

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.OTS1701090 SNM/17/034/SBe zo dňa 04.04.2017
(doručená elektronickou poštou dňa 11.04.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 27 / 2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenia vecného bremena časovo neobmedzeného, na novovzniknutom pozemku registra „C,, KN, druh zastavané plochy a nádvoria, s parc. č. 21761/3 výmery 1 m², v k.ú. Bratislava - Staré mesto, v zmysle geometrického plánu č. 2/2017, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

Počet listov (z toho príloh):

Dátum: 13.04.2017

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: 10.04.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.05.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1701090 SNM/17/034/SBe

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OSK 44259/2016-270653/Há-144 zo dňa 06.05.2016

Geometrický plán č. 02/2017 zo dňa 23.01.2017 úradne overený dňa 06.02.2017 pod č. 169/2017

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností

Informatívna kópia z katastrálnej mapy

Obhliadka objektu

Fotodokumentácia

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

1.6. Použitý právny predpis:

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

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

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

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

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

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

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

Zmluva o zriadení vecného bremena.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. 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. štvrtrok 2017, podľa Ústavu súdneho znelectva v Bratislave (www.usz.sk)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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.
21761/ 1	1334	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		49024	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1656

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR	1 / 1
IČO :		
3	EDEN s.r.o., Nad lúčkami 28, Bratislava, PSČ 841 04, SR	/
IČO :		
4	Centrum voľného času, Štefánikova 35, Bratislava, PSČ 811 03, SR	/
Identifikátor :		
5	Mestská knižnica, Klariská 16, Bratislava, PSČ 811 03, SR	1 / 1
IČO :		
6	Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, Židovská 1, Bratislava, PSČ 811 02, SR	1 / 1
IČO :		

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.04.2017

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 s parc.č. 21761/3

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 rovinatom teréne v hl. meste Bratislava v mestskej časti Staré mesto, katastrálne územie Staré mesto. Bližšia lokalizácia a umiestnenia pozemku je poloha uzavretá na nároží ulice ul. 29. augusta a ul. Grösslingová. Vzdialenosť k mestskej hromadnej doprave je pešou chôdzou do 5 minút, vzdialenosť do úplného centra mesta je pešou chôdzou do 10 minút. Možnosť napojenia pozemkov na všetky inžinierske siete je dobrá a bezproblémová. Pozemok sa nachádza priamo v úzkom centre mesta Bratislava. V blízkosti sa nachádza polyfunkčné nákupné centrum Eurovea zo strany južnej, Medická záhrada zo strany východnej, električka pred hl. univerzitnou budovou na „Šafárikovom námestí, ako aj Starý most cez rieku Dunaj.



b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť predmetného pozemku má využitie ako účelová cestná komunikácia chodníka.

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

Podľa predmetného listu vlastníctva neviaznu na nehnuteľnosti žiadne ťarchy právneho charakteru, ani riziká technického charakteru, prípadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

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. 21761/3 k.ú. Bratislava Staré mesto

POPIS

Pozemok reg. „C,, parc. č. 21761/3 druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1 m² je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava. Predmetný pozemok vznikol z pozemku s parc. č. 21761/1 výmery 1334 m², druh zastavané plochy a nádvoria, ktorý má využitie ako chodník cestnej komunikácie. Novovzniknutá parcela č. 21761/3 vo vymedzenom rozsahu 1 m² podľa GP č. 2/2017 slúži ako vchod do nebytového priestoru suterénu obytného domu na ul. 29. augusta, v katastrálnom území Bratislava - Staré mesto. Podľa územnoplánovacej informácie sa jedná sa o úpravu mestskej komunikácie časti chodníka, vymedzenej podľa predmetného geometrického plánu, za účelom rozšírenia existujúceho vstupného otvoru domu.

Účelom stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena na dotknutom pozemku, e) uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene práva stavby na novovytvorenom pozemku reg. C-KN parc. č. 21761/3.

Predmetná lokalita mestskej časti Bratislava - Staré mesto sa vyznačuje zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. V okolí sa nachádzajú prevažne stavby bytových domov tehlovej konštrukcie. Jedná sa obytnú časť historickej časti k.ú. Bratislava - Staré mesto, pochádzajúcej prevažne z prelomu 19. - 20. storočia. Obytný blok sa nachádza na nároží ulice 29. augusta a ulice Grösslingová.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku je počítaná metódou polohovej diferenciácie 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 neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa vzťahu:

$$VŠH = VH * M * k$$

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 (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 prieskumu predaja nehnuteľností v mestskej časti Bratislava - Staré mesto sa jednotkové ponukové ceny pozemkov pohybujú v rozmedzí od 800 - 1400 euro / 1 m². v závislosti od využitia pozemkov.

Nakoľko sa jedná o ponukové predajné ceny realitných kancelárií, ktoré zahŕňajú aj provízie realitných kancelárií, uvažuje sa reálna kúpno predajná cena nehnuteľnosti pozemkov v priemere o 5 - 10 % nižšia.

Vo výpočte bol použitý koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 3 vzhľadom k lokalite a pamiatkovej zóne mesta Bratislava, v ktorej sa predmetné pozemky nachádzajú a koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,6 vzhľadom k spôsobu využitia pozemku a jeho nízkej výmery.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21761/3	zastavaná plocha a nádvorie	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,90 * 1,15 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 0,60$	10,6191
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 10,6191$	705,00 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 705,00 \text{ €/m}^2$	705,00 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok s parc. č. 21761/3 k.ú. Bratislava Staré mesto

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	705,000 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 705,000 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 35,287 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 35,287 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{35,29 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 21761/3 k.ú. Staré mesto

POPIS

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 dotknutých pozemkov.

Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

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

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 oslobené 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 (diskontná sadzba NBS), 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 neprimeranou 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 (diskontná sadzba NBS), 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.

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. Nakoľko sa jedná o lokalitu centrálnej mestskej zóny mesta Bratislava, je možné predpokladať, že dotknutý pozemok je v danej lokalite dobre prenajateľný. Bežná strata z prenájmu pozemku v danej lokalite, resp. jej riziko je stanovené vo výške 20%.

Obmedzenie z titulu závydy je vo výške 100%, nakoľko pozemok bude vo vymedzenom rozsahu zastavaný stavbou vstupných schodov do nebytového priestoru. Vymedzenú časť mestského chodníka v rozsahu 1 m² nebude možné naďalej užívať na účely mestskej komunikácie pre peších. Prípadné založenie inžinierskych sietí na vymedzenom úseku je do určitej hĺbky cca 1 m obmedzené.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závyda 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. 21761/3	1	m ²	1,00	35,29	35,29

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 35,29 - 0,00 - 7,06(20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 28,23 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	0,66
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,66

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 20) / 100 = 80,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 35,29 - 0,66 - 7,06 (20\% \text{ strata}) - 28,23 (80\% \text{ obmedzenie}) = - 0,66 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 0,66 - 28,23| = 28,89 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 28,89 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$V\check{S}H_{VB} = 28,89 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 28,89 / 1 = 28,89 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 28,89 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$V\check{S}H_{VB} = 577,19 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 577,19 / 1 = 577,19 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

705,00 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok s parc. č. 21761/3 k.ú. Bratislava Staré mesto - parc. č. 21761/3 (1 m ²)	705,00
Spolu VŠH	705,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	710,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **710,00 €**

Slovom: **Sedemstodesať Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 21761/3 k.ú. Staré mesto	577,19	znižuje
Spolu VŠH	577,19	
Zaokrúhlene	580,00	

Slovom: **Päťstoosemdesiat Eur**

V Bratislave dňa 13.4.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

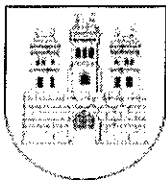
Príloha č.1	Objednávka (1xA4)
Príloha č.2	Výpis parcely č. 21761/3 (1xA4)
Príloha č.3	Informatívna katastrálna mapa (1xA4)
Príloha č.4	Územnoplánovacia informácia (3xA4)
Príloha č.5	Geometrický plán (3xA4)
Príloha č.6	Fotodokumentácia (1xA4)

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 27/2017

Ing. Monika Nitková



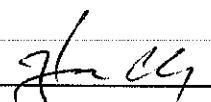
Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 IČ DPH: SK 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: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

Objednávame u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie odplaty za zariadenie vecného premena právo vstupu do nebytového priestoru cez novovytvorený pozemok registra "C" KN parc. č. 21761/3 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1m², k. ú. Staré Mesto, ktorý vznikol podľa GP č. 2/2017 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Na vypracovanie znaleckého posudku ste bola vybraná elektronickým náhodným výberom dňa 3.4.2017. Žiadame Vás o predloženie posudku v dvoch vyhotoveniach a v elektronickej podobe.
Cena cca 150,00 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 06.04.2017
V Bratislave dňa: 04.04.2017


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

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

Okres: **Bratislava I**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. STARÉ MESTO**

Dátum vyhotovenia **11.04.2017**

Katastrálne územie: **Staré Mesto**

Čas vyhotovenia: **08:09:03**

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.
21761/ 1	1334	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		49024	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1656

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR IČO :	1 / 1
2	Meštská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR IČO :	1 / 1
3	EDEN s.r.o., Nad lúčkami 28, Bratislava, PSČ 841 04, SR IČO :	/
4	Centrum voľného času, Štefánikova 35, Bratislava, PSČ 811 03, SR Identifikátor :	/
5	Mestská knižnica, Klariská 16, Bratislava, PSČ 811 03, SR IČO :	1 / 1
6	Bratislavské kultúrne a informačné stredisko, Židovská 1, Bratislava, PSČ 811 02, SR IČO :	1 / 1

Informatívna kópia z mapy

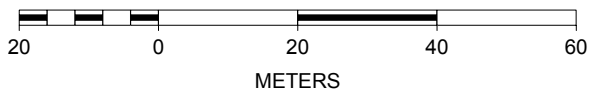
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava I
Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO
Katastrálne územie: Staré Mesto

11. apríla 2017 22:25



SCALE 1 : 1 085





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
Sekcia správy komunikácií, životného prostredia a stavebných činností
oddelenie správy komunikácií

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

Ing. arch. Martin Bujna
Velehradská 30
821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
25.04.2016	MAGS OSK 44259/ 2016-270653/Há-144	J. Horváthová/772	6.05.2016

Vec

Stanovisko k stavbe "Rozšírenie existujúceho vstupného otvoru domu – úprava chodníka na Ul. 29. augusta" - dokumentácia pre stavebné povolenie

Stavebník	JUDr. Dušan Kubovčák, Grösslingoá 58, 81109 Bratislava
Názov stavby	Rozšírenie existujúceho vstupného otvoru domu – úprava chodníka na Ul. 29. augusta
Katastrálne územie	Staré Mesto
Parcela č.	Objekt – 9071, komunikácia – 21761/1
Miesto stavby	Ul. 29. augusta – Grösslingová ul.
Druh podanej dokumentácie	DSP
Spracovateľ	Ing. arch. Tomáš Brbúch, Ing. arch. Martin Bujna
Dátum spracovania dokumentácie	apríl 2016

Popis stavby v zmysle predloženej dokumentácie

Účelom stavby je rozšírenie jedného z existujúcich vstupných otvorov nárožného bytového domu. Existujúci vstupný otvor je podružného charakteru a nachádza sa na uličnej čiare smerom do Ulice 29. augusta. Požiadavka vychádza z nedostatočnej svetlej výšky vstupného otvoru – v súčasnosti je 1630 mm, preto si vyžaduje prehĺbenie o tri schodiskové stupne podobne, ako je to už pri existujúcom vstupe.

Konštatujeme:

Stavbou dotknutá Ul. 29 augusta vrátane verejného osvetlenia (VO) je v správe Hlavného mesta SR Bratislavy.

Na základe odborného posúdenia predloženej dokumentácie ako správca komunikácie v zmysle § 140a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov s riešením stavby „**Rozšírenie existujúceho vstupného otvoru domu – úprava chodníka na Ul. 29. augusta**“ v zmysle predloženej dokumentácie **súhlasíme** s týmito podmienkami:

Záporožská 5, I. poschodie, č. dverí 130

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 67 05	02/59 35 67 85	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	osk@bratislava.sk

1. Pred realizáciou rozkopávkových prác požiadajte príslušný cestný správny orgán o rozkopávkové povolenie s platným POD na dotknutej komunikácii a chodníku a práce si naplánujte tak, aby rozkopávka mohla byť realizovaná v období od 15.marca do 15.novembra bežného roka v najkratšom možnom technologickom časovom rozsahu.
2. Priechodná šírka chodníka po zriadení vstupu v mieste vstupu musí zostať minimálne 1,5 m.
3. Za vzniknuté škody a úrazy z titulu zásahu do chodníka a za správu a údržbu príslušných schodov zodpovedá vlastník objektu.
4. V predmetnej oblasti sa nachádzajú naše podzemné káblové a vzdušné zariadenia verejného osvetlenia (VO). Žiadame tieto zariadenia pri prácach chrániť pred poškodením a pred začatím prác podzemné káblové vedenia VO odbornou firmou vytýčiť. Pri prácach žiadame dodržať platné STN a predpisy. Ak príde k poškodeniu kábla VO, žiadame vymeniť celé káblové pole bez použitia spojok. Pred začatím prác a pred zásypom ryhy žiadame prizvať správcu VO k odovzdaniu staveniska a ku kontrole vykonaných prác. Všetky stavebné práce žiadame realizovať bez prerušenia funkčnosti VO. Prípadnú poruchu na VO je potrebné oznámiť na tel. č. 02/63810151.
5. Žiadame chrániť v mieste stavby stožiare a káble VO. Prípadná oprava poškodeného VO bude realizovaná na náklady investora.
6. Uplatňujeme si záručnú lehotu 60 mesiacov (týka sa prác na objektoch v správe hlavného mesta).

Upozornenie

- Záber časti chodníka je potrebné majetkovoprávne doriešiť s vlastníkom pozemku.

Toto stanovisko nenahrádza:

- stanovisko hl. m. SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov
- rozhodnutia príslušného cestného správneho orgánu (napr. rozkopávkové povolenie, povolenie na zvláštne užívanie miestnych komunikácií)

Poznámka

Situáciu si ponechávame na oddelení správy komunikácií (OSK).

V prípade ďalšieho podania žiadame k žiadosti priložiť aj fotokópiu tohto vyjadrenia.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
 Oddelenie správy komunikácií
 Primaciálne nám. č.1
 814 99 Bratislava

v. z. -
 JUDr. Ing. Eva Uhláriková
 vedúca oddelenia

Prílohy

1x projektová dokumentácia

Co

MÚ MČ Bratislava – Staré Mesto




Magistrát hl. m. SR Bratislavy – ODI, CSO, ORM

Magistrát hl. m. SR Bratislavy – OSK - SK, VO



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: Slnecná 1351, 908 45 Gbely ičo: 404 830 11 tel: +421 907 793 702 email: bohdansaly@gmail.com		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava I	Obec BA-m.č. Staré Mesto
		Kat. územie Staré Mesto	Číslo plánu 2/2017	Mapový list Bratislava 9-0/24
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p. č. 21761/1 a 21761/3				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Monika Vlčková
Dňa: 23.01.2017	Meno: Ing. Bohdan Šály	Dňa: 23.01.2017	Meno: Ing. Bohdan Šály	Dňa: 06.FEB.2017
				Číslo: 169/2017
Nové hranice boli v prírode označené klincami		Náležitost' podľa predpisov zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a katastrálnom úrade
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9270				
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								ha	m ²		
LV	PK	KN													
STAV PRÁVNÝ JE TOTOŽNÝ S REGISTROM C KN															
1656		21761/1		1334	Zast. pl.						21761/1		1333	Zast. pl. 22	Doterajší
											21761/3		1	Zast. pl. 22	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava
Spolu:				1334									1334		
Legenda: kód spôsobu využívania:						22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasti									

⊕
21760/1

9071

-38.17-

⊕
21761/1

3 -0.90- 4
⊕
21761/5
2 -0.90-
-1.00-
-1.00-

-20.0-

9073

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1: Situácia



Obr. č. 2: Poloha pozemku