

Zadávatel': Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
IČO: 00603481
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS1901327 SNM/19/021/SBE, zo dňa 20.03.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 66/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností (VŠH_{VB} pozemkov) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 30 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-1196/2018 (145/2017A),
- Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 146 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-2114/2018 (145/2017/B).

Za účelom majetkoprávneho vysporiadania.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (VŠH_{VB} pozemkov) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 30 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-1196/2018 (145/2017A),
 - Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 146 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-2114/2018 (145/2017/B).
- V zmysle objednávky č. OTS1901327 SNM/19/021/SBE, zo dňa 20.03.2019

2. Účel znaleckého posudku: Majetkoprávne vysporiadanie

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: ku dňu obhliadky 30.03.2019
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 30.03.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

p. č.	doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1901327 SNM/19/021/SBE, zo dňa 20.03.2019	kópia
2	GP č. G1-1196/2018 (145/2017A), overený dňa 05.06.2018 - Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 30 m ² , ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237	kópia
3	GP č. G1-2114/2018 (145/2017/B), overený dňa 21.09.2018 - Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 146 m ² , ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237	kópia
4	Zmluva o budúcej zmluve o zriadení VB č. 2808806271800/0099, str. 1, 3, 5	kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Obhliadka predmetu posúdenia a príslušného okolia, dňa 30.03.2019
- Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 30.03.2019

6. 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. www.slov-lex.sk
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva 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. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, 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.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Kolektív autorov: ZBORNÍK PREDNÁŠOK ZO SEMINÁRA. Žilinská univerzita v Žiline v ÚSI Žilina december 2010. ISBN 978-80-554-0285-7.

- Vyparina, M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3. www.usi.sk
- www.katasterportal.sk, www.skgeodesy.sk, zbgis.skgeodesy.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.trh.sk, www.e-obce.sk, www.bratislava.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Výber použitej metódy:

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

Definície 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.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku (VŠH_{NPMJ}) sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

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

kde:

VŠH_{POZMJ} je 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 vyjadrujú 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.

Všeobecná hodnota vecného bremena (VŠH_{VB}) sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení nesk. predpisov, bod F2., podľa základného vzťahu:

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

kde:

OZ_t je 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=20rokov [rok],

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti (pozemky) nemal znalec k dispozícii identifikovateľné podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie a nedosahuje výnos formou prenájmu. Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) GP č. G1-1196/2018 (145/2017A), overený dňa 05.06.2018 - Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 30 m², okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce:

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav						
pzk. vložky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)	
		PK	LV	KN - E												KN - C
	1237			115/2	3	3487	zastavaná pl.	1		115/2	30	(115/2)	3	3487	zastavaná pl.)	doterajší
Spolu:					3	3487					30		3	3487		
				95/3	2	0862	zastavaná pl.					95/3	2	0862	zastavaná pl. 22	doterajší
	123			98/1		191	zastavaná pl.					98/1		191	zastavaná pl. 15	doterajší
															10	
Spolu:					2	1053							2	1053		
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela registra E KN č. 115/2 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parcely č. 98/1.																
Legenda: kód spôsobu využívania 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom																
kód druhu stavby 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasť																
10 - Rodinný dom																

b2) GP č. G1-2114/2018 (145/2017/B), overený dňa 21.09.2018 - Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 146 m², okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce:

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav						
pzk. vložky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)	
		PK	LV	KN - E												KN - C
	1237			115/2	3	3487	zastavaná pl.	1		115/2	146	(115/2)	3	3487	zastavaná pl.)	doterajší
Spolu:					3	3487					146		3	3487		
				114/6		2772	zastavaná pl.					114/6		2772	zastavaná pl. 22	doterajší
	123			98/2		190	zastavaná pl.					98/2		190	zastavaná pl. 25	doterajší
Spolu:						2962								2962		
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela registra E KN č. 115/2 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parcely č. 98/2.																
Legenda: kód spôsobu využívania 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasť																
25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť																

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením za účasti znalca, vykonaná dňa 30.03.2019. V rámci miestnej obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia predmetu posúdenia a príľahlej lokality.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom: K vypracovaniu znaleckého posudku nebola potrebná žiadna technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Znalcom nebol zaznamenaný nesúlad so skutočným stavom.

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

- Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 30 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-1196/2018 (145/2017A),
- Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 146 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-2114/2018 (145/2017B).

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky (diely), sa nachádzajú v zóne zastavanej bytovými domami. Obyvateľstvu sú k dispozícii športoviská, kúpalisko, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, divadlá, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. Hustota obyvateľstva nie je v danom mieste vysoká. Prístup k predmetu ohodnotenia je po spevnenej mestskej komunikácii, v blízkosti je možnosť parkovania. V blízkosti objektu je umiestnená zastávka MHD. Dopravné spojenie s centrom mesta je cca 15 min, v závislosti od dopravnej situácie. V meste je v dosahu vlaková autobusová a lodná doprava. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemkov (dielov) je v zmysle GP ako zastavané plochy a nádvoria.

Komerčné využitie pozemkov znalec neuvažuje.

Prístup k ohodnocovaným parcelám je zabezpečený po spevnenej mestskej komunikácii.

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok je rovinný. Možnosť parkovania je v bezprostrednej blízkosti. Pripravenosť inžinierskych sietí je veľmi dobrá, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, plynovodom, možnosťou napojenia na elektrickú energiu, telefón, internet.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
115/2 - diel č. 1, GP č. 145/2017A	zastavané plochy a nádvoria	30,00	1/1	30,00
115/2 - diel č. 1, GP č. 145/2017B	zastavané plochy a nádvoria	146,00	1/1	146,00
Spolu výmera				176,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,7400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7400$	115,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 176,00 \text{ m}^2 * 115,52 \text{ €/m}^2$	20 331,52 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 115/2 - diel č. 1, GP č. 145/2017A	$30,00 \text{ m}^2 * 115,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 465,60
parc. č. 115/2 - diel č. 1, GP č. 145/2017B	$146,00 \text{ m}^2 * 115,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 865,92
Spolu		20 331,52

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 k. ú. Jarovce

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

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

kde:

- $VŠH_{POZMJ}$ – 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 vyjadrujú 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.

- Úroková miera bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p. a. pre Slovensko, pre vklady domácností s dobou dohodnutej splatnosti nad 2 roky. Pre posudzované (známe) obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (3/2018 - 2/2019), čo je 1,32%.

<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>

- Daň z príjmu (fyzické osoby) platná pre posudzované obdobie 19,00%
- Vzhľadom na súčasné aj budúce využitie pozemkov, jeho druh a polohu bolo obdobie predpokladanej návratnosti investície stanovené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov odborným odhadom na 20 rokov.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 115,520 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov
 Úroková miera: 1,32 %

Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	176,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 115,520 * \left[\frac{(1+0,0132)^{20} * 0,0132}{(1+0,0132)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 7,866 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 176,00 \text{ m}^2 * 7,866 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,384,42 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: právo vstupu, výstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými a nákladnými vozidlami

POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z. z. v znení nesk. predpisov, bod F2. v platnom znení sa vykoná takto: *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 podľa bodu D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Ohodnocované pozemky, BA V, k. ú. *Jarovce* sú v súčasnosti z časti zastavané spevnenými plochami (cesta, chodník). Vecné bremeno sa týka práva vstupu, výstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými a nákladnými vozidlami.

- Úroková miera bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p. a. pre Slovensko, pre vklady domácností s dobou dohodnutej splatnosti nad 2 roky. Pre posudzované (známe) obdobie ako priemer hodnôt za posledných 12 mesiacov (3/2018 - 2/2019), čo je 1,32%.

<http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/menova-a-bankova-statistika/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>

- Keďže je predpoklad, že vecné bremeno v podobe práva vstupu, výstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými a nákladnými vozidlami, *bude trvať* minimálne 20 rokov, uvažujem s dobou trvania vecného bremena v maximálnej prípustnej miere a to 20 rokov (časovo neobmedzené obdobie).
- Bežný hrubý príjem je stanovený v rozsahu obmedzenia a to skutočných m² záberu, v zmysle príloh - geometrické plány 30 + 146 = 176 m².

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 prenájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Vzťah na výpočet:

$$OZBE = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} \text{ [€/rok]}$$

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0% do 75%, pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerným 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. Problém môže nastať v prípadoch, v ktorých je dôvodný predpoklad, že výnos z pozemku na báze prenájmu nie je možný, resp. strata sa blíži 100%. V takýchto prípadoch neexistuje bežný odčerpateľný zdroj na báze prenájmu.

- Strata odhadovaná odborným odhadom v hodnote 50,00% je uvažovaná z dôvodu pôdorysného tvaru daných pozemkov, ich umiestnenia v zastavanom území obce, ktoré sú z časti umiestnené pod spevnenými plochami.

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

Vzťah na výpočet:

$$\text{OZBU} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie} \text{ [€/rok]}$$

Rozdiel oproti bežnému odčerpateľnému zdroju je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená alebo znížená a v položke zohľadnenia obmedzenia. Položka nákladov môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závädy vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú (napr. zriadenie a prevádzkovanie strážnej služby). Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závädy niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemku).

Obmedzenie z titulu závädy:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závädy. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$$

Potom obmedzenie, ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme takto

$$\text{Obmedzenie} - \text{odhadované obmedzenie zo } (100 - \text{strata}) \text{ [%]}$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100%) nastáva najčastejšie vtedy, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena). Ide spravidla o prípady práva stavby na pozemku, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. V takýchto prípadoch vlastník zaťaženého pozemku nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Ak odhadujeme 100% obmedzenie, potom pri bežnej strate 25% do výpočtu dosadíme hodnotu obmedzenia vo výške 75%, čím bude splnená vyššie uvedená okrajová podmienka.

- Keďže sa jedná o vecné bremeno práva vstupu, výstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými a nákladnými vozidlami, stanovujem skutočné obmedzenie z titulu závädy odborným odhadom na 20,00%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1,32 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
GP č. G1-1196/2018 (145/2017A)	30	m ²	30,00	7,866	235,98
GP č. G1-2114/2018 (145/2017/B)	146	m ²	146,00	7,866	1 148,44

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 1\,384,42 - 0,00 - 692,21(50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 692,21 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením

odhadovanej straty $20 * (100-50)/100 = 10,00 \%$ Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 1\,384,42 - 0,00 - 692,21(50\% \text{ strata}) - 138,44(10\% \text{ obmedzenie}) = 553,77 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |553,77 - 692,21| = 138,44 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:

$$k = 1,32 / 100 = 0,0132$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 138,44 * \frac{(1+0,0132)^1 - 1}{(1+0,0132)^1 * 0,0132}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 136,64 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 136,64 / 176 = 0,78 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 138,44 * \frac{(1+0,0132)^{20} - 1}{(1+0,0132)^{20} * 0,0132}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,419,54 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2\,419,54 / 176 = 13,75 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (VŠH_{VB} pozemkov) v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 30 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-1196/2018 (145/2017A),
- Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 146 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-2114/2018 (145/2017/B).

Odpoveď:

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
právo vstupu, výstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými a nákladnými vozidlami	2 419,54	znižuje
Spolu VŠH	2 419,54	
Zaokrúhlene	2 420,00	

Slovom: Dvetisícštyristodvadsať Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, sú uvedené v časti II - Posudok, 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY, po "c". Mimoriadne riziká neboli znalcom identifikované.

V Bratislave dňa 01.04.2019

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING
znalec

IV. PRÍLOHY

p. č.	doklad	formát	počet strán
1	Objednávka č. OTS1901327 SNM/19/021/SBE, zo dňa 20.03.2019	A4	1
2	GP č. G1-1196/2018 (145/2017A), overený dňa 05.06.2018 - Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 30 m ² , ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237	A4	3
3	GP č. G1-2114/2018 (145/2017/B), overený dňa 21.09.2018 - Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 146 m ² , ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237	A4	3
4	Zmluva o budúcej zmluve o zriadení VB č. 2808806271800/0099, str. 1, 3, 5	A4	3
5	Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia, zo dňa 30.03.2019	A4	1
	spolu		11



Objednávka číslo OTS1901327

SNM/19/021/SBe

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING Žabotova 3209/10 81104 Bratislava IČO: 44258283 DIČ: 1078446160 IČ DPH:
Dodacia lehota: 2019	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra "E" parc. č. 115/2 k. ú. Jarovce v rozsahu podľa GP č. 145/2017 a GP č. 145/2017 B.

Cena za ZP:) Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00) Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			---,00 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: 18.03.2019

Schválené dňa: 20.03.2019

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
 pečiatka a podpis

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

* parcela registra E KN č. 115/2

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

Vyhotovitel: ZEMEMER, s.r.o. Šándorova 13, 821 03 Bratislava IČO: 44200641, DIČ: 2022620523		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava V	Obec Bratislava - m. č. Jarovce
		Kat. územie Jarovce	Číslo plánu 145/2017A	Mapový list č. Bratislava 9-5/12
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
		na zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok *		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Marián Druska
Dňa: 25.11.2017	Meno: Peter Šidlík	Dňa: 25.11.2017	Meno: Ing. František Rákoci	Dňa: 25.11.2017 Číslo: 145/2017A
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2044				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii.				

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav							Zmeny							Nový stav			
pzkn. vložky	PK	listu vlastn.	Číslo parcely			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)	
			LV	PK	KN - E								KN - C	ha			m ²
		1237		115/2		3487 zastavaná pl.	1		115/2	30	(115/2)	3	3487	3	3487	zastavaná pl.	doterajší
Spolu:						3487				30		3	3487				
		123		95/3		0862 zastavaná pl.					95/3	2	0862	2	0862	zastavaná pl.	doterajší
Spolu:						191					98/1	2	1053	2	1053	zastavaná pl.	doterajší
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela registra E KN č. 115/2 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parcely č. 98/1.																	
Legenda: kód spôsobu využitia 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť kód druhu stavby 10 - Rodinný dom																	

t.č. 6.77 - 1997





ZEMEMER, s.r.o.
 Šándorova 13, 821 03 Bratislava
 IČO: 44200641 DIČ: 2022620523

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

* cez pozemok parcela registra E KN č. 115/2

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

Vyhotovitel: ZEMEMER, s.r.o. Šándorova 13, 821 03 Bratislava IČO: 44200641, DIČ: 2022620523		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava V	Obec Bratislava - m. č. Jarovce
Kat. územie Jarovce		Číslo plánu 145/2017/B	Mapový list č. Bratislava 9-5/12	
GEOMETRICKÝ PLÁN			na zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu a prejazdu *	
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Marián Druska
Dňa: 16.4.2018	Meno: Peter Šidlik	Dňa: 16.4.2018	Meno: Ing. Igor Šašinka	Dňa: 21.9.2018 Číslo: G1- 2114/18
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitostami a prístupom zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2085				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii.				
t.č. 6.50 - 1997		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

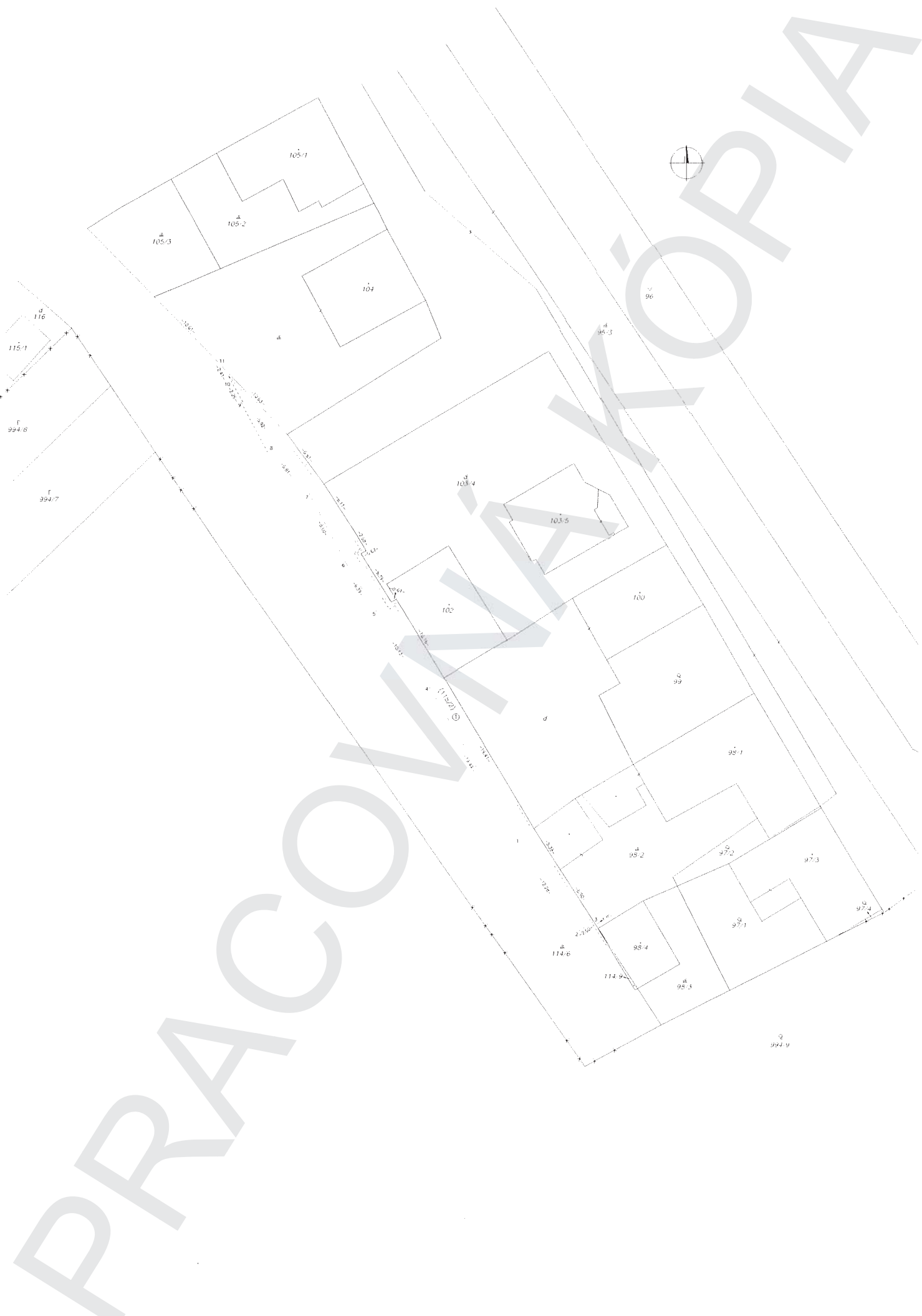
VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav							
pzkn. vločky vlastn.	listu LV	Číslo parcely			Výmera ha	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera ha	m ²	Druh pozemku kód	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídllo)	
		PK	KN - E	KN - C													
	1237	115/2			3	3487 zastavaná pl.	1				146	(115/2)	3	3487	3487	zastavaná pl.	doterajší
Spolu:					3	3487					146		3	3487			
									Stav právny								
									Stav podľa registra C KN								
												114/6		2772	2772	zastavaná pl. 22	doterajší
	123	98/2				190 zastavaná pl.						98/2		190	190	zastavaná pl. 25	doterajší
Spolu:														2962	2962		

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok parcela registra E KN č. 115/2 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka parcely č. 98/2.

Legenda: kód spôsobu využitia

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

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť



bez

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. 28 88 0627 18 00/0099

uzatvorená podľa ustanovenia § 50a a nasl. a § 151n a nasl.
zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“) medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Zastúpené: JUDr. Ivom Nesrovnalom, primátorom

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu: (IBAN) SK587500000000025828453

BIC – SWIFT: CEKOSKBX

Variabilný symbol: 2888062718

IČO: 603 481

DIČ: 2020372596

(ďalej aj ako „**Budúci povinný z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)**a****1. Vladimír Lukáč, rod. Lukáč**

Bytom : Laténska 75, 85110 Bratislava

Dátum narodenia: 8.1.1973

Rodné číslo: 730108/7068

Štátna príslušnosť: SR

a manželka**2. Anna Lukáčová, rod. Nováková**

Bytom : Laténska 75, 85110 Bratislava

Dátum narodenia: 15.7.1966

Rodné číslo: 665715/6198

Štátna príslušnosť: SR

(ďalej aj ako „**Budúci oprávnení z vecného bremena**“ v príslušnom tvare)

(ďalej Budúci povinný z vecného bremena a Budúci oprávnení z vecného bremena
spoločne aj ako „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**zmluvná strana**“ v príslušnom
tvare)

Článok I**Úvodné ustanovenia**

1. Budúci povinný z vecného bremena deklaruje, že disponuje relevantnými právnymi listinami, ktoré svedčia, že je výlučným vlastníkom dotknutých pozemkov - nehnuteľností v k. ú. Jarovce, obci Bratislava - mestská časť Jarovce, okres Bratislava V., vedených Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, a to:
 - pozemku registra „E“ parc. č. 115/2 – zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 33487 m², evidovaný na LV č. 1237.
2. Budúci oprávnení z vecného bremena plánujú zrealizovať rekonštrukciu rodinného domu so súpis. č. 49, situovanej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 98/1 k. ú. Jarovce a zjednotiť si celý objekt spolu s pozemkami registra „C“ KN parc. č. 97/2, 98/1 a 98/2 k. ú. Jarovce, zapísaných na LV č. 123. Budúci oprávnení z vecného bremena sú zároveň

3. Zmluvné strany sa dohodli, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa zriadi za odplatu určenú znaleckým posudkom, ktorá bude v Budúcej zmluve určená ako odplata za zriadenie vecného bremena. Vyhotovenie znaleckého(ých) posudku(ov) zabezpečí Budúci povinný z vecného bremena na náklady Budúceho oprávneného z vecného bremena. Z odplaty za zriadenie vecného bremena určenej znaleckým posudkom sa odpočíta výška predbežnej odplaty podľa čl. III ods. 5 tejto zmluvy.
4. Budúci oprávnení z vecného bremena sú povinní uhradiť Budúcemu povinnému z vecného bremena predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena, stanovenú podľa Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, zo dňa 16.12.2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny **predbežnej odplaty za vecné bremeno, v celkovej výške 6 255,04 Eur (príloha č. 4 rozhodnutia - záber 30 m² a záber 146 m², k. ú. Jarovce, sadzba 71,08 eur, suma 12 510,08 eur znížená na 50%) do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet Budúceho povinného z vecného bremena, vedený v Československej obchodnej banke, a.s., č. účtu: (IBAN) SK 587500000000025828453, BIC – SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol uvedený v záhlaví tejto zmluvy.**

Článok IV.

Náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

1. Budúci povinný z vecného bremena sa ako výlučný vlastník Budúceho zaťaženého pozemku touto zmluvou zaväzuje uzatvoriť Budúcu zmluvu, ktorou sa zriadi vecné bremeno in rem v rozsahu zaťažujúcim časť Budúcich zaťažených pozemkov v rozsahu cca 30 m² a v rozsahu cca 146 m², vymedzenom Geometrickým plánom č. 145/2017A a Geometrickým plánom č. 145/2017B tvoriacich neoddeliteľnú Prílohu č. 1 a 2 tejto zmluvy spočívajúce v povinnosti Budúceho povinného z vecného bremena strieť:
 - **právo vstupu, výstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými a nákladnými vozidlami cez časti pozemku registra „E“ parc. č. 115/2, k. ú. Jarovce, zapísaného na LV č. 1237, v rozsahu cca 30 m² a v rozsahu cca 146 m²**a to v prospech vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti, ako aj ďalších, ktoré odvodzujú svoje právo od Budúcich oprávnených z vecného bremena, a to napr. zmluvní partneri vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti, resp. osoby, ktoré majú právo na základe súhlasu vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti, resp. jeho zmluvných partnerov Budúcu oprávnenú nehnuteľnosť užívať.
2. Budúci oprávnení z vecného bremena berú podľa ods. 1 tohto článku na vedomie a vyjadrujú súhlas s tým, že k uzatvoreniu Budúcej zmluvy k časti Budúcej zaťaženej nehnuteľnosti – k časti pozemku parc. č. 115/2, k. ú. Jarovce, o výmere cca 30 m² a o výmere cca 146 m², zapísaného na LV č. 1237, podľa Geometrických plánov č. 145/2017A a č. 145/2017B, ktorý bude po dokončení a skolaudovaní rodinného domu so súpis. č. 49 doložený k výzve podľa článku III. Budúci povinný z vecného bremena sa týmto zaväzuje, že bez zbytočných odkladov vykoná všetky potrebné kroky a požiada o všetky potrebné stanoviská tak, aby k zriadeniu vecného bremena mohlo dôjsť v čo najkratšom čase.
3. Vecné bremeno podľa čl. IV ods. 1. a 2. tejto Zmluvy sa zriadi in rem a bude zaťažovať Budúci zaťažený pozemok v príslušnom rozsahu.
3. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu in rem podľa Budúcej zmluvy bude prechádzať s vlastníctvom Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti na akéhokoľvek nadobúdateľa Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo ktorejkoľvek časti.

zmluvou v súvislosti s realizáciou Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti podľa článku I. ods. 2 tejto zmluvy a to za podmienky, že Budúci oprávnení sú povinní oznámiť uskutočnenie takýchto úkonov Budúcemu povinnému najneskôr 30 dní pred ich uskutočnením.

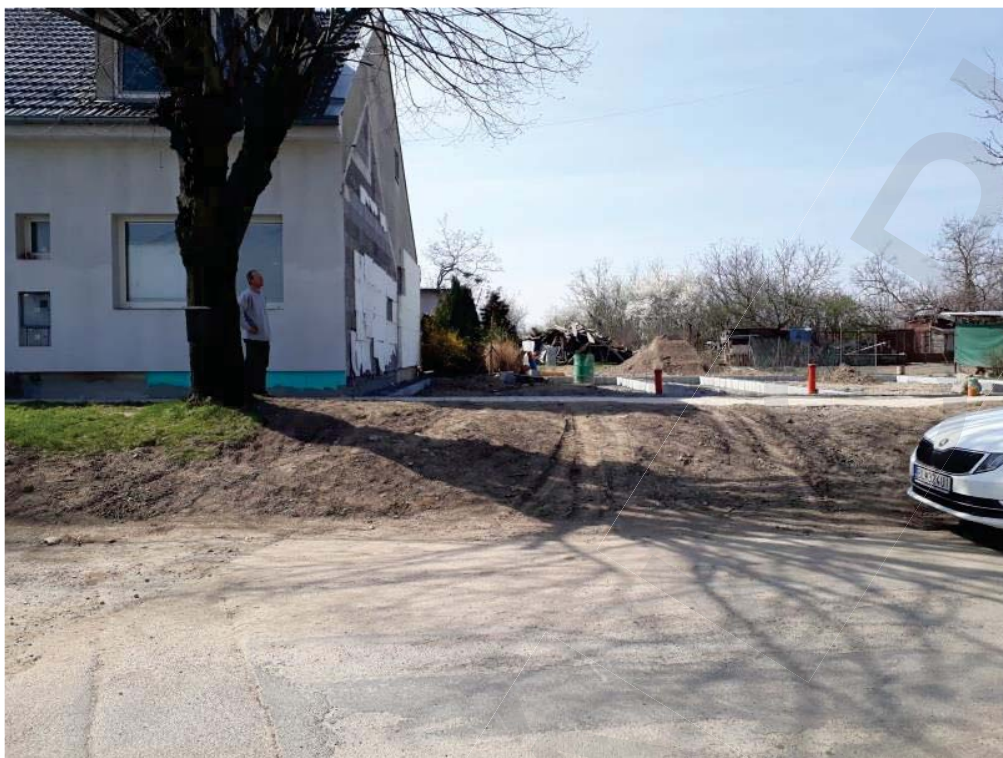
Článok VI **Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a) uzatvorením Budúcej zmluvy, alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu určenému v tejto dohode, alebo
 - c) odstúpením od tejto zmluvy zo strany Budúceho povinného z vecného bremena, ak Budúci oprávnený z vecného bremena neuhradí predbežnú jednorazovú odplatu podľa článku III ods. 5. tejto zmluvy, alebo
 - d) odstúpením od tejto zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou za podmienok dohodnutých touto zmluvou alebo v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky.
2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. K zmene podmienok dohodnutých touto zmluvou môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. V prípade zmeny v osobe vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti po uzatvorení tejto zmluvy prejdú práva a povinnosti príslušného Budúceho oprávneného z vecného bremena z tejto zmluvy v príslušnom rozsahu na nového vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti (ďalej len „Nadobúdateľ“), ak bude medzi Budúcimi oprávnenými z vecného bremena, ktorí budú v čase zmeny vlastníctva zmluvnou stranou tejto zmluvy (ďalej len „Prevádzajúci“) a Nadobúdateľom uzatvorená Dohoda o prevode práv a povinností z tejto zmluvy (ďalej len „Dohoda“). Voči Budúcemu povinnému z vecného bremena takýto prevod práv a povinností nadobudne účinnosť dňom, ku ktorému bude Budúcemu povinnému z vecného bremena doručená Dohoda s overenými podpismi oprávnených zástupcov Prevádzajúceho a Nadobúdateľa, pričom prílohu Dohody musí tvoriť originál Listu vlastníctva, z ktorého musí byť nepochybne zrejmá zmena v osobe vlastníka Budúcej oprávnenej nehnuteľnosti alebo jej časti na Nadobúdateľa, čím sa Nadobúdateľ dostane do právneho postavenia účastníka tejto zmluvy v právnom postavení Budúceho oprávneného z vecného bremena.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo vzniknutých na základe tejto zmluvy sa zaväzujú tieto spory vyriešiť vzájomnou dohodou. Pokiaľ nedôjde k tejto dohode, bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
4. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto Zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsolétne), nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie bolo písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný

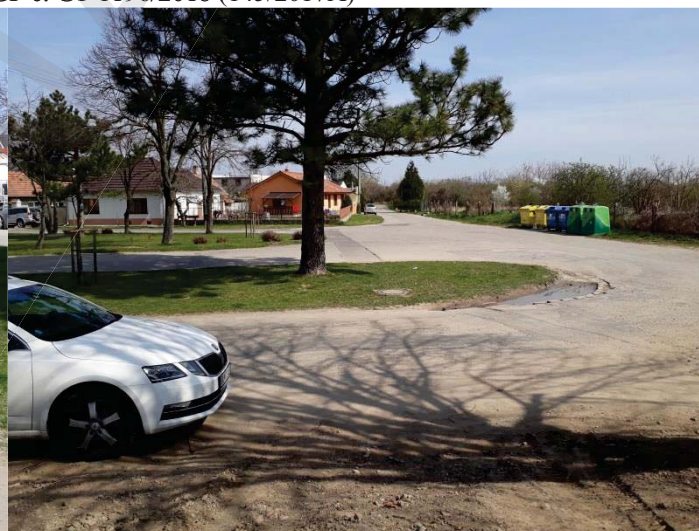
Fotodokumentácia predmetu posúdenia a príslušného okolia

príloha č. 5
strana 1 z 1

Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 30 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-1196/2018 (145/2017A)



ul. Mandľová



ul. Rastlinná



Pozemok (diel) p. č. pôvodná 115/2 „E“, diel č. 1 – 146 m², ul. Mandľová č. 1, okres Bratislava V, obec BA-m.č. JAROVCE, k. ú. Jarovce, na LV č. 1237, a GP č. G1-2114/2018 (145/2017/B)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (znalecký posudok) som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo (370000), odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností (370901), pod evidenčným číslom 914882.

Znalecký úkon (znalecký posudok) je zapísaný v denníku pod číslom 66/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Ján KAREL, PhD., EUR ING

znalec