

Znalec: **Ing. Miroslava Juritková**
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty
nehnuteľností
tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávateľ: **Hlavné mesto SR Bratislava**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1703489 SNM/109/MD

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2018

Vo veci: Objednávka OTS1703489 SNM/109/MD, z dňa 6.11.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „E“ KN parc.č. 4963/52 v k.ú. Rača vo výmere 12 m², LV č. 400

Počet listov (z toho príloh): 29 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Objednávka OTS1703489 SNM/109/MD, z dňa 6.11.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „E“ KN parc.č. 4963/52 v k.ú. Rača vo výmere 12 m², LV č. 400

2. Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Zriadenie vecného bremena**3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia :** 6.11.2017**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok**

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 27.1.2018

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 27.1.2018**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:****6.1. Dodané zadávateľom :**

- Objednávka OTS1703489 SNM/109/MD
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 49065/17-350943 z dňa 4.10.2017
- Geometrický plán č. 39/2017 na vyznačenie vecného bremena na EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154), GP úradne overený dňa 5.1.2018 pod číslom 3106/2017

6.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.1.2018
- Výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Rača, Parcela registra „C“ č.p. 4963/154, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.1.2018
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.1.2018
- Miestne šetrenie
- Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z , vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017

8. 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.
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z.
- 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. 461/2009 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 Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nie sú

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 znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota vecného bremena, závrada viaznuca na nehnuteľnosti, sa odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závrady pre zaťaženého vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas obdobia 20 rokov (závrada neobmedzeného trvania). Pri pozemkoch sa hospodárska ujma určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať.

Všeobecná hodnota pozemku, vstupujúca do výpočtu nájmu pozemku, je **stanovená metódou polohovej diferenciacie**.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku porovnávacou metódou a výnosovou metódou nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti som nemala k dispozícii zodpovedajúce podklady pre použitie tejto metódy.

Z dôvodu objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku boli skúmané ponuky realitných spoločností na predaj stavebných pozemkov v lokalite Rača, Hruškova ul.

a1) Definície základných pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby),
- metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov vyhlášky 213/2017, je základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplývajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [\text{€}],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciacie

a3) Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa počíta ako:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} [\text{€}],$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

a4) Všeobecná hodnota nájmu pozemku

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€/m}^2, \text{rok}]$$

kde:

VŠHPOZMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

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

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :**b1) Pozemok reg. „C“ KN p,č, 4963/154, bez založeného LV, na základe výpisu z KN. k.ú Rača, Okres Bratislava III**

Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA – m.č. RAČA**
Katastrálne územie: **Rača**

PARCELA registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.	List mapy
4963/154	384	Ostatné plochy	37		1 27713

*Legenda:**Spôsob využívania pozemku:*

37 – pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**b2) Pozemok reg. „E“ KN p,č, 4963/52,, na základe výpisu z KN. k.ú Rača, Okres Bratislava III**

Okres: **Bratislava III**
Obec: **BA – m.č. RAČA**
Katastrálne územie: **Rača**

PARCELA registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku	umiestn. poz.	List mapy
4963/52	3453	Zastavané plochy	1	771

*Legenda:**Umiestnenie pozemku:*

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 400

por.č.	priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č.	spoluvl. podiel
	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR	

1/1

b3) Nové vlastnícke a evidenčné údaje na základe geometrického plánu GP č. 39/2017, k.ú. Rača na vyznačenie vecného bremena na EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) úradne overený Katastrálny úradom Bratislava dňa 5.1.2018 pod číslom 3106/2017.

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav							
Číslo		parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
	400		4963/52		3453		zast.pl.	1			4963/52	13	4963/52	3453		zast.pl.	doterajší
<i>Spolu:</i>					3453							13		3453			
				4963/154	384		ost.pl.						4963/154	384		ost.pl. 37	doterajší
<i>Spolu:</i>					384									384			
<i>Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka p.č. 4963/290,338</i>																	
<i>Legenda: kód spôsobu využitia</i>								<i>37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.</i>									

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 27.1.2018

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 27.1.2018

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola porovnávaná, predmetom ohodnotenia nie sú stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia je zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku reg. „C“ KN p.č. 4963/154. K pozemku p.č. 4963/154 o výmere 384m² nie je založený list vlastníctva. Pozemok je súčasťou parc. č. 4963/52 registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu o výmere 3453 m², LV č. 400, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Ako podklad k zriadeniu VB bol vyhotovený Geometrický plán č. 39/2017 na vyznačenie vecného bremena na EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) úradne overený 5.1.2018 pod číslom 3106/2017.

Pri porovnaní súladu popisných údajov bol zistený nesúlad vo výmere rozsahu vecného bremena. V predloženej UPI a Objednávke k spracovaniu ZP (sú prílohou ZP) sa pojednáva o rozsahu vecného bremena o výmere 12m², rozsah pozemku na ktorom sa zriaďuje VB v zmysle GP č. 39/2017 je 13m². V znaleckom posudku je počítané vecné bremeno v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom.

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

Predmetom ohodnotenia je Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) o výmere 13 m² k.ú. Rača

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

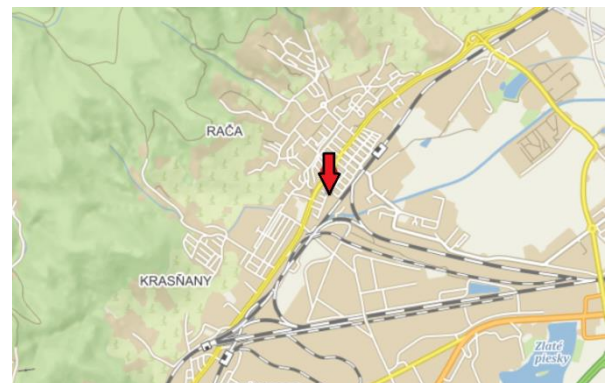
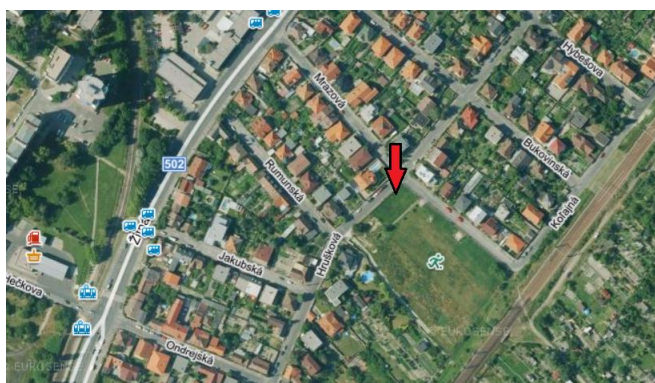
Nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je zriadenie VB práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154), ul. Hrušková, v mestskej časti Rača. Rača je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava III. Rača bola do roku 1946 samostatnou obcou známou pod menom Račičsdorf. Rača sa delí sa na miestne časti: Krasňany, Rača a Východné. Hlavné spojenie s centrom Bratislavy je pokrývané prioritne električkami č. 3 a 5. Lokálne spojenie je zabezpečované autobusmi. V Rači sa tiež nachádzajú železničné stanice Bratislava-Rača a Bratislava-východ. Cestovanie osobnou automobilovou dopravou do centra Ba – Staré Mesto je cca 7 km asi 12 minút cesty autom.

Pozemok reg „C“ KN p.č. 4963/154 o výmere 34m², je súčasťou pozemku registra „E“ KN p.č. 4963/52 o výmere 3453m². Pozemok je zastavanou plochou na ktorej leží inžinierska stavba, verejná komunikácia ul. Hrušková. Vecné bremeno bude zriadené v rozsahu 13m² na časti pozemku p.č. 4963/154, z dôvodu zabezpečenia prístupu a príjazdu z kom. Hrušková na pozemky p.č. 4963/338,290. VB bude teda zabezpečovať prístup z pozemku reg EKN p.č. 4963/52 na pozemok reg CKN p.č. 4963/290,338 cez pozemok reg CKN p.č. 4963/154.



Obr: Umiestnenie VB na pozemku EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154), ul. Hrušková, Rača Bratislava

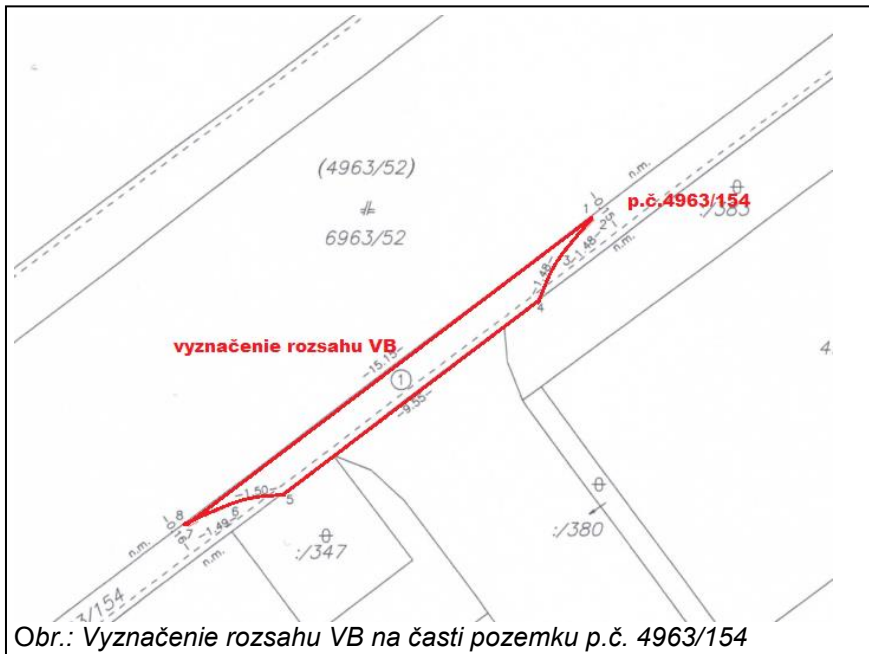
b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemok p.č. 1963/154 je v čase ohodnotenia využívaný v súlade so zápisom na LV, na pozemku je vybudovaný chodník pozdĺž cestnej komunikácie. Pozemok je situovaný v pozdĺžnom smere medzi telesom komunikácie a pozemkami v súkromnom vlastníctve.

V zmysle vydanéj územnoplánovacej informácie číslo MAGS OUIČ 49065/17-350943 z dňa 4.10.2017, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie ktorého je súčasťou pozemok p.č.

4963/154 v k.ú. Rača funkčné využitie územia: námestie a ostatné komunikačné plochy. Predmetné územie je v dotyku s existujúcou trasou verejného vodovodu DN 600mm.

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.



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

V čase ohodnotenia nie sú známe riziká, ktoré by bránili zriadeniu vecného bremena na časti pozemku p.č. 4963/154 v rozsahu v zmysle GP č. 39/2017.

2.1 POZEMKY

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Časť pozemku reg EKN o výmere 13m², pozemok p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača (odčlenený na základe GP č. 39/2017)

POPIS

Predmetom ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty časti pozemku reg EKN o výmere 13m² p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača, ako podklad pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu.

Hodnotená časť pozemku, parcely č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) sa nachádza v Bratislave, katastrálne územie Rača, okres Bratislava III, prístupná z Hruškovej ulice. Parcela reg "E" KN p.č. 4963/52, LV 400, je pozemok zastavaný cestnou komunikáciou, parcela o celkovej výmere 3453 m². Časťou tohto pozemku je parcela reg "C" KN p.č. 4963/154 o výmere 384 m² (ostatné plochy – chodník pozdĺž cestnej komunikácie), pozemok je obdĺžnikového tvaru umiestnený v pozdĺžnom smere popri komunikácii. V čase ohodnotenia využívaný ako spevnená časť cestného telesa. Územný plán mesta Bratislava, rok 2007 v znení zmien

a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého je pozemok p.č. 4963/52 súčasťou funkčné využitie územia námestia a ostatné komunikačné plochy.

Hodnotenie pozemku:

Pozemok reg EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača sa nachádza v obytnej časti mesta Bratislava – Rača.

V okolí pozemku sa nachádzajú rodinné domy s štandardným prevedením. Pozemok sa nachádza v obytnom území mesta s využitím MHD. Možnosť napojenia na kompletnú technickú infraštruktúru. Využitie pozemku v zmysle predloženej UPI je – ostatné komunikačné plochy. Pozemok p.č. 4963/52 je v čase ohodnotenia zastavaný inžinierskou stavbou. Pozemky v meste Bratislava sú pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, tento záujem nebol zohľadnený v zvýšenej východiskovej hodnote. Z dôvodu malej výmery ohodnocovanej časti pozemku (13m²), z dôvodu možnej využiteľnosti pozemku (zastavaný pozemok), bol pri výpočte použitý redukujúci faktor.

Za účelom objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli zároveň pri ohodnotení skúmané a porovnávané ponuky na predaj pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4963/52 k.ú. Rača	zastavané plochy a nádvoría	13	13,00	1/1	13,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. obytne časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient funkčné využitie pozemku	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	Iné faktory (tvar pozemku, výmera pozemku, druh možne zástavby)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 0,80$	2,1732
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1732$	144,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{POZ}} = M * V\check{S}_{H_{MJ}} = 13,00 \text{ m}^2 * 144,28 \text{ €/m}^2$	1 875,64 €

3. NÁJMY

NÁJOM POZEMKU VÝPOČTOM

Časť pozemku reg EKN o výmere 13m² p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača (vytvorený na základe GP č. 39/2017)

Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku

Novelizáciou č. 254/2010 Z.z. vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v prílohe č. 3, ods. G stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov došlo k zmenám v postupe stanovenia VŠH nájmu pozemku. VŠH ročného nájmu pozemku môžeme vypočítať na báze všeobecnej hodnoty a druhý spôsob výpočtu je stanovenie VŠH nájmu pozemku porovnávaním. Druhý spôsob stanovenia VŠH je vylúčený z dôvodu nedostatku vhodných podkladov pre porovnávanie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu na báze všeobecnej hodnoty

Výpočet zo vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot [(1 + k)^n \cdot k / (1 + k)^n - 1] \cdot k_N \quad [€/m^2/rok]$$

kde

$VŠH_{POZMJ}$ – je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²/rok]

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

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100 + N) / 100$, kde N vyjadrujú náklad spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách)

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

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov – hodnotu nájmu pozemku stanovujeme na obdobie jedného roka. Dĺžka nájmu je stanovená vyhláškou na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne.

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku - na jej výpočet sa používa metóda porovnávania, alebo metóda polohovej diferenciacie. VŠH pozemku je prevzatá z predchádzajúceho výpočtu.

Úroková miera – pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou ECB a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Úroková sadzba ECB v termíne ohodnotenia (prevzatá z stránky www.nbs.sk) pre hlavné refinančné operácie platná od 16.3.2016 je vo výške **0,00%**

Úrokové sadzby z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch / Sadzby pre hlavné refinančné operácie sú zistené z podkladov NBS http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf

Úroková miera z vkladov refinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou do 1 roka, jej priemerná hodnota za posledných 12 mesiacov (obdobie od 11/2016 do 11/2017) je v úrovni 0,1392 (zdroj NBS, podklad sa nachádza v prílohe ZP).

Dosadená úroková miera vo výpočte je 0,05.

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu – sadzba dane z príjmu 21 % je platná pre právnické osoby v roku 2017.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície – obvyklé obdobie návratnosti investície je v intervale od 15-40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických,

polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície. Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti, umiestnené v dobrej polohe s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa územného plánu). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti, umiestnené v nevhodnej polohe s nevhodnými fyzickými charakteristikami, nevhodným tvarom, bez možnosti zástavby a pod.

V zmysle umiestnenie pozemku na území hlavného mesta, charakteristiky a výmery pozemku som volila **návratnosť 15 rokov**. Toto určené obdobie objektívne zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne charakteristiky posudzovaného pozemku. Toto obdobie je zároveň zvolené s ohľadom na predpokladaný neobmedzený čas trvania vecného bremena.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	112,420 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,05 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	13,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 144,280 * \left[\frac{(1+0,0005)^{15} * 0,0005}{(1+0,0005)^{15} - 1} \right] * 1,21 = 11,685 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 13,00 \text{ m}^2 * 11,685 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{151,91 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154), o výmere 13 m² k.ú. Rača

POPIS

Právo prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 4963/154 o výmere 13 m² k.ú. Rača (pozemok je súčasťou parc.č. 4963/52 registra „E“ KN) k.ú. Rača. Parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu ako p.č. 4963/52 je zapísaná na LV č. 400 pre vlastníka Hlavné mesto Bratislava

Identifikácia pozemku je na základe - Geometrického plánu č. 39/2017 na vyznačenie vecného bremena na EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154), GP bol úradne overený 5.1.2018 pod číslom 3106/2017, je prílohou znaleckého posudku.

Okrajové podmienky zriadenia vecného bremena:

druh VB: VB s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu

oprávnený subjekt: oprávneným subjektom je vlastníak pozemku p.č. 4963/290,338 k.ú. Rača

čas trvania VB: časovo neobmedzené trvanie

rozsah VB: priestorové vymedzenie a rozsah v zmysle GP č. 39/2017

všeobecná hodnota vecného bremena stanovená ako jednorázová odplata

Podstata ohodnotenia vecného bremena - Vecné bremeno nie je nájomným vzťahom medzi povinným a

oprávneným subjektom. Vecné bremeno vzniká spravidla za jednorazovú náhradu za jeho zriadenie. Znaleckou úlohou je teda vyčíslenie primeranej náhrady, ktorá bude kompenzovať ujmu povinného subjektu. Spravidla ide o sumu, ktorá pri uložení na bežný terminovaný vklad (tzn. vklad s bežným úrokom) bude počas celej doby trvania (v SR max. 20 rokov) poskytovať čiastky, ktoré budú primerane kompenzovať ujmu povinného subjektu. V znaleckej praxi sa najčastejšie ujma povinného subjektu stanovuje na báze straty nájmu. V niektorých prípadoch je však tento model nepoužiteľný.

Charakteristika vecného bremena z titulu určenia oprávneného subjektu - Jedná sa o vecné bremeno v prospech veci (in rem), subjekt oprávnenia je vlastník pozemku p.č. 4963/290,338 k.ú. Rača, okres Bratislava III. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača, plocha o výmere 13m².

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná:

- Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HVB = \sum OZt / (1+k)^n$$

OZt - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.), n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí n = 20 rokov (rok), k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.
OZBE = hrubý výnos – náklady – strata

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

V danom prípade uvažujem so stratou stanovenou odborným odhadom vo výške 50%, táto sadzba zároveň odzrkadľuje celkový trh s prenájomom takéhoto typu nehnuteľností.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

$$OZBU = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie}$$

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

V tomto výpočte uvažujem s nákladmi na daň z pozemku

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady.

Okrajová podmienka

(strata + odmedzenie) 100%

potom obmedzenie ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme ako

odmedzenie = odhadované obmedzenie zo (100-strata) /v%/

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia z titulu závady hodnotou 50 %, nakoľko vlastník pozemku môže pozemok užívať aj po zriadení VB na pôvodný účel. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 50 %, táto je stanovená spracovateľom znaleckého posudku s ohľadom na možnosť reálneho prenajatia pozemku, s ohľadom na jeho možné využitie a s ohľadom na predpokladaný záujem o prenájom tejto parcely. (celá plocha parcely je 13m²).

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
časť pozemku p.č. 4963/154	13	m ²	13,00	8,775	114,08

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na daň z pozemku	0,89
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,89

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 114,08 - 0,89 - 57,04 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 56,15 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na daň z pozemku	0,89
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,89

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 50) / 100 = 25,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 114,08 - 0,89 - 57,04 (50\% \text{ strata}) - 28,52 (25\% \text{ obmedzenie}) = 27,63 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |27,63 - 56,15| = 28,52 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 28,52 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$VŠH_{VB} = 28,51 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 28,51 / 13 = 2,19 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 28,52 * \frac{(1 + 0,0005)^{15} - 1}{(1 + 0,0005)^{15} * 0,0005}$$

$VŠH_{VB} = 426,09 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 426,09 / 13 = 32,78 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „E“ KN parc.č. 4963/52 v k.ú. Rača vo výmere 13 m², LV č. 400

Výpočtom bola zistená **Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača vo výške 425 Eur.**

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota časti pozemku registra "E" KN parc.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 27.1.2018, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacjej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet odplaty za zriadenie vecného bremena - právo prechodu, prejazdu bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Pričom pri stanovení odplaty za zriadenie vecného bremena boli nasledovné okrajové podmienky: charakteristika vecného bremena z titulu určenia oprávneného subjektu - jedná sa o vecné bremeno v prospech veci (in rem), subjekt oprávnenia je vlastník pozemku p.č.4963/290,338 k.ú. Rača, okres Bratislava III. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú (preto bolo ako základ výpočtu použité obdobie 20 rokov) a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu. Vecné bremeno bude zriadené na časť pozemku v rozsahu pozemku t.j. 13m².

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Časť pozemku o výmere 13m ² p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača (vytvorený na základe GP č. 39/2017) k.ú. Rača (13 m ²)	1 875,64
Spolu VŠH	1 875,64
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 880,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 880,00 €**

Slovom: **Jedentisícosemstoosemdesiat Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Časť pozemku o výmere 13m ² p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača (vytvorený na základe GP č. 39/2017)	11,685	151,91
Spolu		151,91
Zaokrúhlene		150,00

Slovom: **Jedenstopäťdesiat Eur/rok**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 4963/154 o výmere 13 m ² k.ú. Rača	426,09	znižuje
Spolu VŠH	426,09	
Zaokrúhlene	425,00	

Slovom: **Štyristodvadsaťpäť Eur**

V Bratislava dňa 27.1.2018

Ing. Miroslava Juritková

IV. PRÍLOHY

- 1 Objednávka OTS1703489 SNM/109/MD
- 2 Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 400, k.ú. Rača, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.1.2018
- 3 Výpis z katastra nehnuteľností, k.ú. Rača, Parcela registra „C“ č.p. 4963/154, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.1.2018
- 4 Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.1.2018
- 5 Geometrický plán č. 39/2017 na vyznačenie vecného bremena na EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) úradne overené 5.1.2018 pod číslom 3106/2017
- 6 Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 49065/17-350943 z dňa 4.10.2017
- 7 Úrokové miery vkladov v EUR, vklady nefinančných spoločností. zdroj http://www.nbs.sk/_img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf
- 8 Fotodokumentácia



Objednávka číslo OTS1703489

SNM/17/109/MD

PRÍLOHA č.1.

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na ocenenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra "E" KN v k. ú. Rača, parc. č. 4963/52 vo výmere 12 m², LV č. 400.

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
 Telefón č.: (02)593 562 48
 Mobil č.:
 Schválil: Szabo Tomáš dňa 06.11.2017
 V Bratislave dňa: 02.11.2017

zodpovedná osoba
 pečiatka a podpis

PRÍLOHA č. 2

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 18.01.2018
Čas vyhotovenia: 11:13:57**PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
4963/ 52	3453	Zastavané plochy a nádvorá	1			771

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 400

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:

Informatívny výpis

1/1

Údaje platné k: 17.01.2018 18:00

PRÍLOHA č. 3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 18.01.2018
Čas vyhotovenia: 10:44:15**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.
4963/154	384	Ostatné plochy	37	1		27713	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

Informatívny výpis

1/1

Údaje platné k: 17.01.2018 18:00

PRÍLOHA č. 4.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

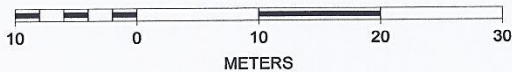
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

18. januára 2018 11:01



SCALE 1 : 500



PRÍLOHA č 5

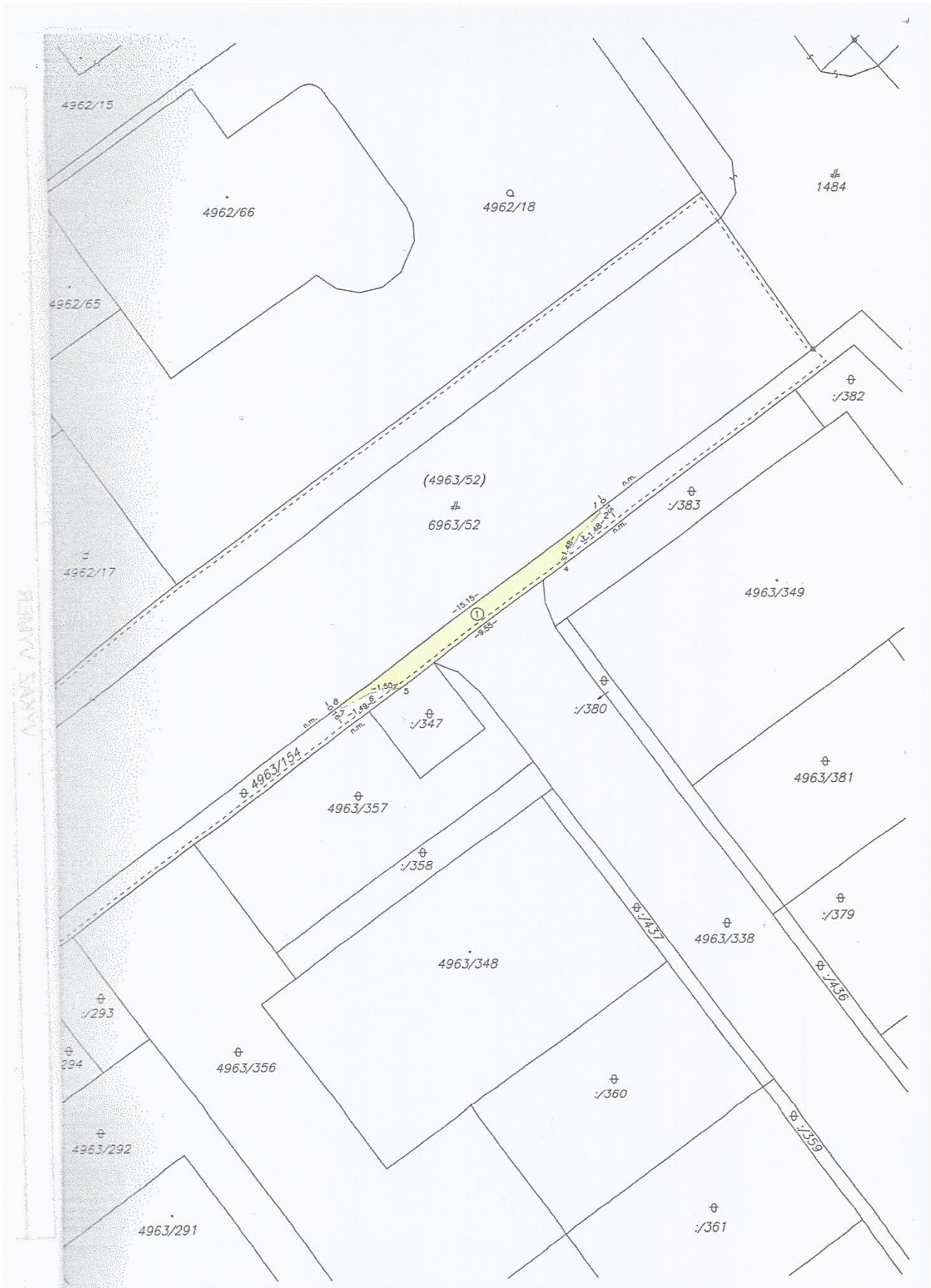


Spoplatnené v zmysle zákona č. 146/1995 Z.z.

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

Vyhotovitel GEOLIK s.r.o. Vrútocká 22 82104 Bratislava		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec BA – m. č. Rača
ičo: 4377 2021		Kat. územie Rača	Číslo plánu 39/2017	Mapový list č. Pezinok 7-7/13
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena na EKN p.č.4963/52 (CKN p.č.4963/154)				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Cipová Magdaléna
Dňa: 11.12.2017	Meno: Róbert Tichý	Dňa: 11.12.2017	Meno: Ing. Ladislav Ivan	Dňa: - 5 JAN. 2018
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 8 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6802		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú učené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER																												
Doterajší stav						Zmeny						Nový stav																
podri. vložky	PK	listu. vložky	LV	Číslo parcely			Druh pozemku	Výmera	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (ná oprav. osoba) adresa, (sídlo)										
				PK	KN-E	KN-C									ha	m ²			ha	m ²	kód							
		4/00		4963/52			zast.pl.	1			4963/52		13	(4963/52)	3453		zast.pl.	doterajší										
Spolu:															13		3453											
														4963/154	384		ost.pl.	doterajší										
Spolu:																												
Poznámka: Zriaduje sa vecný bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok EKN p.č. 4963/52 (CKN p.č.4963/154) vo vymáčanom rozsahu v prospech vlastníka p.č.4963/290,338.																												
Legenda: kód spôsobu využívania																												
37 - Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.																												





PRÍLOHA 6

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. Martina Dobiašová /361

TU 400 480

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
MAGS OMV 39820/2017	MAGS OUIK 49065/17-350943	Ing. Mosná /508	04.10.2017

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (za žiadateľa: PEPOSTAV DEVELOPMENT, s.r.o.)
žiadosť zo dňa:	21.07.2017
pozemok parc. číslo:	časť pozemku parc. č. 4963/154 vo výmere 12 m ² (pozemok je súčasťou parc. č. 4963/52 registra „E“) - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Rača
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Hrušková ul.
zámer žiadateľa:	zriadenie vecného bremena za účelom práva prechodu a prejazdu na pozemky vo vlastníctve žiadateľa

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je časť pozemku parc. č. 4963/154 vo výmere 12 m², funkčné využitie územia: **námestia a ostatné komunikačné plochy.**

Predmetné územie je v dotyku s existujúcou trasou verejného vodovodu DN 600 mm.

Funkčné využitie územia:

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62.49		ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	ouic@bratislava.sk

2

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 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 49065/17-350943 zo dňa 04.10.2017 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 usmerňovania investičnej činnosti
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava



Ing. Ľudmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIK - archív

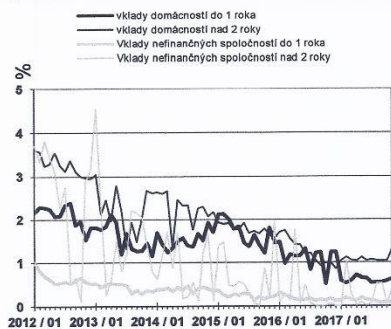
PRÍLOHA č.7.

Úrokové miery z vkladov v EUR

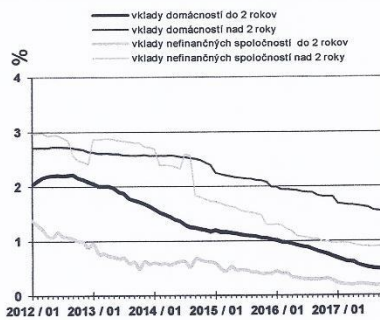
	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 2 rokov	nad 2 roky	
stavy %									
2016 / 11	0.07	0.76	1.82	0.43	0.37	0.02	0.30	1.00	-
2016 / 12	0.05	0.72	1.81	0.41	0.37	0.02	0.27	0.97	-
2017 / 01	0.04	0.69	1.69	0.40	0.37	0.01	0.23	0.97	-
2017 / 02	0.04	0.66	1.68	0.40	0.37	0.01	0.20	0.98	-
2017 / 03	0.04	0.63	1.66	0.31	0.33	0.01	0.20	0.97	-
2017 / 04	0.04	0.62	1.66	0.30	0.33	0.01	0.19	0.95	-
2017 / 05	0.04	0.57	1.64	0.30	0.33	0.01	0.21	0.92	-
2017 / 06	0.04	0.54	1.63	0.31	0.33	0.01	0.20	0.91	-
2017 / 07	0.04	0.52	1.62	0.23	0.25	0.01	0.20	0.90	-
2017 / 08	0.03	0.50	1.57	0.23	0.25	0.01	0.18	0.90	-
2017 / 09	0.03	0.49	1.55	0.23	0.21	0.01	0.18	0.91	-
2017 / 10	0.03	0.49	1.54	0.23	0.21	0.01	0.19	0.90	-
2017 / 11	0.03	0.49	1.52	0.24	0.21	0.01	0.18	0.86	-

	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo		
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou				
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov		nad 3 mesiace	do 1 roka		nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
Nové obchody %											
2016 / 11	0.07	1.25	0.70	0.99	0.43	0.37	0.02	0.17	0.11	0.06	-
2016 / 12	0.05	1.25	0.49	0.86	0.41	0.37	0.02	0.11	0.00	0.00	-
2017 / 01	0.04	0.59	0.83	1.05	0.40	0.37	0.01	0.13	0.17	0.00	-
2017 / 02	0.04	0.53	0.80	1.13	0.40	0.37	0.01	0.19	0.23	1.05	-
2017 / 03	0.04	0.59	0.79	1.05	0.31	0.33	0.01	0.14	0.01	0.27	-
2017 / 04	0.04	0.72	0.80	1.04	0.30	0.33	0.01	0.12	0.29	0.01	-
2017 / 05	0.04	0.65	1.02	1.13	0.30	0.33	0.01	0.19	0.01	0.09	-
2017 / 06	0.04	0.64	0.69	1.04	0.31	0.33	0.01	0.15	0.26	0.02	-
2017 / 07	0.04	0.54	0.69	1.07	0.23	0.25	0.01	0.13	0.17	0.06	-
2017 / 08	0.03	0.55	0.71	1.04	0.23	0.25	0.01	0.10	0.21	0.53	-
2017 / 09	0.03	0.56	0.78	1.03	0.23	0.21	0.01	0.07	0.61	0.53	-
2017 / 10	0.03	0.59	0.86	1.04	0.23	0.21	0.01	0.10	0.23	0.05	-
2017 / 11	0.03	0.64	0.94	1.33	0.24	0.21	0.01	0.07	0.08	0.40	-

Nové vklady



Stavy vkladov



Poznámka Vklady splatné na požiadanie a vklady s výpovednou lehotou sa chápu ako nové vklady, avšak vykazujú sa ako stav konca referenčného obdobia

Príloha č. 8/Fotodokumentácia

Časť pozemku o výmere 13m2 p.č. 4963/52 (CKN p.č. 4963/154) k.ú. Rača (vytvorený na základe GP č. 39/2017) k.ú. Rača (13 m2)



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 2/2018.