristosedemdesiat Eur**

V Bratislave dňa 15.12.2016

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka (1xA4)
Príloha č.2	Výpis parcely KN (1xA)
Príloha č.3	Katastrálna mapa (1xA4)
Príloha č.4	Geometrický plán (2xA4)
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia (3xA4)
Príloha č.6	Fotodokumentácia (1xA4)

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 113/2016

Ing. Monika Nitková




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 u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na novovytvorenom pozemku parc. č. 5803/17 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 5 m², ktorý vznikol podľa GP č. 68/2016 oddelením z pozemku registra "C" KN parc. č. 5803/1, LV č. 3673, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.
Cena cca 150,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
I	Služby znalcov (expertíza)	1,00	150,00	150,00 Eur
	bez DPH:			150,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			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 03.11.2016
V Bratislave dňa: 27.10.2016


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

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

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 15.12.2016

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 11:03:14

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.
5803/ 1	7783	Zastavané plochy a nádvorí	19	1		29912	

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 13076/2016

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 3673

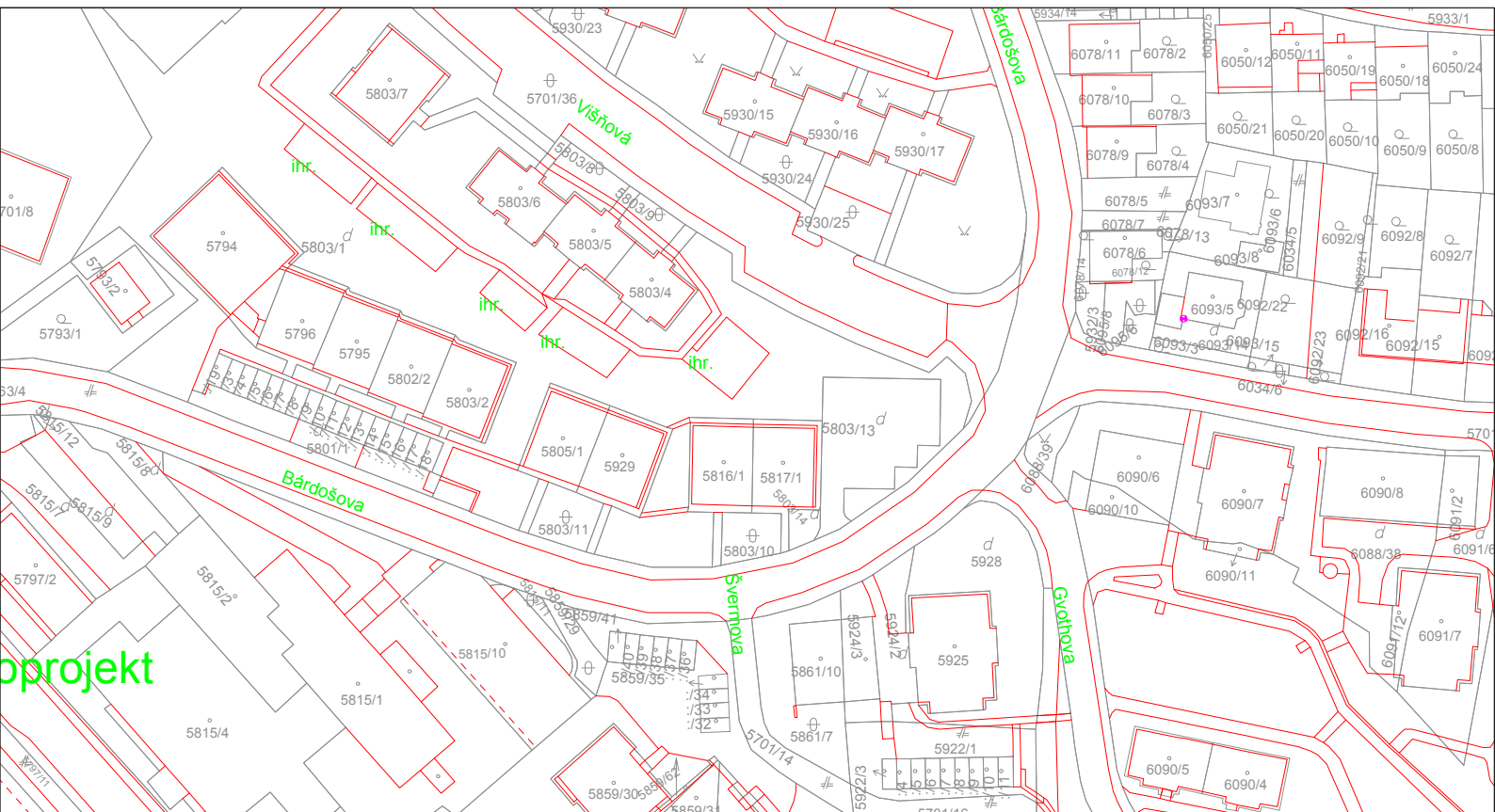
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
5	Mestská časť Bratislava Nové mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR	1 / 1
IČO :		

Informatívna kópia z mapy

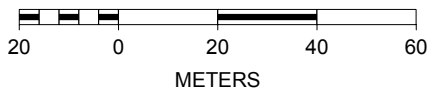
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO
Katastrálne územie: Vinohrady

15. decembra 2016 11:07



SCALE 1 : 1 526



VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	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								ha	m ²		
LV	PK	KN													
Stav právny je totožný s registrom C KN															
3673		5803/1	7783		zast.pl.						5803/1	7600		zast.pl. 19	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám. 1 Bratislava
											5803/16	178		zast.pl. 19	detto
											5803/17	5		zast.pl. 19	detto
6254		5803/13	584		zast.pl.						5803/13	584		zast.pl. 19	ATLANTIS development s.r.o. Štefánikova 6/A, Bratislava
Spolu:			8367									8367			

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu na parcelu.č. 5803/17 vo vyznačenom rozsahu v prospech majiteľa pozemku p.č. 5803/13.

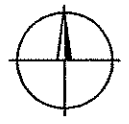
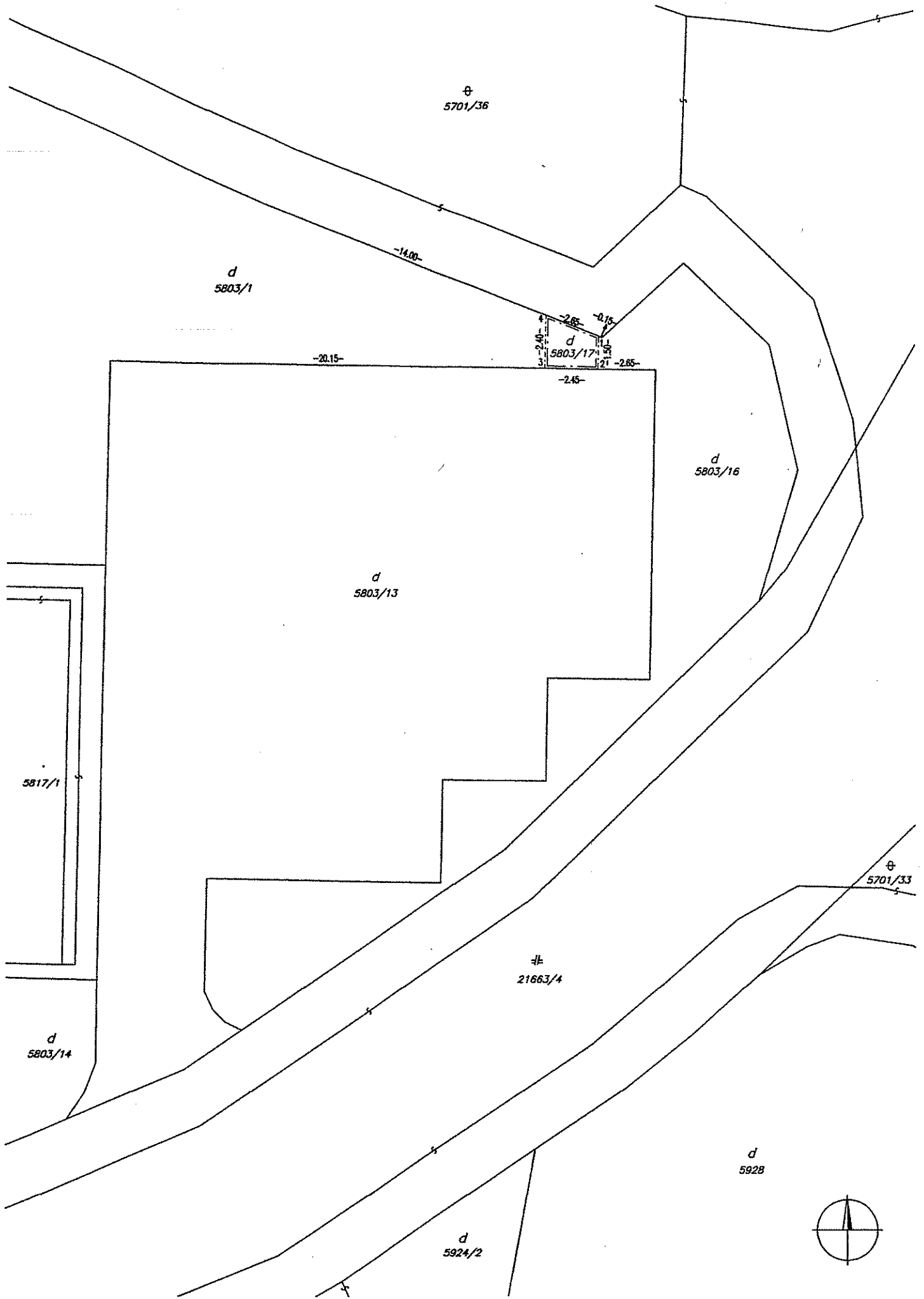
Legenda: kód spôsobu využívania 19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor



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 Ing. Rudolf Baťa - ATTA Lubfanská 6 83102 Bratislava atta.bata@gmail.com ičo: 36 978 621		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec BA – m. č. Nové Mesto
		Kat. územie Vinohrady	Číslo plánu 68/2016	Mapový list č. Pezinok 9-9/12
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p.č. 5803/16 a 5803/17 a zriadenie vecného bremena.				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Uradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková
Dňa: 12.10.2016	Meno: Ing. Rudolf Baťa	Dňa: 12.10.2016	Meno: Ing. Igor Šašínska	Dňa: 21. OKT. 2016
Nové hranice boľ v prírode označené neboli označené		Náležitostami a prístupom zodpovedá predpisom		Číslo: 2224/2016
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5810				Uradne overené podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Sekcia správy nehnuteľností

Mgr. Rožňavcová/248

TU

356 543 /16

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
13.7.2015 MAGS OUIK 49999/16-321932 Ing. arch. Tomašáková/413 5.9.2016

Vec: Územnoplánovacia informácia k súbornej žiadosti o stanoviská odborných útvarov magistrátu k zriadeniu vecného bremena

žiadateľ:	Sekcia správy nehnuteľností oddelenie majetkových vzťahov pre ATLANTIS development s.r.o.
žiadosť č.j. zo dňa	MAGS OMV 48191/2016; MAG 321929/16 zo dňa 13.7. 2016
pozemok parc. číslo:	časť pozemku registra C parc.č. 5803/1 o výmere cca 5 m ² - identifikovaný podľa Vašich podkladov a nami dostupných údajov
katastrálne územie:	Vinohrady
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Višňová ulica
zámer žiadateľa:	Žiadateľ je vlastníkom pozemku parc. č. 5803/13 na ktorom má byť vybudovaná stavba - bytový dom, ktorého vchod je orientovaný cez časť pozemku parc. č. 5803/1. Účelom zriadenia vecného bremena in rem má byť zabezpečené bezproblémové vchádzanie a vychádzanie z bytového domu pre vlastníkov nehnuteľností. Súčasťou žiadosti je výkres Zastavovacia situácia – osadenie objektu pre stavbu Bytový dom Višňová, dátum dokumentácie - máj 2016.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť predmetného pozemku parc.č. 5803/1 o výmere cca 5 m² funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie**, kód funkcie **101**, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 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

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 požiarnu 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.

Predmetná časť pozemku je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Územný plán v stabilizovanom území 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 akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepcný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti **M=1:10 000**. Jeho obsah upravujú ustanovenia § 11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek a nie je účelné a možné stanovenú koncepciu aplikovať na požadovanú podrobnosť.

Konštatujeme, že predmetná stavba bytového domu Višňová na pozemku parc. č. 5803/13 nám zatiaľ nebola predložená na posúdenie za účelom vydania záväzného stanoviska.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03 a zmeny a doplnky 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.

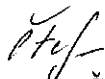
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

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 OUIČ 49999/16–321932 zo dňa 5.9.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmernenia investičnej činnosti
Prímacké námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-

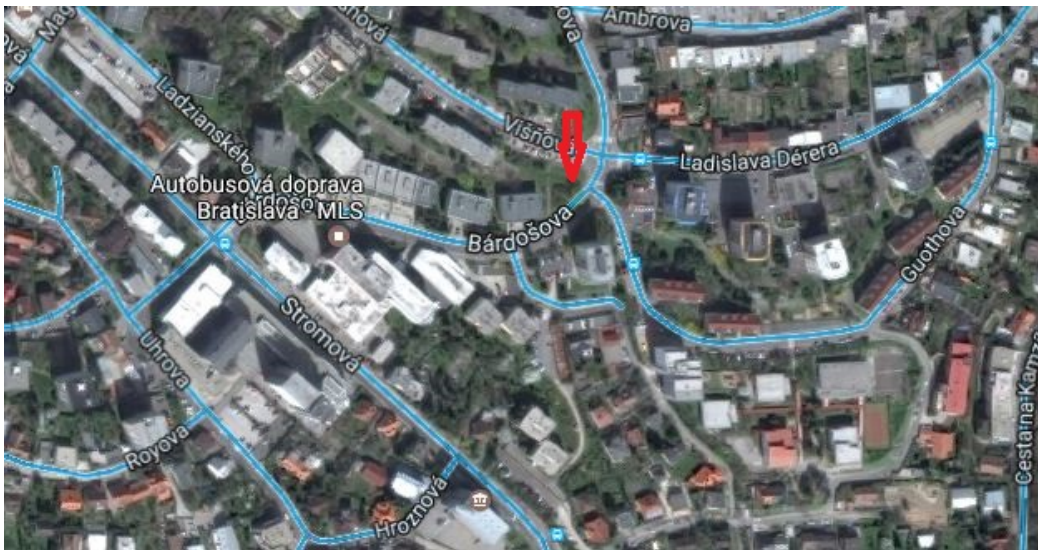

Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIČ - archív

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1 Fotodokumentácia



Obr. č. 2 Poloha pozemku v m.č. Bratislava - Nové mesto, k.ú. Vinohrady



Obr. č. 3 Poloha pozemku vzhľadom k centru mesta Bratislava