

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. OTS1700333 SNM/17/007/AL zo dňa 27.01.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14 / 2017

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú cez časť pozemku registra „E,, KN v k.ú. Lamač, parc. č. 333/109 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m² podľa LV č. 3758, v rozsahu určenom podľa GP č. 127/2016 (diel č. 1), vo výmere 45 m², za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.**

Počet listov (z toho príloh): 21 (9)

Dátum: 13.03.2017

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: 27.01.2017 (dodanie overeného GP - 10.03.2017)

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 13.03.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1700333 SNM/17/007/AL zo dňa 27.01.2016

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 51621/2016-337175 zo dňa 25.08.2016

Geometrický plán č. 127/2016 zo dňa 03.11.2016 úradne overený dňa 01.03.2017 pod č. 377/2017

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností

Informatívna kópia z katastrálnej mapy

Obhliadka objektu

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 katastrí 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 rozhodnutí 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.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité 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 1. štvrt'rok 2017, podľa Slovenskej komory znalcov. kcú = 2,331

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ						
Okres: Bratislava IV	Vytvorené cez katastrálny portál					
Obec: BA-m.č. LAMAČ					Datum vyhotovenia: 13.03.2017	
Katastrálne územie: Lamač					Čas vyhotovenia: 15:51:29	
Pôvodne KÚ: parcela pred THM						
PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu						
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č.UO	Umíst. pozemku	Právny vzťah	List mapy
333/108	783	Zastavané plochy a nádvoria	2			7
Legenda:						
Umístenie pozemku:						
2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce						
LIST VLASTNÍCTVA č. 3758						
Por. číslo	Príezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka				Spoluvlastnícky podiel	
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Prímaoľálna námestie 1, Bratislava, PSČ 814 98, SR				1 / 1	
iČO :						

Geometrický plán č. 127/2016 zo dňa 3.11.2016 úradne overený dňa 01.03.2017 vymedzuje výmeru parcely, ktorá je zaťažaná vecným bremenom práva prechodu a prejazdu na pozemku reg. „E,, s parc. č. 333/109 druh ostatná plocha:

Doterajší stav:

LV č. 3758

parc. reg. E KN č.333/109 783 m² druh poz. zastav. pl.

od parc. č. 333/109 45 m² druh poz. zastav. pl.

Stav podľa reg. C p.č. 610/65 919 m² ostatná plocha

Vlastník doterajší

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.03.2017

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. „E,, KN parc. č. 333/109

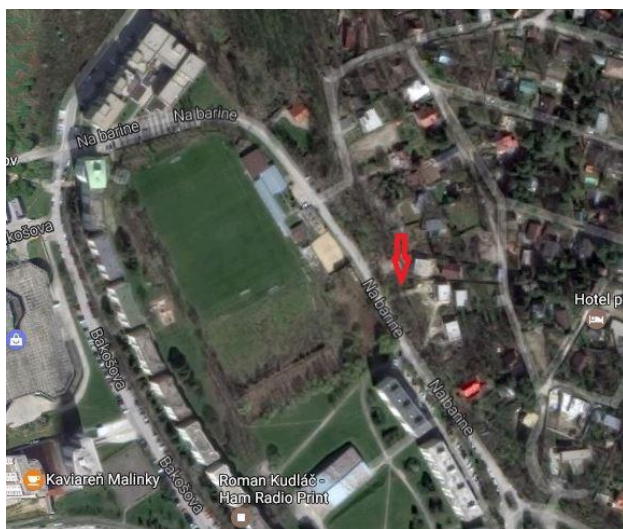
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

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. Na barine. Pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Bratislava, v zastavanom území, s využitím ako Zastavané plochy a nádvoria. V okolí pozemku sa nachádzajú čiastočne stavby rodinných domov zo strany východnej, a z väčšej časti zo strany západnej stavby bytových domov m.č. Lamač. Cestná komunikácia Na barine vedie pozdĺž futbalového ihriska m.č. Lamač. 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 zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku sa nachádza neupravený lesný porast zelene a stromov. Plocha sa nachádza medzi uličnou komunikáciou a stavbami rodinných domov.

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

Na nehnuteľnosti pozemkov neviazne žiadne riziko technického charakteru, alebo právneho charakteru, uvedeného v listoch vlastníctva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok reg. „E-KN,, parc. č. 333/109

POPIS

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. „E,, KN s parc. č. 333/109 druh ostatné plochy o výmere 783 m². Hodnotená je výmera stanovená podľa geometrického plánu vo veľkosti 45 m². Tento úsek parcely je vymedzený za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene práva prechodu pešo a prejazdu motorovým vozidlom na dobu neurčitú v prospech vlastníka parcely s parc. č. 3083/15 podľa listu vlastníctva č. 1167 v k.ú. Záhorská Bystrica. Predmetná dotknutá parcela je zapísaná na LV č. 3758, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemok sa nachádza v rovinate až mierne svahovitom teréne. Možnosť napojenia pozemku na inžinierske siete je dobrá. Pozemok je prístupný z verejnej cestnej komunikácie.

V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú prevažne nehnuteľnosti pozemkov so stavbami rodinných domov, alebo sídlisko bytových domov panelovej konštrukcie, ako aj futbalové ihrisko m.č. Lamač.

Podľa územnoplánovacej informácie MAG OUIČ 51621/16 zo dňa 25.08.2016 je určené funkčné využitie územia:

- ostatná ochranná a izolačná zeleň, č. funkcie 1130, rozvojové územie (viď. príloha č.5)

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciacie 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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí je stanovená metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu:

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

V_H - 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 (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 zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3)

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

Všeobecná hodnota pozemkov je základný 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]
333/109	zastavaná plocha a nádvorie	45	45,00	1/1	45,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_HM_J = 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	1,30
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 redukujuúcich 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	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 45,00 \text{ m}^2 * 168,30 \text{ €/m}^2$	7 573,50 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok reg. „E-KN,, parc. č. 333/109

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	168,300 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zatáženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	45,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

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

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 45,00 \text{ m}^2 * 8,424 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 379,08 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 333/109, obec Bratislava, k.ú. Lamač

POPIS

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú pre určené pozemky 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 je primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu obmedzenia dotknutých pozemkov.

Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena druh závada pre časovo neobmedzené obdobie

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 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)

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 vlastníka 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)

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 $N = 0$. Koeficient zaťaženia daňou z príjmu

kn = 1.

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície , spravidla v intervale 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, fyzických a polohových faktorov.

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%.

Obmedzenie z titulu závlady pri zohľadnení zaťaženia pozemkov vecným bremenom práva prechodu pešo a prejazdu motorovým vozidlom cez dotknutý pozemok je uvažovaná vo výške 50%.

Vymedzený rozsah vecného bremena je výmery 45 m², podľa geometrického plánu priloženého v prílohe č. 4.

Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu pešo a prejazdu motorovým vozidlom na parcele č. 333/109 EKN v prospech vlastníka pozemku parc. č. 3083/15, podľa LV č. 1167 k.ú. Záhorská Bystrica vo vyznačenom rozsahu podľa priloženého geometrického plánu.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závlada 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. 333/109	45	m ²	45,00	8,424	379,08

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	29,88
Predpokladané bežné náklady spolu:	29,88

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 379,08 - 29,88 - 113,72 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 235,48 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závlady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	44,81

Predpokladané budúce náklady spolu:	44,81
--	--------------

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 379,08 - 44,81 - 113,72 (30\% \text{ strata}) - 132,68 (35\% \text{ obmedzenie}) = 87,87 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |87,87 - 235,48| = \mathbf{147,61 \text{ €/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 147,61 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{147,60 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 147,60 / 45 = \mathbf{3,28 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 147,61 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{2\,949,10 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 2\,949,10 / 45 = \mathbf{65,54 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

7 573,50 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. „E-KN,, parc. č. 333/109 - parc. č. 333/109 (45 m ²)	7 573,50
Spolu VŠH	7 573,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	7 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **7 600,00 €**

Slovom: **Sedemtisícšesťsto Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 333/109, obec Bratislava, k.ú. Lamač	2 949,10	znižuje
Spolu VŠH	2 949,10	
Zaokrúhlene	2 950,00	

Slovom: **Dvetisícdeväťstopäťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 13.3.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. OTS 1700333 SNM/17/007/AL
Príloha č.2	Výpis katastra nehnuteľností, parc. č. 333/109
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 14/2017

Ing. Monika Nitková



Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Br: Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 IČ DPH: SK 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 vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku reg. "E" v k. ú. Lamač, parc. č. 333/109 - zastavané plochy a nádvoria, výmera 783 m², evidovanom na LV č. 3758, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, a to v rozsahu stanovenom v geometrickom pláne č. 127/2016 (ide o diel č. 1 vo výmere 45 m²). Vecné bremeno sa zriaďuje za účelom priznania práva prechodu pešo a motorovým vozidlom.

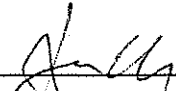
Cena za ZP je cca 150,00 Eur bez DPH.

Znalecký posudok žiadame vyhotoviť aj v elektronickej podobe.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	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 02.02.2017
V Bratislave dňa: 27.01.2017


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 **13.03.2017**
Čas vyhotovenia: **15:51:29**

Pôvodne KÚ: **parcela pred THM**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
333/109	783	Zastavané plochy a nádvorá		2		7

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 3758

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

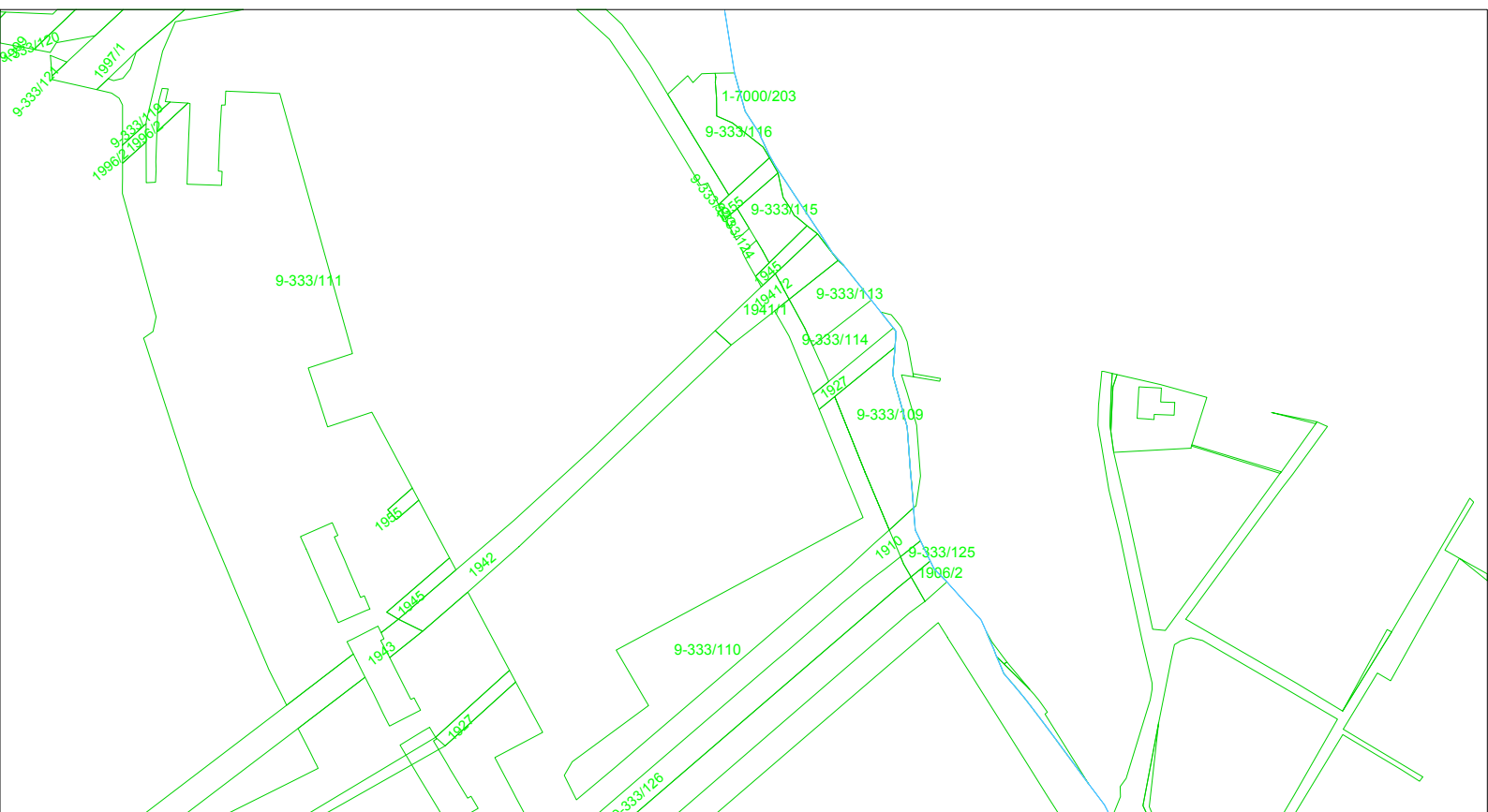
IČO :

Informatívna kópia z mapy

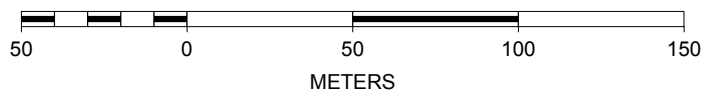
Vytvorené cez katastrálny portál

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

13. marca 2017 10:16



SCALE 1 : 2 284



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

Vyhotovitel GEODET PLÁN, s.r.o. Ing. Lúbia Burianová Hlaváčikova 4, 84105 Bratislava e-mail: burianova61@gmail.com IČO: 44685807		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava IV</i>	Obec <i>Ba-m.č. Lamač</i>
		Katastr. územie <i>Lamač</i>	Číslo plánu <i>127/2016</i>	Mapový list č. <i>Stupava 0-7/11</i>
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		<i>na zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu k pozemku p.č.3083/15 cez pozemok p.č.610/65</i>		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: <i>03.11.2016</i>	Meno: <i>Ing. Lúbia Burianová</i>	Dňa: <i>03.11.2016</i>	Meno: <i>Ing. Lúbia Burianová</i>	Dňa: Číslo:
Nové hranice boli v prírode označené <i>obrúbnikom</i>		Náležitosťami 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.				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		

t.č. 6.50 - 1997

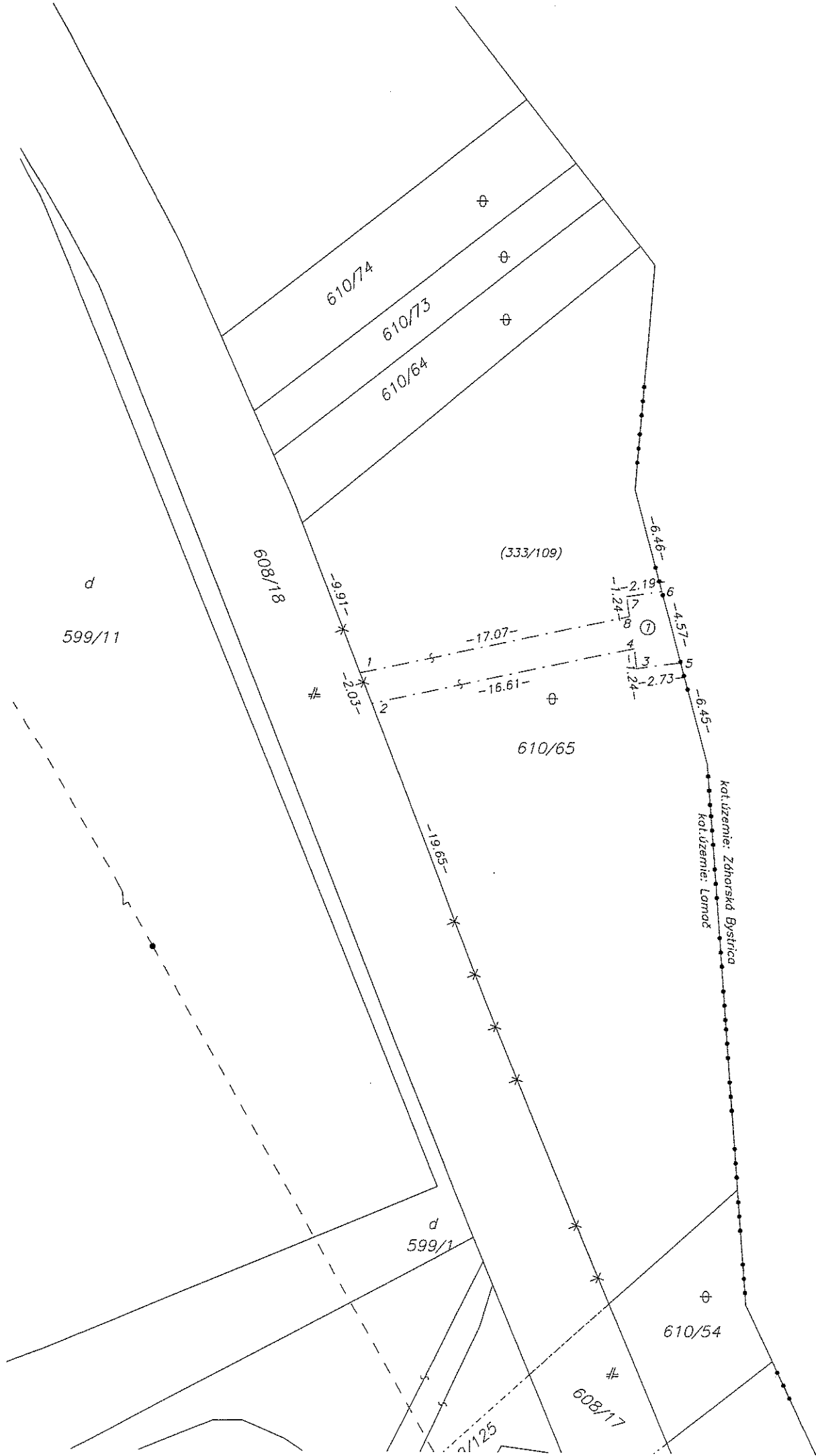
VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny						Nový stav											
PK vložky		listu vlastní		Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku		D i e l		k m2		od parcely číslo		Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku		Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sidlo)	
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m2										ha	m2						
STAV PRÁVNÝ																							
	3758		333/109			783					1							(333/109)	783				doterajší
<i>Spolu</i>																							
STAV PODĽA REGISTRA C KN																							
				610/65		919												610/65	919				doterajší
<i>Spolu</i>																							

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva prechodu pešo a motorovým vozidlom na parcele č. 610/65KN, parcela č.333/109 EKN v prospech vlastníka pozemku par.č.: 3083/15, LV 1167 kat.ú: Záhorská Bystrica, vo vyznačenom rozsahu.

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, výmole, vysoké medze





Sekcia správy nehnuteľností
JUDr. Labušová

-TU-

349564/116

MAGS OUV 44862/2016

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.08.2016 MAGS OUIK 51621/2016-337175 Ing.arch.Hanulcová 25.08.2016

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	SSN – Radovan Horváth s manž., Bratislava
žiadosť zo dňa	08.08.2016
pozemok parc. číslo:	Reg. E KN č.333/109 reg.C KN, (parc.č.610/65 reg.C KN)
katastrálne územie:	Lamač
bližšia lokalizácia pozemku v území:	ul. Na barine
zámer žiadateľa:	vecné bremeno práva prechodu a prejazdu

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok, reg. C KN, parc.č. 610/65 = reg. EKN 333/109, k.ú. Lamač, funkčné využitie územia:

- ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné:

v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská,

Laurinská 7, III. poschodie, č. dveri 309

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 49 02/59 35 61 36 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk ouic@bratislava.sk

zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Neprípustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

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

Upozornenie:

Pozemok sa nachádza v biocentre Lamačského potoka – ÚSES – územný systém ekologickej stability.

Ochranné pásmo biokoridoru Stará Mláka s prítokmi, ktorého neoddeliteľnou súčasťou je aj Lamačský potok, je potrebné plne rešpektovať ako aj zachovanie vegetácie brehových porastov Lamačského potoka (min. šírka zeleného pásu okolo potoka je v rozsahu min. 10m po oboch stranách - jedná sa o biotopy pre vodné a vlhkomilné organizmy).

Odporúčame žiadateľovi vyžiadať si stanovisko správcu toku.

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

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.

Dalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

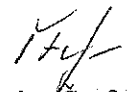
http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195.

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

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIK 51621/2016-337175 zo dňa 25.08.2016 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 urbanistického plánovania a investičnej činnosti
Právniciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava


Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG ORM – archív, ODI

Fotodokumentácia



Obr. č. 1



Obr. č. 2



Obr. č. 3