

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka číslo OTS1801315, zo dňa 12.04.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 35/2018

Vo veci: Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, na pozemku v Bratislave v k.ú. Staré Mesto, s celkovou výmerou 237 m², v prospech Twin City VIII, s.r.o.

Počet listov (z toho príloh): 28 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí, na pozemku parc. č. 9116/14 s výmerou 237 m² v Bratislave v k.ú. Staré Mesto, podľa geometrického plánu č. 19/2018, v prospech spoločnosti Twin City VIII, s.r.o.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 12.04.2018.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 27.04.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

Výška náhrady je stanovená podľa aktuálnych platných predpisov a metodických postupov znalcov a charakteru obmedzenia, so zohľadnením stavu ku dňu vykonania miestnej obhliadky 27.04.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 12.04.2018 - originál
- Geometrický plán č. 19/2018, Geovis, s.r.o. - fotokópia
- Situácia podľa mapy ArcGIS – fotokópia
- Územnoplánovacia informácia, z 25.05.2016 - fotokópia

Obstarané znalcom:

- LV č. 1, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 28.04.2018 - z katastrálneho portálu
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.04.2018 - z katastrálneho portálu
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR - internet
- Údaje o ponukových cenách pozemkov v danej lokalite - internet
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov - internet
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu - internet
- Zistenia a fotografie z miestnej obhliadky, 27.04.2018 - originál

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, Príloha č. 3.

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 znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR, upravujúca organizáciu a riadenie znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 70/1988 Z.z. o energetike a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Oceňovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majdúch, MIPress 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nevyskytujú sa.

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

Znalecký posudok je vyhotovený pre účel zriadenia vecného bremena.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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 závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná / odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe stanovenej všeobecnej hodnoty pozemku.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Výpis z Katastra nehnuteľností, LV č. 1 okres Bratislava I, katastrálne územie Staré Mesto:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotená parcela)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 9116/14, výmera 237 m², ostatné plochy

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Vlastník - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava podiel 1/1

Správca - Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, SR

Nájomca - Mišíkova, s.r.o., Panská 6, Bratislava, PSČ 811 01, SR

ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremeno pôsobiace in rem spočívajúce v práve prechodu pešo a vjazdu, príjazdu, prejazdu a výjazdu vozidlami cez pozemky parc.č. 9116/14, 9116/16 v prospech každodobého vlastníka stavby súp. č. 6654 na parc.č. 9116/5, podľa V-33236/16 zo dňa 23.11.2016

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strieť na pozemkoch CKN parc.č.9110/41, 9116/14, 9116/16:

a) právo uložiť, umiestniť, zriadiť, viesť a prevádzkovať vedenie inžinierskych sietí cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č.1824/17 dňa 14.8.2017

b) užívanie, údržbu, opravy, úpravy, kontroly, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedenia rekonštrukcie, modernizácie vedenia inžinierskych sietí cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č.1824/17 dňa 14.8.2017

c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č.1824/17 dňa 14.8.2017 za účelom uloženia, prevádzkovania, využívania, kontroly, opravy, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie, výmenyalebo údržby vedenia inž.sietí, v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370), podľa V-5262/2018 zo dňa 17.4.2018

Iné údaje a Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 27.04.2018. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a bola vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené v evidencii katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok - parcela číslo 9116/14 v k.ú. Staré Mesto, s výmerou 237 m², ostatné plochy

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

Ostatné nehnuteľnosti uvedené na LV č. 1 v k.ú. Staré Mesto nie sú predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciacie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku je možné stanoviť na báze všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku je možné stanoviť aj porovnávaním.

2.1 POZEMKY

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, medzi ulicami Bottova a Továrenská, v mestskej časti Staré Mesto. Pozemok tvorí parcela obdĺžnikového tvaru č. 9116/14, s celkovou výmerou 237 m², umiestnená v rovinatom teréne, s priamym napojením na miestne verejné komunikácie. Pozemok je umiestnený v lokalite, kde v súčasnosti prebieha výstavba polyfunkčného projektu, známeho pod názvom Twin City. Okrem budov s kancelárskymi a obchodnými priestormi, sú tu budované aj prístupové komunikácie a chodníky. Na hodnotenom pozemku je vybudovaná príjazdová cesta k parkovisku, k parkovaciemu domu a k polyfunkčnému objektu Centrum Bottova.

V širšom okolí sú prevažne administratívne a obchodné budovy, ale aj bytové domy a dopravná infraštruktúra, pričom sa jedná o zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti. V blízkosti sa nachádzajú objekty občianskej vybavenosti (obchody, reštaurácie, kaviarne, pobočky bánk, služby, autobusová stanica, školy, ...). Na pozemku, resp. na dotknutom území, sú vybudované všetky mestské inžinierske a telekomunikačné siete.

Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Koeficient povyšujúcich faktorov bol použitý v hodnote 2,50 z dôvodu trvale zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite, aj z dôvodu predpokladaného budúceho vysokého využitia v novej modernej zástavbe hlavného mesta. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem v hodnote 0,65 z dôvodu daného stavu užívania pozemku, obmedzenej možnosti jeho samostatného využívania, ako miestnej cestnej komunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súlade s územným plánom ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, konkrétne na miestnu cestnú komunikáciu, ktorá plní doplnkovú funkciu k hlavnému využitiu územia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na LV sú zapísané nasledujúce ťarchy:

- Vecné bremeno pôsobiace in rem spočívajúce v práve prechodu pešo a vjazdu, príjazdu, prejazdu a výjazdu vozidlami cez pozemky parc.č. 9116/14, 9116/16 v prospech každodobého vlastníka stavby súp. č. 6654 na parc.č. 9116/5, podľa V-33236/16 zo dňa 23.11.2016.

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemkoch CKN parc.č.9110/41, 9116/14, 9116/16:

a) právo uložiť, umiestniť, zriadiť, viesť a prevádzkovať vedenie inžinierskych sietí cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č.1824/17 dňa 14.8.2017,

b) užívanie, údržbu, opravy, úpravy, kontroly, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedenia rekonštrukcie, modernizácie vedenia inžinierskych sietí cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č.1824/17 dňa 14.8.2017,

c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č. 1824/17 dňa 14.8.2017 za účelom uloženia, prevádzkovania, využívania, kontroly, opravy, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie, výmeny alebo údržby vedenia inž. sietí, v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370), podľa V-5262/2018 zo dňa 17.4.2018.

Pohľady na hodnotený pozemok:





Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9116/14	ostatná plocha	237,00	1/1	237,00

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 oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	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	1,05
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,15 * 1,05 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 0,65$	4,5915
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5915$	304,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 237,00 \text{ m}^2 * 304,83 \text{ €/m}^2$	72 244,71 €

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok v k.ú. Staré Mesto

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávačnej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$VŠH \text{ nájmu} = VŠH \text{ poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

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 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.

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu je uvažovaná doba návratnosti investície 30 rokov, teda takmer v strede možného intervalu. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je pomerne dobrá poloha pozemku, na druhej strane je tu však negatívny vplyv dlhodobého účelu využitia. Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa vychádza z úrokovej miery dlhodobých vkladov na kapitálovom trhu (ide takmer o bezrizikovú úrokovú mieru), ktorú stanovuje Národná banka Slovenska, resp. Európska centrálna banka, a táto sa následne upravuje o mieru rizika. Miera rizika závisí napr. od druhu nehnuteľnosti, od lokality a možností prenájmu, od spôsobu užívania, od rizika inflácie, apod. Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	304,830 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	5,00 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	237,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 304,830 * \left[\frac{(1+0,0500)^{30} * 0,0500}{(1+0,0500)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 23,994 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 237,00 \text{ m}^2 * 23,994 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{5\ 686,58 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo uloženia IS

Cez predmetný pozemok parc. č. 9116/14 prechádza elektrické podzemné vedenie v dĺžke 7,54 m s ochranným pásmom 1 m na každú stranu. Celkom sa jedná o 15 m² pozemku, označeného v priloženom geometrickom pláne ako diel č. 1 (vyčíslenie rozsahu vecného bremena).

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \text{SUM} (OZ_t / (1+k)^t), \quad t=1,2,\dots,n$$

OZ_t - 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 záhada 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. 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. 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 dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju

svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu. 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). Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. 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 hodnotou 5 % z dôvodu, že za daného stavu užívania vlastníkom pozemku môže svoju nehnuteľnosť využívať bez väčšieho obmedzenia. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 0 %, vzhľadom na trvalé neprerušované využívanie pozemku pod cestnou komunikáciou. Voľba tejto hodnoty vyplýva z umiestnenia pozemku na území Hlavného mesta SR Bratislava, jeho tvaru a veľkosti výmery, so zohľadnením vplyvu okolia. Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady a náklady na údržbu. Výška dane z nehnuteľnosti je uvažovaná podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájomné	15	m ²	15,00	24	360,00

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	360*0,15	54,00
Náklady na údržbu	360*0,10	36,00
Daň z nehnuteľnosti	15*5,97*1,40/100	1,25
Predpokladané bežné náklady spolu:		91,25

Odhadovaná strata: 0 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 360,00 - 91,25 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 268,75 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	$360 * 0,15$	54,00
Náklady na údržbu	$360 * 0,10$	36,00
Daň z nehnuteľnosti	$15 * 5,97 * 1,40 / 100$	1,25
Predpokladané budúce náklady spolu:		91,25

Odhadovaná strata: 0 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $5 * (100 - 0) / 100 = 5,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 360,00 - 91,25 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 18,00 \text{ (5\% obmedzenie)} = 250,75 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |250,75 - 268,75| = \mathbf{18,00 \text{ €/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 5 / 100 = 0,05$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,00 * \frac{(1 + 0,05)^1 - 1}{(1 + 0,05)^1 * 0,05}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{17,14 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 17,14 / 15 = \mathbf{1,14 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,00 * \frac{(1 + 0,05)^{20} - 1}{(1 + 0,05)^{20} * 0,05}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{224,32 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 224,32 / 15 = \mathbf{14,95 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. ÚLOHA ZNALCA

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí, na pozemku parc. č. 9116/14 s výmerou 2687 m² v Bratislave v k.ú. Staré Mesto, podľa geometrického plánu č. 19/2018, v prospech spoločnosti Twin City VIII, s.r.o. Znalecký posudok je vyhotovený pre účel zriadenia vecného bremena.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia IS	224,32	znižuje
Spolu VŠH	224,32	
Zaokrúhlene	225,00	

Slovom: Dvestodvadsaťpäť Eur

Zaokrúhľovanie je stanovené vyhláškou MS SR č. 534/2008 Z.z. Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 02.05.2018

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet listov
1. Objednávka zo dňa 12.04.2018	1
2. LV č. 1 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 28.04.2018	3
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 28.04.2018	1
4. Situácia parcely v lokalite podľa mapy ArcGIS	1
5. Geometrický plán č. 19/2018, z 20.02.2018	2
6. Územnoplánovacia informácia, z 25.05.2016	3
7. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov	1
8. Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu	1
Spolu listov príloh je	13



Objednávka číslo OTS1801315

SNM/18/047/SBe

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: FINDEX, s.r.o. Čajakova 21 81105 Bratislava IČO: 900266 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: 2018	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vypracovanie ZP na stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia IS siete, práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí v rozsahu pozemku registra "C" KN parc. č. 9116/14 - ostatné plochy vo výmere 237 m², k. ú. Staré Mesto, podľa GP č. 19/2018 v prospech spoločnosti Twin City VIII, s.r.o.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00		

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

Eur

Eur

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

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Szabo Tomáš

V Bratislave dňa: 12.04.2018

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

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **28.04.2018**
Čas vyhotovenia: **15:46:07**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
9116/ 14	237	Ostatné plochy	37	1		

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

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Stav právny, nie je totožný so stavom užívania pri parcelách č.1742/5, 1772/5, 1772/4, 1740/4, 1740/5 - Reamb.1981.

Poznámka

Na pozemok parc. č. 9110/41 - Environmentálna záťaž SK/EZ/B1/1986, P-660/14

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva podľa V - 15797/07 zo dňa 6.6.2007.

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. MAGS SNM-27935/07-3/521732 zo dňa 23.11.07

Titul nadobudnutia

Žiadosť č.MAGS SNM-28196/07-1/475496 zo dňa 14.08.2007, Z-8095/07

Titul nadobudnutia

Žiadosť č.MAGS SNM-12337/07-1/142491 zo dňa 23.03.2007, Z-3437/07

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis č. MAGS SNM -34905/08-1/178222 zo dňa 19.5.2008, GP č. 33/2005, Z-5686/08

Titul nadobudnutia

Žiadosť č. MAGS SNM-56890/09-2/345234 o zápis stavby zo dňa 27.11.2009 - Oznámenie o pridelenom súpisnom čísle č.j.: 10236/45452/2009/SPC/Bel zo dňa 20.11.2009, Z-13651/09

Titul nadobudnutia

Zámemná zmluva V-27791/13 zo dňa 29.11.2013

Titul nadobudnutia

Hospodárska zmluva E-7935/84-5/Oh/MSK zo dňa 28.8.1984, Z-19036/17

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Odboru pre výstavbu ObNV Bratislava 3 Vinohrady č. Výst.163/1966-33 o vyvlastnení zo dňa 21.3.1966, Z-19037/17

Účastník právneho vzťahu:

Správca

2 Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Protokol č. 11 88 0161 09 00 o zverení majetku do správy zo dňa 23.3.2009, Z-5089/09

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

3 Mišikova, s.r.o., Panská 6, Bratislava, PSČ 811 01, SR

/

IČO :

K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 3 nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 3004/6, záhrada o výmere 49 m² a pozemok parcelné číslo 22411, zastavané plochy a nádvoria o výmere 109 m² na dobu neurčitú, podľa Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83/0447-12-00 zo dňa 23.07.2012, (zmena podľa GP č. 42/2014 - z parc.č. 3004/6 vytvorené nové parc.č. 3004/6, 3004/13, 3004/14), Z-12651/14

Tituly nadobudnutia LV:

DODATOK D 985/93 Z 4.11.1994

ZMENA KULTURY PRI PARC.3526/1,Z-990/95 Z 7.3.1995

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno - právo podľa rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona o elektronických komunikáciach, t.j. oprávnenia zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich na cudzej nehnuteľnosti, do katastra nehnuteľnosti na pozemku C KN parc.č. 7938/28 v prospech Orange Slovensko, a.s., podľa Z-10421/13

Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka strpieť právo:

a) zriadiť na pozemku v rámci výstavby Polyfunkčná stavba Twin City stavbu SO A2.7000 STL plynovod vrátane jeho ochranného a bezpečnostného pásma, ktoré predstavuje 1 m od osi priameho plynovodu v rozsahu vyznačenom v GP č.100/2016, ktorý bol úradne osvedčený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod č.2578/16,

b) prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavby a jej odstránenie v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.100/2016, ktorý bol úradne osvedčený Okresným úradom Bratislava, ktastrálnym odborom pod č.2578/16,

c) vstupe, prechodu pešo a prejazdu dopravnými prostriedkami na celé zaťažené pozemky (parc. reg. C KN p.č. 9110/41 a 21788/9)
v prospech: SPP - distribúcia, a.s., IČO: 35910739, na základezmluvy V-7035/2017 zo dňa 23.05.2017

Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm. a) a ods. 2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciach, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO: 35 845 007) ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch reg. C KN parc.č. 23099/62, 23099/59, 23099/17, 23099/53 v rozsahu podľa rozhodnutia o umiestnení líniovej stavby č.447 s názvom 'Optická sieť Kramáre' vrátane príloh, vydaného Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto dňa 01.10.2003 podľa ÚKaSP-2003/404-RMK, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.11.2003, Z-20868/2017.

- 1 Vecné bremeno na pozemok parc.č.21514/1 v prospech spoločnosti RAINSIDE s.r.o. (IČO:31386946) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné telekomunikačné siete (§ 2 ods.1 a 2 zákona o elektronických komunikáciách) a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti (§66 zákona o elektronických komunikáciách), návrh zo dňa 17.9.2014, Z-19128/14
- 1 Vecné bremeno - v prospech Slovak Telekom, a.s. (IČO 35763469), oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné telekomunikačné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti na pozemku registra C KN parc. č. 2042/5 a to v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách, Z-22790/15.
- 1 Vecné bremeno v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1 písm. a) zákona o elektronických komunikáciach, t.j. oprávnenia zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti, v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s., IČO 356697270 na pozemok reg. CKN p.č. 21514/1, podľa Z-2013/16.
- 1 Vecné bremeno pôsobiace in rem spočívajúce v práve prechodu pešo a vjazdu, príjazdu, prejazdu a výjazdu vozidlami cez pozemky parc.č. 9116/14, 9116/16 v prospech každodobého vlastníka stavby súp. č. 6654 na parc.č. 9116/5, podľa V-33236/16 zo dňa 23.11.2016
- 1 Vecné bremeno in personam spočívajúce v práve zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, vrátane užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akejkoľvek inej stavebnej úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie na pozemku p.č. 21788/9 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa V-23498/2017 zo dňa 12.10.2017
- 1 Vecné bremeno in personam spočívajúce v práve vstupe, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmi za účelom výkonu povolenej činnosti a zriadenia a uloženia elektroenergetických zariadení, vrátane užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akejkoľvek inej stavebnej úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie na pozemku p.č. 21788/9 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518, podľa V-23498/2017 zo dňa 12.10.2017
- 1 Vecné bremeno pôsobiace in rem a spočívajúce v práve uložiť inžiniersku sieť stavbu SO A4-700 prípojka STL plyn, vrátane práva podľa vlastného uváženia užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavby a jej odstránenie, vrátane práva na vstupe, prechodu peši a prejazdu dopravnými prostriedkami na pozemku registra C KN parc.č. 21788/9 v rozsahu vyznačenom v GP 1852/17 v prospech vlastníka pozemkov registra C KN 9095/17, 9095/20, 9095/21, 9095/22 a stavby Twin City so súp.č. 7816 na parc.č. 9095/20, podľa V-32001/2017 z 20.11.2017
- 1 Vecné bremeno in rem na pozemok p.č. 21788/9 spočívajúceho v práve oprávneného uložiť inžiniersku sieť - stavbu SO A4-400 prípojka kanalizácie, vrátane práva kedykoľvek podľa vlastného uváženia užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržby, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavby a jej odstránenie v rozsahu GP overeným 15.8.2017 pod č. 1853/17, ako i v práve vstupe pešo a prejazdu dopravnými prostriedkami v celosti cez nehnuteľnosť v prospech vlastníka pozemkov p.č. 9095/17, 9095/20, 9095/21, 9095/22 a stavby súp.č. 7816 na pozemku p.č. 9095/20, podľa V-32004/2017 zo dňa 12.12.2017

- 1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemkoch CKN parc.č.9110/41, 9116/14, 9116/16:
 - a) právo uložiť, umiestniť, zriadiť, viesť a prevádzkovať vedenie inžinierskych sietí cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č.1824/17 dňa 14.8.2017
 - b) užívanie, údržbu, opravy, úpravy, kontroly, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedenia rekonštrukcie, modernizácie vedenia inžinierskych sietí cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č.1824/17 dňa 14.8.2017
 - c) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami cez pozemky v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne úradne overeným pod č.1824/17 dňa 14.8.2017 za účelom uloženia, prevádzkovania, využívania, kontroly, opravy, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie, výmenyalebo údržby vedenia inž.sietí, v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO 35850370), podľa V-5262/2018 zo dňa 17.4.2018

Iné údaje:

CAST PARCELY 9134/39 MAJETKOPRAV.NEUSPORIADANE

- 1 Rozhodnutie o povolení osobného výťahu č. SU-2008/38040/640/2009-H/1-Ká zo dňa 12.1.2009, Z-980/10
- 1 GP 19/2010 overený dňa 6.2.2012 pod č. 195/12
- 1 Zápis GP č. 42/2014 (č.ov. 1014/2014) na zameranie stavby na p.č. 3004/6, 3004/10, 3004/11 a 3004/12; Z-12651/14
- 3 K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 3 nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 3004/6, záhrada o výmere 49 m2 a pozemok parcelné číslo 22411, zastavané plochy a nádvoria o výmere 109 m2 na dobu neurčitú, podľa Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83/0447-12-00 zo dňa 23.07.2012, (zmena podľa GP č. 42/2014 - z parc.č. 3004/6 vytvorené nové parc.č. 3004/6, 3004/13, 3004/14), Z-12651/14

Poznámka:

Bez zápisu.

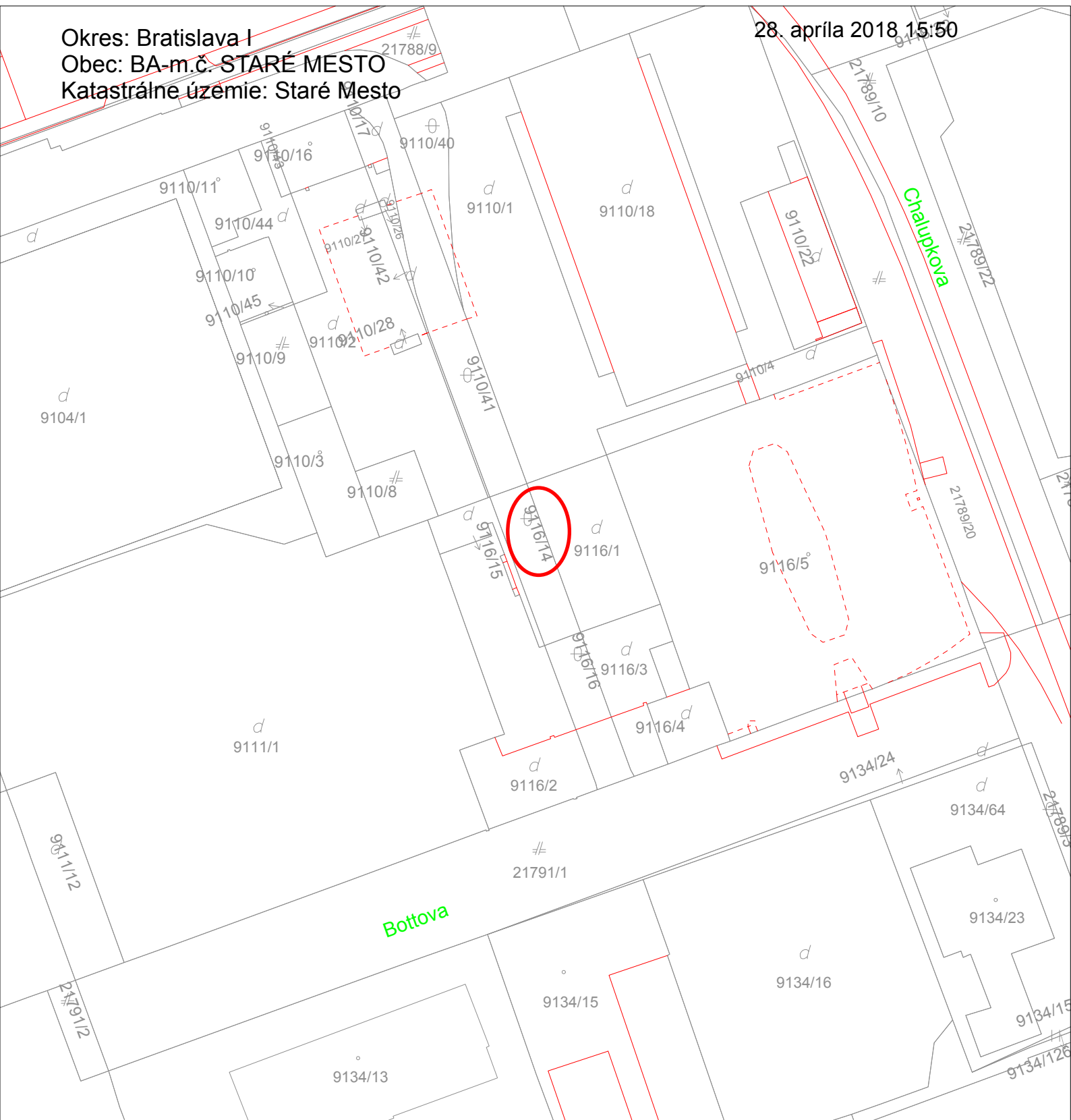
Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

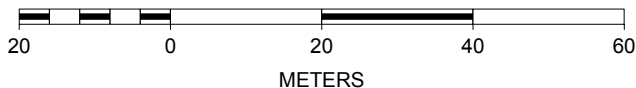
Vytvorené cez katastrálny portál

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

28. apríla 2018 15:50

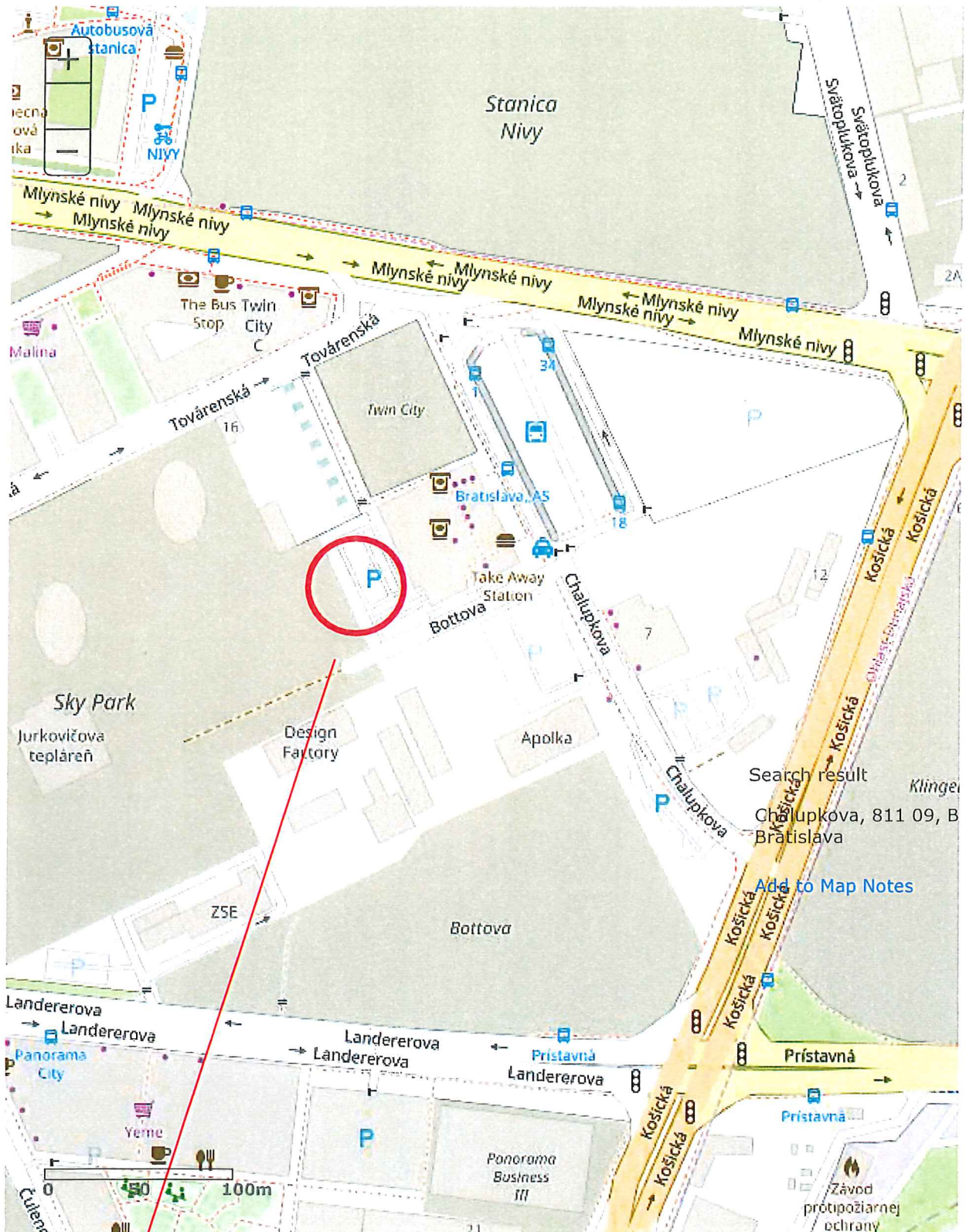


SCALE 1 : 1 000



ArcGIS ▾ My Map

Details | Basemap |



pozemok p.č. 9116/14 Staré mesto

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav			Zmeny					Nový stav							
Číslo			Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
PK vl.	parcely									ha	m2			ha	m2
LV	PK	KN													
Stav právny je totožný s registrom C KN:															
vyčíslenie rozsahu vecného bremena															
1		9116/14		237	ost.pl.	1			9116/14	15	9116/14		237	ost.pl. 37	Hlavné mesto SR Bratislava
spolu:				237						15			237		



Legenda: kód spôsobu využívania:

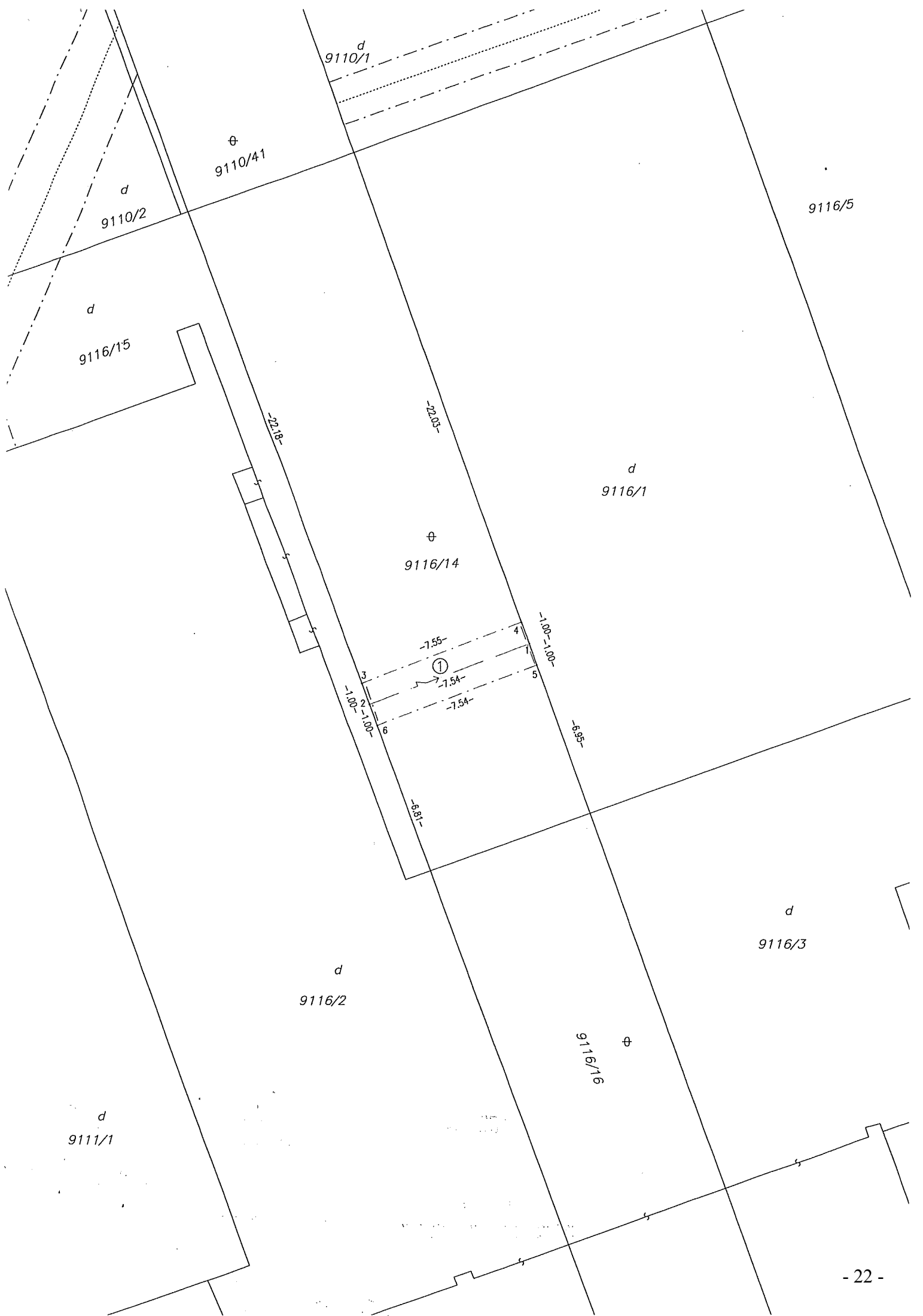
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (NN kábel) a práva vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskej siete cez parc. č. 9116/14 v uvedenom diele v prospech Twin City VIII, s.r.o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava, IČO: 47 241 462.

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

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

Vyhotoviteľ: Geovis s.r.o. Čalovská 20 821 05 Bratislava IČO: 36 810 851 č.t. 0905 851354 info@geovis.sk	Kraj: Bratislavský	Okres: Bratislava I	Obec: Bratislava - Staré Mesto
	Kat. územie: Staré Mesto	Číslo plánu: 19/2018	Mapový list č.: Bratislava 8-0/13
<h3 style="margin: 0;">GEOMETRICKÝ PLÁN</h3> <p style="margin: 0;"><i>na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (NN kábel) na p.č. 9116/14.</i></p>			
Vyhotožil:	Autorizačne overil:		Úradne overil: Ing. Marián Druska
Dňa: 20.02.2018	Meno: Ing. Marta Hrdinová	Dňa: 20.02.2018	Meno: Ing. Milica Vašková
Dňa: 28.2.2018		Číslo: 438/2018	
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.: 9636		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		 	





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

JUDr. Mária Kokindová

TU

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS SNM 41105/16 MAGS OUIK 44553/16-273301 Ing. Simeunovičová/595 25.05.2016
MAG 273300/16 *295 208 /16*

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Twin City VIII s.r.o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
žiadosť zo dňa	21.04.2016, doručené na OUIK 28.04.2016
pozemok parc. číslo:	9116/14 a 9116/16 - podľa Vami zaslanej mapky
katastrálne územie:	Staré Mesto
blížšia lokalizácia pozemku v území:	Bottova ul. – Chalupkova ul.
zámer žiadateľa:	Zriadenie vecného bremena za účelom zabezpečenia príjazdu/výjazdu k polyfunkčnému objektu Centrum Bottova, situovanom na parcele č. 9116/5, ktorého je žiadateľ vlastníkom

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 9116/14 a 9116/16 podľa Vášho vyznačenia **funkčné využitia územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501, územie rozvojové, regulačný kód M.

Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcely č. 9116/14 a 9116/16 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **územie rozvojové**, s regulačným kódom M;

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie M pre MČ Staré Mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Intenzívna zástavba mestského typu	0,30	0,25
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chem. zamorením podložia)**	0,42	0,25

****zástavba v územiach s enviromentálnou záťažou(chemické zaťaženie územia) – zóna Pribinova a zóna Chalupkova**

Poznámka: v priestorovom usporiadaní rešpektovanie výškových limitov zástavby MPR a pamiatkového územia CMO

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

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.

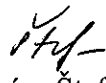
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

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 44553/16-273301 zo dňa 25.05. 2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Prímačláne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-


Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIČ – archív;

Slovensko

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]

	Vklady nefinančných spoločností (S.11)			
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
2015 / 01	0,05	0,35	1,36	1,40
2015 / 02	0,06	0,25	0,41	1,48
2015 / 03	0,06	0,22	1,89	0,47
2015 / 04	0,05	0,28	0,43	0,45
2015 / 05	0,06	0,25	0,57	0,56
2015 / 06	0,04	0,29	0,32	0,52
2015 / 07	0,04	0,29	0,36	0,25
2015 / 08	0,04	0,14	0,48	0,08
2015 / 09	0,04	0,21	0,27	0,01
2015 / 10	0,04	0,17	0,33	0,89
2015 / 11	0,04	0,21	0,42	0,20
2015 / 12	0,03	0,23	0,40	1,98
2016 / 01	0,03	0,32	0,28	0,09
2016 / 02	0,04	0,26	0,40	0,28
2016 / 03	0,04	0,21	0,25	0,14
2016 / 04	0,04	0,16	0,19	1,76
2016 / 05	0,04	0,14	0,24	0,07
2016 / 06	0,04	0,14	0,32	0,49
2016 / 07	0,04	0,16	0,18	0,07
2016 / 08	0,03	0,12	0,15	0,01
2016 / 09	0,03	0,15	0,24	0,02
2016 / 10	0,02	0,13	0,21	0,01
2016 / 11	0,02	0,17	0,11	0,06
2016 / 12	0,02	0,11	0,00	0,00
2017 / 01	0,01	0,13	0,17	0,00
2017 / 02	0,01	0,19	0,23	1,05
2017 / 03	0,01	0,14	0,01	0,27
2017 / 04	0,01	0,12	0,29	0,01
2017 / 05	0,01	0,19	0,01	0,09
2017 / 06	0,01	0,15	0,26	0,02
2017 / 07	0,01	0,13	0,17	0,06
2017 / 08	0,01	0,10	0,21	0,53
2017 / 09	0,01	0,07	0,61	0,53
2017 / 10	0,01	0,10	0,23	0,05
2017 / 11	0,01	0,07	0,08	0,40
2017/12 ^{p)}	0,01	0,04	0,78	0,75
2018 / 01	0,01	0,17	0,75	0,70
2018 / 02	0,01	0,19	0,22	0,04

Sadzby dane z nehnuteľností sú rozdelené do 3 pásiem:

1. pásmo na území mestskej časti Rusovce, Jarovce, Čunovo, Vajnory, Devín, Záhorská Bystrica a Lamač
2. pásmo na území mestskej časti Nové Mesto, Ružinov, Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Devínska Nová Ves, Rača, Podunajské Biskupice a Vrakuňa
3. pásmo na území mestskej časti **Staré Mesto**

DAŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m ²	Ročná sadzba dane v %		
			1.pásmo	2.pásmo	3.pásmo
A	orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
C	záhrady	5,97	0,9	1,0	1,2
D	lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy	znalecký posudok	0,3	0,3	0,3
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	znalecký posudok	0,3	0,3	0,3
F	zastavané plochy a nádvoría	5,97	1,05	1,15	1,4
G	stavebné pozemky	179,22	0,9	1,0	1,2
H	ostatné plochy	5,97	1,05	1,15	1,4

Príloha č.1 k zákonu č.582/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov

HODNOTA ORNEJ PÔDY (OP) A TRVALÝCH TRÁVNÝCH PORASTOV (TTP)

Okres	Kód KU*	Názov katastrálneho územia/okresu	Hodnota v eurách/m ²	
			OP	TTP
101	okres	BRATISLAVA I	0,0000	0,0000
101	804096	Staré Mesto	0,0000	0,0000
102	okres	BRATISLAVA II	0,8328	0,0000
102	804274	Nivy	0,7913	0,0000
102	847755	Podunajské Biskupice	0,8657	0,0000
102	805556	Ružinov	0,6844	0,0000
102	805343	Trnávka	0,8418	0,0000
102	870293	Vrakuňa	0,6847	0,0000
103	okres	BRATISLAVA III	0,4836	0,0989
103	804690	Nové Mesto	0,2038	0,0000
103	805866	Rača	0,3980	0,1082
103	805700	Vajnory	0,7083	0,0166
103	804380	Vinohrady	0,1573	0,1576
104	okres	BRATISLAVA IV	0,4836	0,0687
104	805301	Devín	0,2190	0,0511
104	810649	Devínska Nová Ves	0,5228	0,0816
104	806099	Dúbravka	0,2476	0,0166
104	805211	Karlova Ves	0,2190	0,0511
104	806005	Lamač	0,4637	0,0972
104	871796	Záhorská Bystrica I	0,4962	0,0570
105	okres	BRATISLAVA V	0,7913	0,1085
105	809985	Čunovo	0,7442	0,1145
105	822256	Jarovce	0,8225	0,1145
105	804959	Petržalka	0,6678	0,1032
105	853771	Rusovce	0,8222	0,1145

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900266.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 35/2018.

podpis štatutárneho orgánu
podpis osoby zodpovednej za výkon znaleckej činnosti