

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. OTS1700722 SNM/17/023/MR zo dňa 28.02.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 17 / 2017

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva stavby podzemnej garáže na dobu neurčitú na novovytvorenom pozemku registra „C,, KN v k.ú. Nové mesto, parc. č. 11462/52 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 945 m², ktorý vznikol oddelením od pozemku reg. „C,, KN parc. č. 11462/4 m² výmery 1649 m², vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.**

Počet listov (z toho príloh):

Dátum: 24.03.2017

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: 09.02.2017 (dodanie objednávky - 10.03.2017)

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.03.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1700722 SNM/17/023/MR zo dňa 27.01.2016

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 53694/16-354702 zo dňa 06.09.2016

Geometrický plán č. 6/2016 zo dňa 10.10.2016 úradne overený dňa 17.10.2016 pod č. 2185/2016

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 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.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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.
11462/ 4	1649	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		28831	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

Por. číslo	Príezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spolu vlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Prímaoštátna nám. 1, Bratislava, PŠČ 814 88, SR	1 / 1
iČO:		
2	NFŠ, a.s., Sasinkova 6, Bratislava, PŠČ 811 08, SR	/
iČO:		
3	Trubíniová Valentína, Doč. PhDr. CSc., Rozvodná 18, Bratislava, PŠČ 831 01, SR	/
Dátum narodenia:	08.01.1937	
4	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PŠČ 831 04, SR	/
iČO:		
5	Tehelné, a.s., Sasinkova 6, Bratislava, PŠČ 811 08, SR	/
iČO:		

Geometrický plán č. 6/2016 zo dňa 10.10.2016 úradne overený dňa 17.10.2016 na oddelenie pozemkov p.č. 11462/4 a 11462/52

Doterajší stav:

LV č. 1

parc. reg. C KN č.11462/4	1649 m ²	druh pozemku zast. pl.
od parc. č. 11462/4	704 m ²	druh poz. zast. pl.
parc. č. 11462/52	945 m ²	druh poz. zast. pl.

legenda:

17 - Pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Vlastník doterajší

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.03.2017

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. „C,, KN parc. č. 11462/4 (parc. č. 11462/52 – rozsah vecného bremena)

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

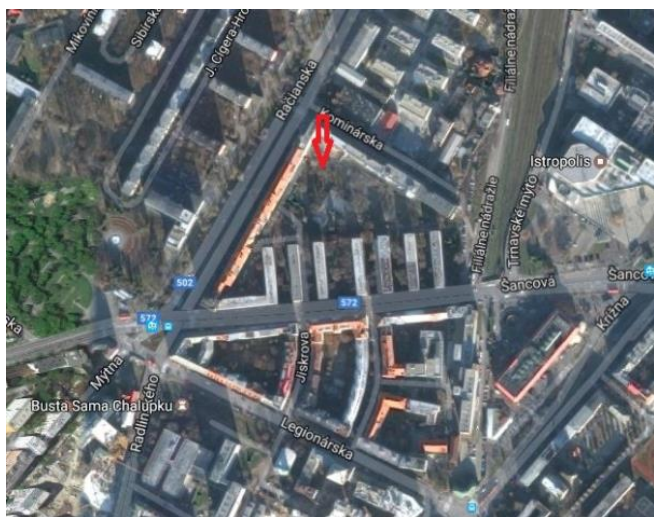
nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

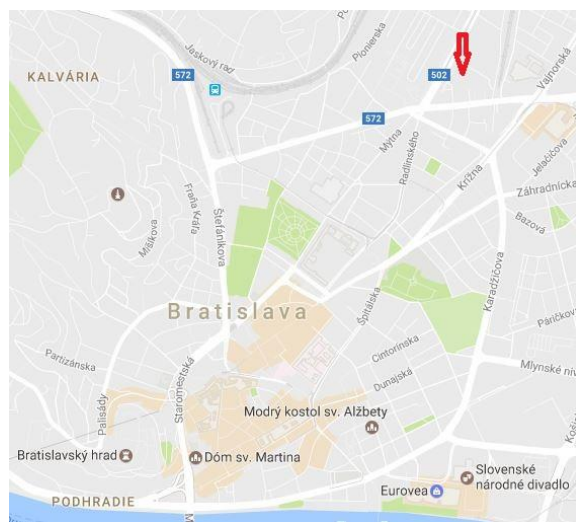
a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný hodnotený pozemok sa nachádza v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Nové mesto. 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 stavby bytových domov v uličnej radovej zástavbe pozdĺž ulice Račianska zo strany severnej, stavby administratívnych budov zo strany západnej, stavby bytových domov pozdĺž ulice Šancova.

Katastrálne územie Nové mesto poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť ako sú základné a stredné školy, miestne úrady, kompletná sieť obchodov a prevádzok služieb. Vzďialenosť do centra mesta je do 15 minút automobilovou, alebo mestskou hromadnou dopravou do 10 min. Vzďialenosť zastávky MHD je do 5 minút. Dá sa povedať, že sa jedná o širšie centrum mesta Bratislava.



Obr. č. 1: poloha nehnuteľnosti



Obr. č. 2: poloha vzhľadom k centru mesta Bratislava

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok má využitie ako zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku sa nachádza asfaltový chodník, murovaný múrik v tvare kruhu, lavičky a zeleň pozostávajúca z trávnej plochy a stromov. Plocha má využitia ako miestny park uzavretý vo dvore uličného bloku bytových domov z tehlovej konštrukcie.

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

Na nehnuteľnosti pozemkov 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. 11462/4

POPIS

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je pozemok reg. „C,, KN s parc. č. 11462/4 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 1649 m², zapísaného na LV č. 1, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemok má geometrický tvar obdĺžnika a nachádza sa v rovinnom teréne, v zastavanom území mesta Bratislava, katastrálne územie Nové mesto. Napojenie pozemku na verejnú inžiniersku sieť je možné zo strany ulice Šancová. Pozemok je prístupný z verejnej cestnej komunikácie príjazdom zo strany ulice Šancová, alebo pešou chôdzou cez podchod bytového domu zo strany ulice Račianska. Pozemok má využitie ako dvor, resp. park, ktorý sa nachádza vo dvore mestského bloku bytových domov.

Podľa územnoplánovacej informácie MAG OUIK 53694/16-354702

zo dňa 06.10.2016 je určené 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 nevyhnutne prislúchajúce 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 a zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podľa územno plánovacej informácie je prípustné umiestňovať stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia, ako napr. zariadenia občianskej vybavenosti, predovšetkým vstavané do objektov bývania, alebo zeleň líniová, alebo plošná. V obmedzenom rozsahu sú prípustné stavby bytových domov do 4 nadzemných podlaží a rodinné domy. (viď. ÚPI v prílohe č. 5).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku 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:

$$VŠH = V_H * M * k$$

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)

Podľa ponúk realitných kancelárií sa jednotková ponuková cena nehnuteľnosti stavebných pozemkov určených pre výstavbu bytových alebo občianskych budov v mestskej časti Bratislava - Nové mesto, k.ú. Nové mesto pohybuje v rozmedzí 150 - 300 euro/1 m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Vo výpočte bol použitý redukujúci faktor vo výške 0,8 vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemok s obmedzeným využitím pre výstavbu viacpodlažných budov. (viď. ÚPI v prílohe č. 5).

Všeobecná hodnota pozemku je základný predpoklad pre ďalší výpočet výšky nájmu predmetného pozemku, ako aj pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11462/4	zastavaná plocha a nádvorie	1649	1649,00	1/1	1649,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
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	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,65 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 0,80	2,7720
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,7720	184,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 1 649,00 m ² * 184,03 €/m ²	303 465,47 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 11462/4

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	184,030 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	1 649,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 184,030 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 9,211 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1\,649,00 \text{ m}^2 * 9,211 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 15\,188,94 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 11462/4, obec Bratislava, k.ú. Nové mesto

POPIS

Na predmetnom novovytvorenom pozemku parc. č. 11462/52 druh zastavané plochy a nádvoria, ktorý vznikol oddelením od pozemku s parc. č. 11642/4 je plánovaná výstavba podzemnej garáže, ktorá má byť súčasťou bytového komplexu s názvom Lofty Kominárska. Predmetný pozemok má byť zastavaný podzemnou stavbou, pričom vonkajšie povrchové využitie pozemku má zostať nezmenené. Parcela má naďalej slúžiť ako miestny park s revitalizáciou povrchovej zelene.

Budúce využitie pozemku ako pozemku stavebného je zriadením vecného bremena práva stavby podzemnej garáže značne obmedzené. Povrchové využitie pozemku pre pôvodný účel ako miestny park je však naďalej možné zo strany vlastníka nehnuteľnosti. Rozsah vecného bremena je stanovený v zmysle geometrického plánu č. 6/2016 vo veľkosti 945 m².

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú pre určený pozemok 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 dotknutého pozemku.

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 nájmomnom, 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)

Výška nájmu 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 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 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%.

Bežné náklady s údržbou pozemku sú uvažované podľa Metodiky Ústavu súdneho inžinierstva vo výške 1% z východiskovej hodnoty pozemku bez záťaže vecným bremenom a vo výške 1,5 % po zaťažení vecným bremenom práva stavby podzemnej garáže.

Obmedzenie z titulu závady pri zohľadnení zaťaženia pozemku vecným bremenom práva stavby podzemnej garáže je uvažované podľa odborného odhadu vo výške 70%.

Rozsah vecného bremena je počítaný podľa geometrického plánu vo výmere 945 m², na základe novovytvorenej parcely č. 11462/52, v zmysle geometrického plánu č. 6/2016, priloženého v prílohe č. 4.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada 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. 11462/52	945	m ²	945,00	9,21	8 703,45

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Údržba pozemku	627,39
Predpokladané bežné náklady spolu:	627,39

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 8 703,45 - 627,39 - 2 611,04 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 5 465,02 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Údržba pozemku	941,08
Predpokladané budúce náklady spolu:	941,08

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné:

70 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

70 * (100 - 30) / 100 = 49,00 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 8 703,45 - 941,08 - 2 611,04 (30% strata) - 4 264,69 (49% obmedzenie) = 886,64 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |886,64 - 5 465,02| = 4 578,38 €/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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 4 578,38 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

VŠH_{VB} = 4 577,92 €

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 4\,577,92 / 945 = \mathbf{4,84 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 4\,578,38 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{91\,471,52 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 91\,471,52 / 945 = \mathbf{96,80 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko vykazuje najobjektívnejšie výsledky pre ohodnotenie predmetného pozemku s parc. č. 11462/4 výmery 1649 m² vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava.

Rozsah vecného bremena bol stanovený na základe geometrického plánu č. 6/2016, overeného správou Katastra nehnuteľností pod č. 2185/2016 zo dňa 17.10.2016, pre oddelenie novovytvoreného pozemku s parc. č. 11462/52 výmery 945 m².

Všeobecná hodnota pozemku s parc. č. 11462/4 metódou polohovej diferenciacie: 303 465,47 €

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. „C-KN“, parc. č. 11462/4 (1 649 m ²)	303 465,47
Spolu VŠH	303 465,47
Zaokrúhlená VŠH spolu	303 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **303 000,00 €**

Slovom: **Tristotritisíc Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 11462/4 v rozsahu novovytvoreného pozemku s parc. č. 11462/52 (945 m ²)	91 471,52	znižuje
Spolu VŠH	91 471,52	
Zaokrúhlene	91 500,00	

Slovom: **Deväťdesiatjedentisícpäťsto Eur**

V Bratislave dňa 24.3.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka
Príloha č.2	Výpis katastra nehnuteľností
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 17/2017

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1700722

SNM/17/023/MR

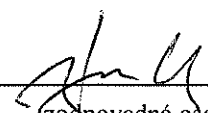
Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 IČ DPH: SK 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: 915013 DIČ: 1087183064 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby podzemnej garáže na novovytvorenom pozemku v k.ú. Nové Mesto, parc. č. 11462/52 - zastavané plochy vo výmere 945 m², ktorý vznikol podľa GP č. 6/2016 oddelením od pozemku registra "C" KN parc. č. 11462/4, LV č. 1, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.
Cena cca 150,- eur

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 03.03.2017
V Bratislave dňa: 28.02.2017


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 **21.03.2017**

Katastrálne územie: **Nové Mesto**

Čas vyhotovenia: **08:50:58**

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.
11462/ 4	1649	Zastavané plochy a nádvoría	17	1		28931	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

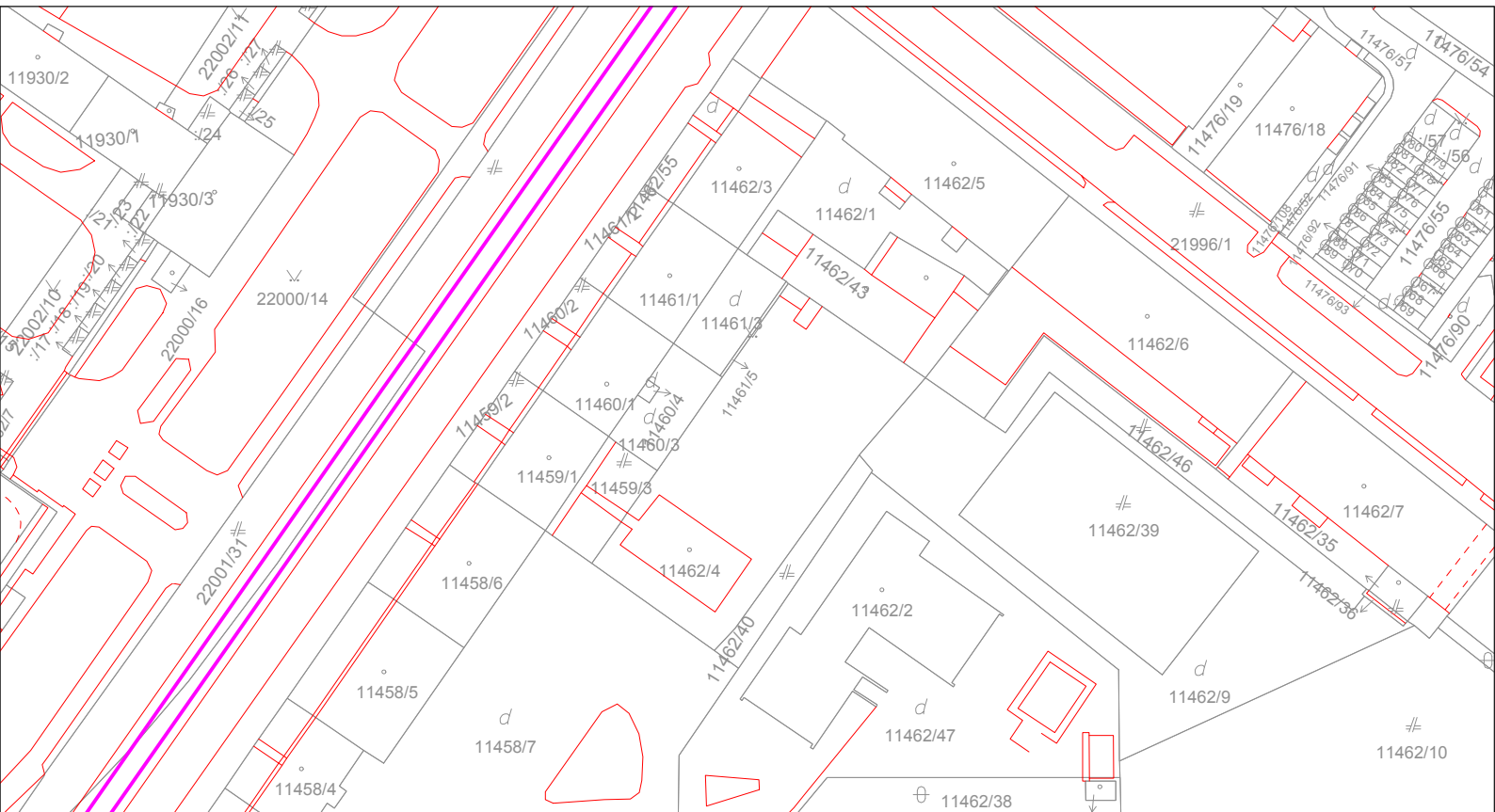
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	NFŠ, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		
3	Trubíniová Valentína, Doc. PhDr. CSc., Rozvodná 19, Bratislava, PSČ 831 01, SR	/
Dátum narodenia :	06.01.1937	
4	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 831 04, SR	/
IČO :		
5	Tehelné, a.s., Sasinkova 5, Bratislava, PSČ 811 08, SR	/
IČO :		

Informatívna kópia z mapy

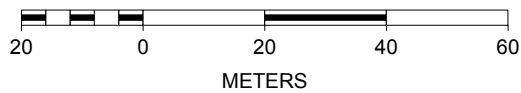
Vytvorené cez katastrálny portál

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

21. marca 2017 8:25



SCALE 1 : 1 246



**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
oddelenie majetkových vzťahov
Mgr. Rožňovcová/248**

TU

346831/16

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
7.9.2016	MAGS OUI 53694/16-354702	Ing. arch. Tomašáková/413	6.10.2016

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

žiadateľ:	Sekcia správy nehnuteľností oddelenie majetkových vzťahov pre žiadateľa - Lofty Kominárska s.r.o.
žiadosť č.j. zo dňa	MAGS OUI 53694/16-354702 zo dňa 7.9.2016
pozemok parc. číslo:	novovytvorený pozemok parc. č. 11462/52 vo výmere 945 m ² , ktorý vznikol podľa geometrického plánu č. 6/2016 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 11462/4, LV č. 1 - identifikovaný podľa Vašich podkladov a nami dostupných údajov
katastrálne územie:	Nové Mesto
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Račianska ulica, Kominárska ulica
zámer žiadateľa:	Žiadateľ je developerom a investorom projektu rekonštrukcie a prestavby nehnuteľností na parc. č. 11462/3,5 pod názvom Lofty Kominárska, ktorého súčasťou bude vybudovanie podzemnej parkovacej garáže na pozemkoch p.č. 11462/1,45, ku ktorým je pozemok p.č. 11462/4 príslušný. Žiadateľ má záujem o zriadenie vecného bremena na časti pozemku parc. č. 11462/4, ktorá by bola využitá za účelom výstavby podzemnej parkovacej garáže. Stavba bude umiestnená pod zemským povrchom a nadzemná časť pozemku bude upravená a zrekultivovaná do pôvodnej

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 49	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

	<p>podoby aj užívania. K potrebe zastavania časti pozemku parc. č. 11462/4 prišlo vzhľadom na zmenu normy a požiadavky pre riešenie statickej dopravy, ktorá bola pôvodne vybilancovaná na pozemkoch žiadateľa parc. č. 11462/1,45. V pôvodnej žiadosti mal žiadateľ záujem o zriadenie vecného bremena na časti pozemku parc. č. 11462/4 vo výmere cca 120 m². V zmysle tejto žiadosti sme požiadali odborné útvary Magistrátu o stanovisko žiadosťou zo dňa 15.1.2016. Následným podaním žiadateľ rozšíril predmet žiadosti tak, že v súčasnosti má záujem o zriadenie vecného bremena na časti pozemku parc. č. 11462/4 vo výmere 945 m².</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je predmetný pozemok 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 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.

SPOSÔBY 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 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

neprípustné

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.

Predmetný pozemok 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.

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.

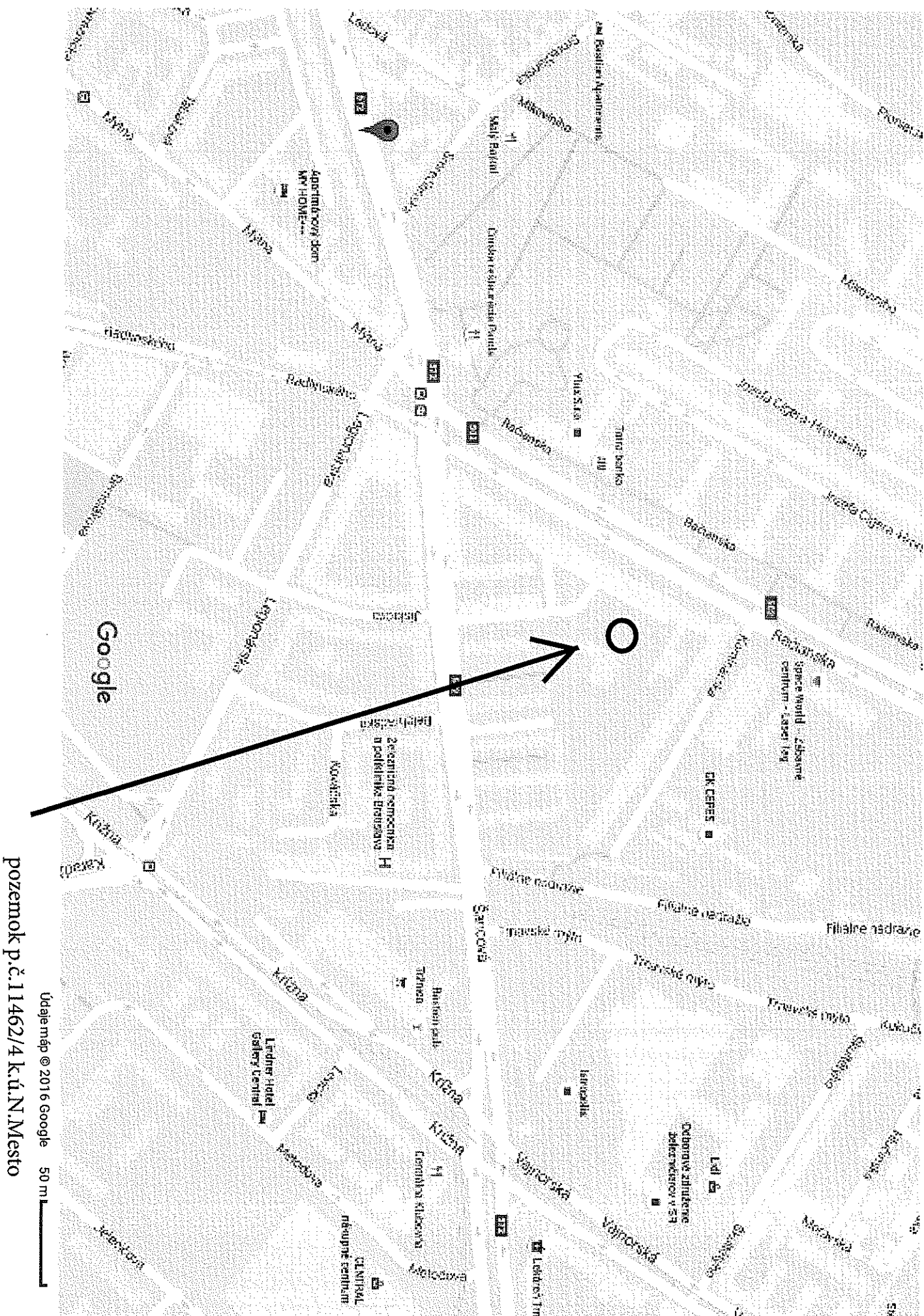
Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIK 53694/16-354702 zo dňa 6.10.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
 Oddelenie urbanisticko-územnoplánovacej činnosti
 Právnicko-územnoplánovacia č. 1
 814 00 Bratislava
 -1-

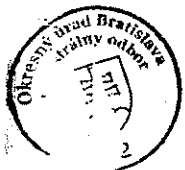
Mgr. art. Katarína Štefancová
 vedúca oddelenia

Co: MG OUIK - archív




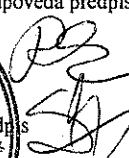

pozemok p.č.11462/4 k.ú.N.Mesto

Údaje map © 2016 Google 50 m



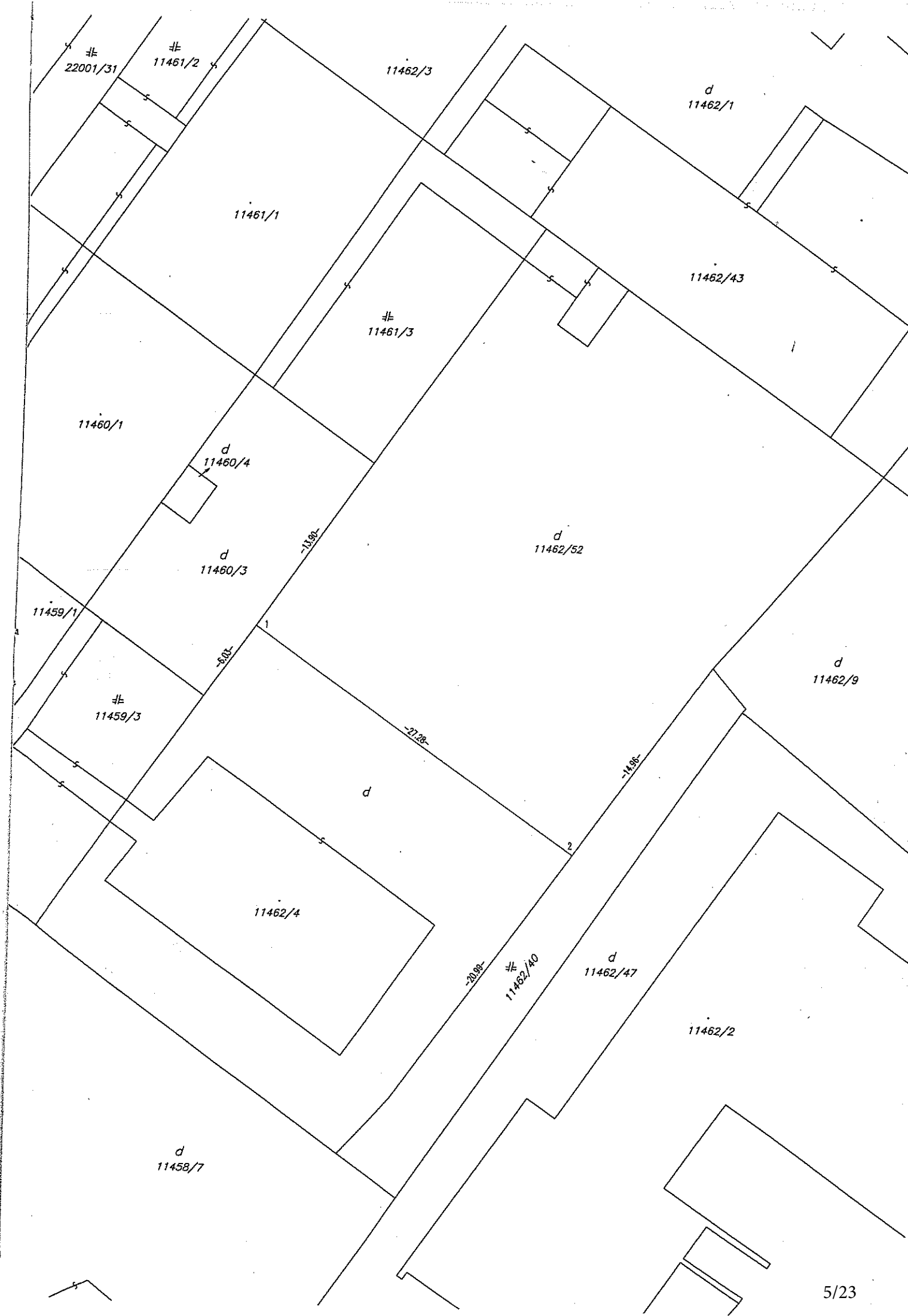
Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

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

Vyhotovitel'  Ing. Bohdan Šály autorizovaný geodet a kartograf adresa: Sinečná 1351, 908 45 Gbely ičo: 404 830 11 tel: +421 907 793 702 email: bohdansaly@gmail.com		Kraj	Okres	Obec
		Bratislavský	Bratislava II	Bratislava-m.č. Nové Mesto
		Kat. územie	Číslo plánu	Mapový list
		Nové Mesto	6/2016	Pezinok 8-9/31
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p. č. 11462/4 a 11462/52				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková
Dňa: 10.10.2016	Meno: Ing. Bohdan Šály	Dňa: 10.10.2016	Meno: Ing. Bohdan Šály	Dňa: 17. OKT. 2016 Číslo: 218512016
Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami		Náležitosť a zodpovednosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5670		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

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 oprav. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²	Kód		
STAV PRÁVNÝ JE TOTOŽNÝ S REGISTROM C KN															
1		11462/4		1649	Zast. pl.						11462/4	704	Zast. pl. 17	Doterajší	
											11462/52	945	Zast. pl. 18	Doterajší	
Spolu:				1649								1649			
Legenda: kód spôsobu využívania:						17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom 18 - Pozemok, na ktorom je dvor									



≠
22001/31

≠
11461/2

11462/3

d
11462/1

11461/1

11462/43

≠
11461/3

11460/1

d
11460/4

d
11462/52

d
11460/3

11459/1

d
11462/9

≠
11459/3

d

11462/4

d
11462/47

11462/2

d
11458/7

≠
11463/40

FOTODOKUMENTÁCIA
POVRCH POZEMKU, POLOHA A PRÍSTUP K POZEMKU Z VEREJNEJ CESTNEJ KOMUNIKÁCIE

