

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. OTS1701466 SNM/17/041/AL zo dňa 25.04.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 38 / 2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva stavby na dobu neurčitú na pozemku registra „C,, KN parc. č. 404 druh ostatné plochy v k.ú. Čuňovo, v rozsahu stanovenom geometrickým plánom č. 125-1/2016 (výmera 4m²), ktorý je podľa listu vlastníctva LV č. 1 vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

Počet listov (z toho príloh):

Dátum: 24.10.2017

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: 17.05.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.10.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1701466 SNM/17/041/AL schválená zo dňa 10.05.2017

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 49716/17-355498 zo dňa 02.08.2017

Geometrický plán č. 125-1/2016 zo dňa 5.5.2016 úradne overený dňa 23.5.2016 pod č. 1035/2016

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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ			
Okres: Bratislava V	Vytvorené cez katastrálny portál		
Obec: BA-m.č. ČUNOVO	Datum vyhotovenia: 27.06.2017		
Katastrálne územie: Čunovo	Čas vyhotovenia: 10:15:32		

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.
404	3371	Ostatné plochy	28	1		47721	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

28 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a polvivicie využitie

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	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Prímaoľáne námestie 1, Bratislava, SR	1 / 1
IČO:		
2	Mecická časť Bratislava - Čunovo, Hraničárska 144, Bratislava, PSČ 861 10, SR	/
IČO:		

Geometrický plán č. 125-1/2016

zo dňa 5.5.2016 úradne overený dňa 23.5.2016

Doterajší stav:

LV č. 1

parc. reg. C KN č.404

3371 m2

druh pozemku ost. pl.

Legenda:

18 - Pozemok na ktorom je uličná a sídlisková zeleň

Vlastník doterajší: Hl. mesto SR Bratislava

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva osadenia stavby trafostanice vo vyznačenom rozsahu na parcelu reg. „C,, parc. č. 404 v prospech Západoslovenská distribučná a.s. Čulenova 6, Bratislava

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.05.2017

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. 404

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

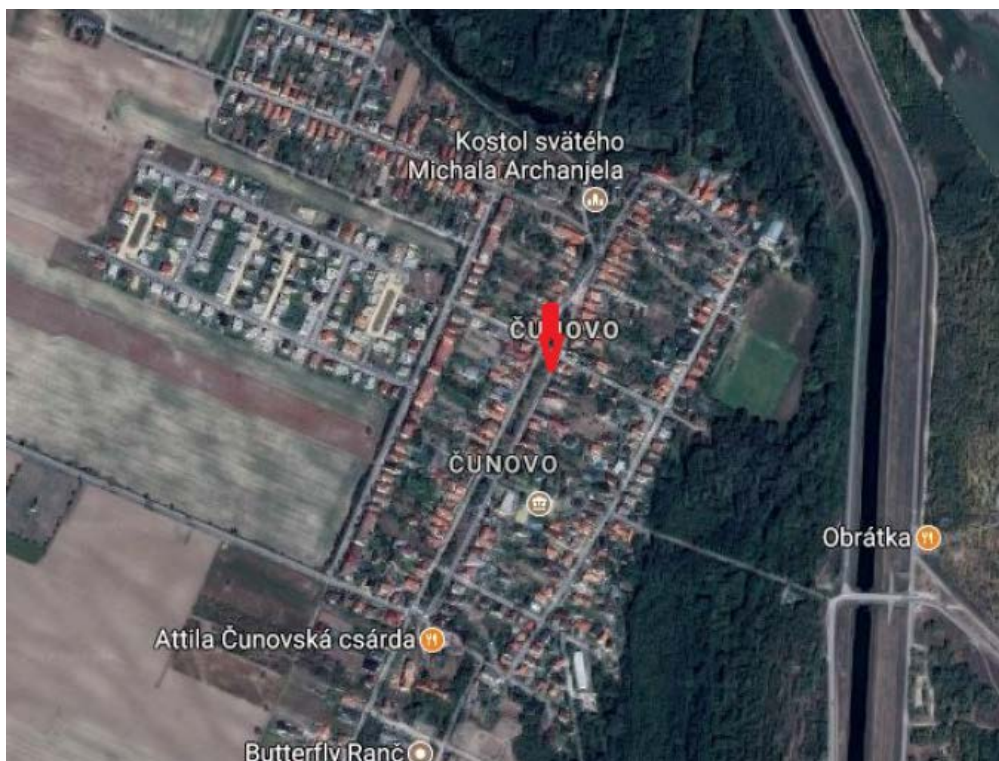
nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný hodnotený pozemok sa nachádza v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Čuňovo. Pozemok sa nachádza na ulici Hraničiarska - Skýcovská, a je umiestnený v miestnej zeleni medzi asfaltovými vozovkami. Pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Bratislava, v zastavanom území, s využitím ako Ostatná plocha. Jedná sa o okrajovú časť mesta Bratislava, mestská časť Čuňovo.

Katastrálne územie Čuňovo 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 - 20 minút automobilovou, alebo mestskou hromadnou dopravou. Vzdialenosť zastávky MHD je do 2 minút.



Obr. č. 1: poloha nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok má využitie ako ostatná plocha. Na pozemku sa nachádza stavba kioskovej trafostanice s okapovým chodníkom.

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

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 404

POPIS

Predmetný hodnotený pozemok sa nachádza v zastavanom území hl. mesta Bratislava, k.ú. Čuňovo. Jedná sa o pozemok vo vlastníctve hl. mesta Bratislava, parcela reg. „C,, KN s parc. č. 404 druh ostatná plocha o výmere 3371 m², zapísaná na LV č. 1, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne, napojenie pozemku na verejnú inžiniersku sieť je bezproblémové. Pozemok je prístupný z verejnej cestnej komunikácie. Pozemok má využitie ako miestna zeleň, v stredovom páse medzi dvomi smermi asfaltovej vozovky, v centrálnej zóne mestskej časti Bratislava - Čuňovo. Predmetom ohodnotenia je výmera pozemku v zmysle geometrického plánu vo veľkosti 4 m². Jedná sa o plochu na ktorej sa zriaďuje vecné bremeno priznania práva osadenia stavby trafostanice vo vyznačenom rozsahu podľa geometrického plánu č. 125- 1/2016 úradne overeného zo dňa 23.5.2016 pod č. 1035/2016.

Podľa územnoplánovacej informácie MAG OUIK 49716/17-355498 zo dňa 02.08.2017 je určené funkčné využitie územia:

- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy (viď. UPI 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:

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

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

M - počet m² podľa vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)

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

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

k_s - koeficient všeobecnej situácie (0,7 - 2)

k_v - koeficient intenzity využitia (0,5 - 2)

k_d - koeficient dopravných vzťahov (0,8 - 1,2)

k_f - koeficient funkčného využitia územia (0,8 - 2)

k_i - koeficient technickej infraštruktúry (0,8 - 1,5)

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1 - 3)

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

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]
404	ostatná plocha	4	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3400$	155,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 155,35 \text{ €/m}^2$	621,40 €

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 404**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	155,350 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	4,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{\text{NPMJ}} = 155,350 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 7,776 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{\text{NP}} = M * V\dot{S}H_{\text{NPMJ}} = 4,00 \text{ m}^2 * 7,776 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{31,10 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 404, obec Bratislava, k.ú. Čuňovo

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 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 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 nájmomnom, 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 nie je 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 neprímeranou pohnutkou.

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

k - 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. je stanovené vo výške 30%.

Náklady s údržbou pozemku sa neuvažujú v prípade stavby na pozemku, správne náklady sú uvažované vo výške 1% bez zaťaženia pozemku, 1,5 pri zaťažení pozemku vecným bremenom práva stavby.

Obmedzenie z titulu závädy pri zohľadnení zaťaženia pozemku vecným bremenom práva stavby kioskovej trafostanice je uvažované podľa odborného odhadu vo výške 100 %.

Rozsah vecného bremena je počítaný podľa geometrického plánu vo výmere 4 m².

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda 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. 404	4	m ²	4,00	7,776	31,10

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	2,66
Predpokladané bežné náklady spolu:	2,66

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 31,10 - 2,66 - 9,33 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 19,11 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	3,98
Predpokladané budúce náklady spolu:	3,98

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 31,10 - 3,98 - 9,33 (30\% \text{ strata}) - 21,77 (70\% \text{ obmedzenie}) = - 3,98 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 3,98 - 19,11| = 23,09 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 23,09 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 23,09 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 23,09 / 4 = 5,77 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 23,09 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 461,32 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 461,32 / 4 = 115,33 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

621,40 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 404 - parc. č. 404 (4 m ²)	621,40
Spolu VŠH	621,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	620,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **620,00 €**

Slovom: **Šesťstodvadsať Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 404, obec Bratislava, k.ú. Čuňovo	461,32	znižuje
Spolu VŠH	461,32	
Zaokrúhlene	460,00	

Slovom: **Štyristošesťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 24.10.2017

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 38/2017

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1701466

SNM/17/041/AL

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

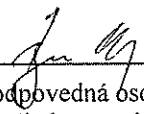
Objednávame si u Vás o vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku reg. "C" parc. č. 404 - ostatné plochy, k. ú. Čuňovo, v rozsahu vymedzenom GP č. 125-1/2016 (výmera 4 m²). Vecne bremeno sa zriaďuje za účelom práva užívania daného pozemku pod stavbou trafostanice.

Cena za ZP je cca 150, Eur. Znalecký posudok žiadame vyhotoviť aj v elektronickej podobe.

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

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Bialko Miroslav dňa 10.05.2017
V Bratislave dňa: 25.04.2017


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

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

Okres: **Bratislava V**
Obec: **BA-m.č. ČUNOVO**
Katastrálne územie: **Čunovo**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **27.06.2017**
Čas vyhotovenia: **10:15:32**

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.
404	3371	Ostatné plochy	29	1		47721	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

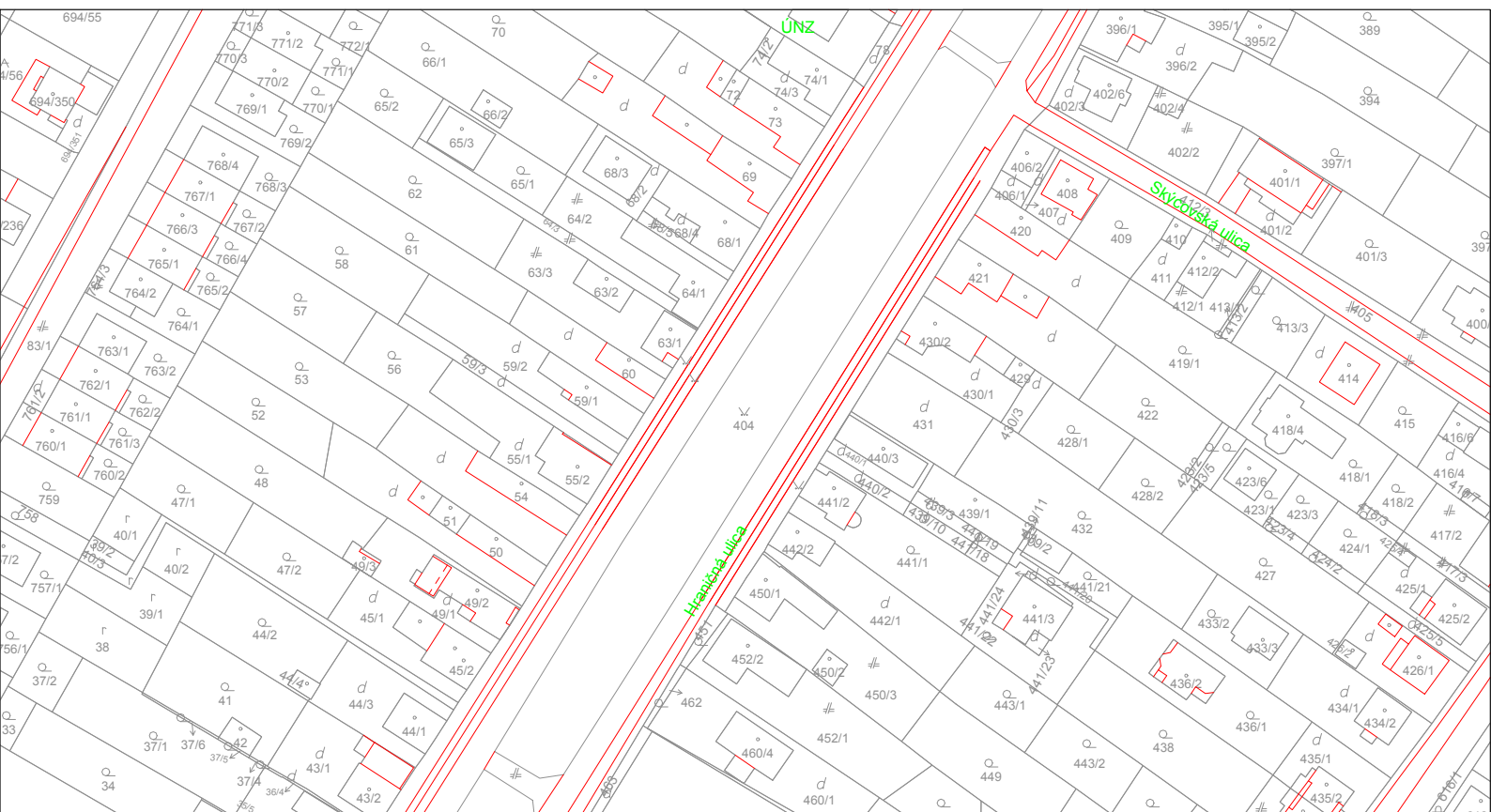
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, SR	1 / 1
IČO :		
2	Mestská časť Bratislava - Čunovo, Hraničiarska 144, Bratislava, PSČ 851 10, SR	/
IČO :		

Informatívna kópia z mapy

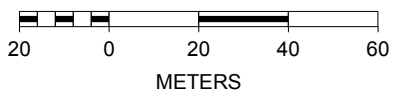
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. ČUNOVO
Katastrálne územie: Čunovo

27. júna 2017 10:18



SCALE 1 : 1 686

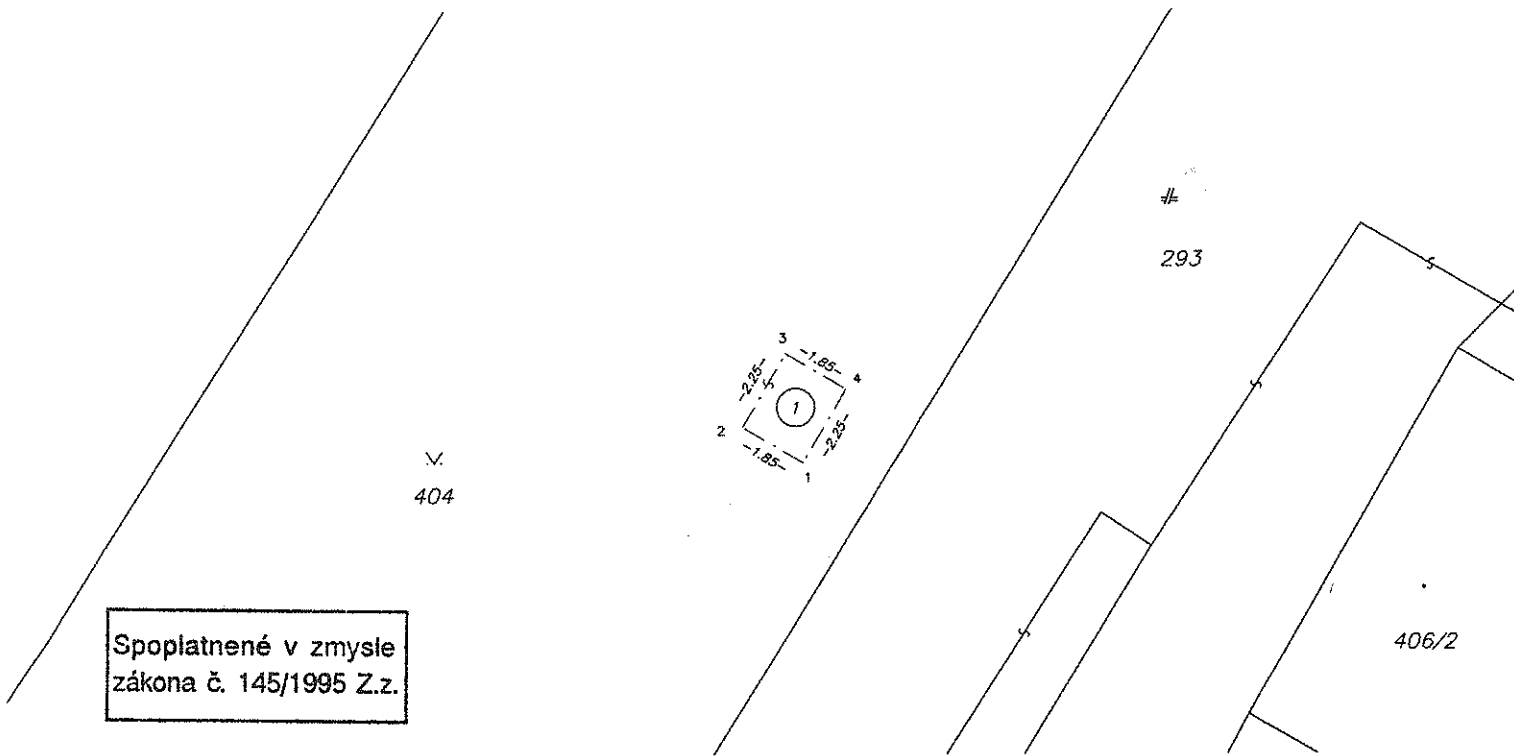


VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (inó opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	LV	KN	ha	m ²								ha	m ²		
	1	404		3371	ost.pl.	1			404	4	404		3371	ost.pl.	Hl. mesto SR-Bratislava
Stav právny je totožný s registrom C KN															
Spolu:															

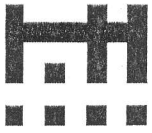
Legenda: kód spôsobu využívania 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok ...

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva osadenia stavby trafostanice vo vyznačenom rozsahu na parcelu reg. C-KN č. 404 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava.



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

Vyhoviteľ Radovan Verčák - RV GEO Bazovského 17 Bratislava 84101 IČO: 41335996	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava V	Obec BA-m.č. ČUNOVO
	Kat. územie Čunovo	Číslo plánu 125-1/2016	Mapový list č. Bratislava 7-7/21
GEOMETRICKÝ PLÁN		na vyznačenie vecného bremena práva osadenia stavby na parc. reg. C-KN č. 404	
Vyhoviteľ	Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vlčková
Dňa: 5.5.2016 Meno: Radovan Verčák	Dňa: 5.5.2016 Meno: Ing. Miloš Beško	Dňa: 23. MÁJ 2016	Číslo: 1035/2016
Nové hranice boli v prírode označené múrom	Náležitosť má na presnosťou zodpovedá predpisom	Úradne overená podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o svedčení a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1306		Pôvodná a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pôvodná a podpis	



Sekcia správy nehnuteľností
Oddelenie majetkových vzťahov

TU 365 103

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OMV 32062/2017 MAGS OUIIC 49716/2017-355498 Ing. Kuchtová/225 02.08.2017

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
žiadosť zo dňa	26.07.2017
pozemok parc. číslo:	reg. CKN parc. č. 404 podľa grafického značenia v priloženej mapke
katastrálne územie:	Čunovo
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Hraničiarska ulica
zámer žiadateľa:	zriadenie vecného bremena – právo strpieť umiestnenie stavby trafostanice na danom pozemku.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 404 v k.ú. Čunovo

funkčné využitie územia:

- parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučne chodníky, turistické

a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Neprípustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

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

Nakoľko sa jedná o trafostanicu nechávame na zváženie, či nie je potrebné stanovisko oddelenia stratégií rozvoja mesta a tvorby územnoplánovacích dokumentov – technická infraštruktúra (OSRMT-GTI).

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je zverejnený na adrese:

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

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

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

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

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

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 49716/2017-355498 zo dňa 02.08.2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmernenia investičnej činnosti
Právnické námestie č. 1
014 99 Bratislava

Simeon

Ing. Ludmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ - archív

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1: Poloha stavby kioskovej trafostanice