

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

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

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka č.OTS2002146 SNM/20/067/SBa, zo dňa 27.07.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 132/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty výšky odplaty za zriadenie zákonného vecného bremena - práva prechodu a prejazdu na pozemku registra "C" KN parc.č.529/2, v MČ Bratislava - Karlova Ves, okres Bratislava IV, k.ú. Karlova Ves (zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.4647).

Počet strán (z toho príloh): 21 (10)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu výšky odplaty za zriadenie zákonného vecného bremena - práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na pozemku registra "C" KN parc.č.529/2, v MČ Bratislava - Karlova Ves, okres Bratislava IV, k.ú. Karlova Ves (zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.4647).

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie výšky odplaty za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

12. 08.2020

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

12.08.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Stanovisko referátu technickej infraštruktúry

- Stanovisko k žiadosti o zriadenie VB, vydané Magistrátom Hl.mesta SR Bratislava, Sekcia územného plánovania, oddelenie územného plánovania, Primaciálne námestie č.1, 814 99 Bratislava, pod č.: MAGS OUP 51157/2020-328528, zo dňa 15.06.2020

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4647, k.ú.Karlova Ves, zo dňa 27.07.2020, vytvorený cez katastrálny portál

- Informatívna kópia z mapy, k.ú.Karlova Ves, zo dňa 27.07.2020, vytvorená cez katastrálny portál

- Poznanky z technickej obhliadky

- Fotodokumentácia

- Vývoj cien pozemkov v okrese Bratislava IV

- Úrokové miery z vkladov v bankách

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.228/2018 Z.z.)

- Zákon č.652/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.228/2018 Z.z.)

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.

- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov

- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3

-M. Ilavský - M.Nič - D.Majdúch.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012, ISBN 978-80-9711021-0-4

- 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

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) 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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R,$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Vecné bremeno

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznúcich na nehnuteľnostiach sa stanoví iba na účely exekučného konania.¹⁾ V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (V \dot{S} H_{VB}) na účely exekučného konania

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo

neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

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

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

- OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [Sk/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 – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

V prípade požiadavky stanovenia všeobecnej hodnoty vecných bremien podľa odseku 2) § 1 tejto vyhlášky sa postupuje podľa časti F.2.

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [Sk/rok]$$

kde:

- $V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m²],
 k – diskontná sadzba, 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 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva **č.4647**, k.ú. Karlova Ves

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 529/2 - ostatná plocha o výmere 15 m² 37 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Žiadosť o zápis č.MAG/2003/16114/Dš zo dňa 14.08.2003 a GP č.05/2004 - Vz 765/04

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2 Kosec Vladimír r.Kosec, Ing. a Andrea Kosecová r.Tomašiková, MUDr., Špieszova 1, Bratislava, PSČ 841 05, SR

Dátum narodenia: 13.06.1972 Dátum narodenia: 07.05.1973

Titul nadobudnutia:

- K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č.529/2 na dobu od 27.09.2009 do 27.09.2029 podľa nájomnej zmluvy č.088306000900 zo dňa 27.09.2009, N-46/09

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Zápis GP č.14/2013 (č.overenia 368/2013) na oddelenie pozemku p.č.529/4, V-17144/13

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.08.2020.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.08.2020.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K vypracovaniu znaleckého posudku bolo poskytnuté Stanovisko Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy k žiadosti o zriadenie VB, Stanovisko referátu technickej infraštruktúry.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Posudzovaný pozemok je zapísaný v KN na LV č. 4647 ako druh kultúry "ostatná plocha" a zakreslený vo vektorovej mape katastra nehnuteľností v obrysoch, ktoré korešpondujú so zisteným skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**1. Pozemok:**

- parc.č.529/2- ostatná plocha o výmere 15m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Posudzovaný pozemok-parc.č.529/1 je situovaný v MČ Bratislava-Karlova Ves, na ulici Líščie údolie, z ktorej je aj prístupný.

pozemok je zo strany ulice oplotený-vstup na pozemok z ulice je cez plotovú bránu(vid' fotodokumentácia). Pozemok je spolu s príslušným pozemkom-parc.č.529/1 využívaný ako záhrada.Podľa stanoviska referátu technickej infraštruktúry Magistrátu hl.mesta SR Bratislavy zo dňa 17.6.2020 cez pozemok parc.č.529/1 prechádza kanalizačný zberač A VIII-4 s DN 2400/2300mm. V ulici Líščie údolie sú situované všetky druhy inžinierskych sietí. Výmera posudzovaného pozemku je malá,má tvar pretiahnutého obdĺžnika. Využitelnosť samostatne sa nepredpokladá.

V prílohovej časti posudku je prehľad vývoja cien pozemkov v okrese Bratislava IV. Priemerná cena stavebných pozemkov v súčasnosti je cca 225,-Eur/m², pozemkov všeobecne cca 210,-Eur/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
529/2	ostatná plocha	15,00	1/1	15,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	k _{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,40	1,1854
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,1854	78,70 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 529/2	15,00 m ² * 78,70 €/m ² * 1/1	1 180,50
Spolu		1 180,50

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok LV č. 4647

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	78,700 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,96 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	15,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 78,700 * \left[\frac{(1+0,0096)^{30} * 0,0096}{(1+0,0096)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 3,668 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 15,00 \text{ m}^2 * 3,668 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{55,02 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu

POPIS

Pri stanovovaní VŠH vecného bremena sa vychádza z okrajových podmienok:

- výška nájomného za 1 m² pozemku je - 3,668 €/m²/rok
- náklady sa neuvažujú žiadne, pozemok je v rámci oplotenej záhrady
- bežná strata pre pozemky so závadou-právo prechodu a prejazdu sa pohybuje vo výške 25 resp. 50 resp. 75%, nakoľko sa jedná o pozemok využívaný ako súčasť záhrady-spolu s pozemkom 529/1, je stanovená strata vo výške 50%
- obmedzenie je stanovené vo výške 30% z titulu druhu závary

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,96 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	15	m ²	15,00	3,668	55,02

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 55,02 - 0,00 - 27,51(50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 27,51 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $30 * (100-50)/100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 55,02 - 0,00 - 27,51(50\% \text{ strata}) - 8,25(15\% \text{ obmedzenie}) = 19,26 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |19,26 - 27,51| = 8,25 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:

$k = 0,96 / 100 = 0,0096$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 8,25 * \frac{(1+0,0096)^1 - 1}{(1+0,0096)^1 * 0,0096}$$

$V\check{S}H_{VB} = 8,17 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 8,17 / 15 = 0,54 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 8,25 * \frac{(1+0,0096)^{20} - 1}{(1+0,0096)^{20} * 0,0096}$$

$V\check{S}H_{VB} = 149,48 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 149,48 / 15 = 9,97 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu a prejazdu - na pozemku registra „C“ KN parc.č. 529/2, v k.ú. Karlova Ves, zapísaného na LV č.4647.

Výpočtom bola stanovená všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva prechodu a prejazdu na pozemku registra „C“ KN parc.č. 529/2, k.ú. Karlova Ves, vo výške 150,- Eur.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok LV č. 4647 - parc. č. 529/2 (15 m ²)	1 180,50
Všeobecná hodnota celkom	1 180,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 180,00

Slovom: Jedentisícstoosemdesiat Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok LV č. 4647	3,668	55,02
Spolu		55,02
Zaokrúhlene		55,00

Slovom: Päťdesiatpäť Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu	149,48	znižuje
Spolu VŠH	149,48	
Zaokrúhlene	150,00	

Slovom: Jedenstopäťdesiat Eur

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.4647
5. Stanovisko Magistrátu k žiadosti o zriadenie VB
6. Úrokové miery z vkladov v EUR
7. Vývoj cien pozemkov v Bratislave IV
8. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku po čísle 132/2020.

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

Ing. Peter Kapusta



Objednávka číslo OTS2002146

SNM/20/067/SBa

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Peter Kapusta Saratovská 3424/6C 84101 Bratislava IČO: 911517 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na pozemku registra "C" parc. č. 529/2 - ostatné plochy o výmere 15 m², LV č. 4647, v k. ú. Karlova Ves vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Cena za ZP: 220,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	220,00	220,00 Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			220,00 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: Palušová Sláva

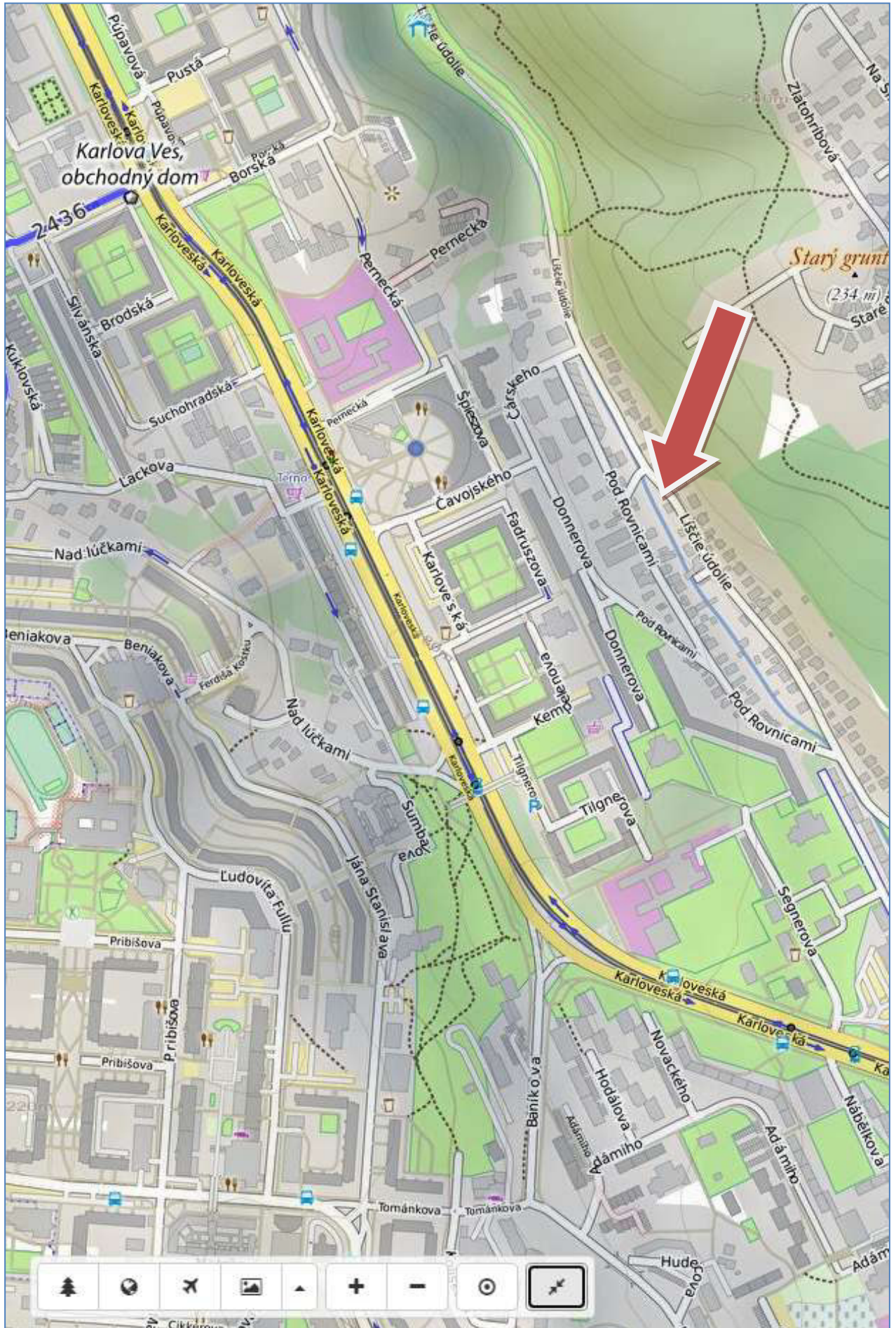
V Bratislave dňa: 27.07.2020

Schválené dňa: 27.07.2020

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha pozemku registra „C“ KN parc.č.529/9 na ulici Liščie údolie,
v MČ Bratislava - Karlova Ves



Informatívna kópia z mapy

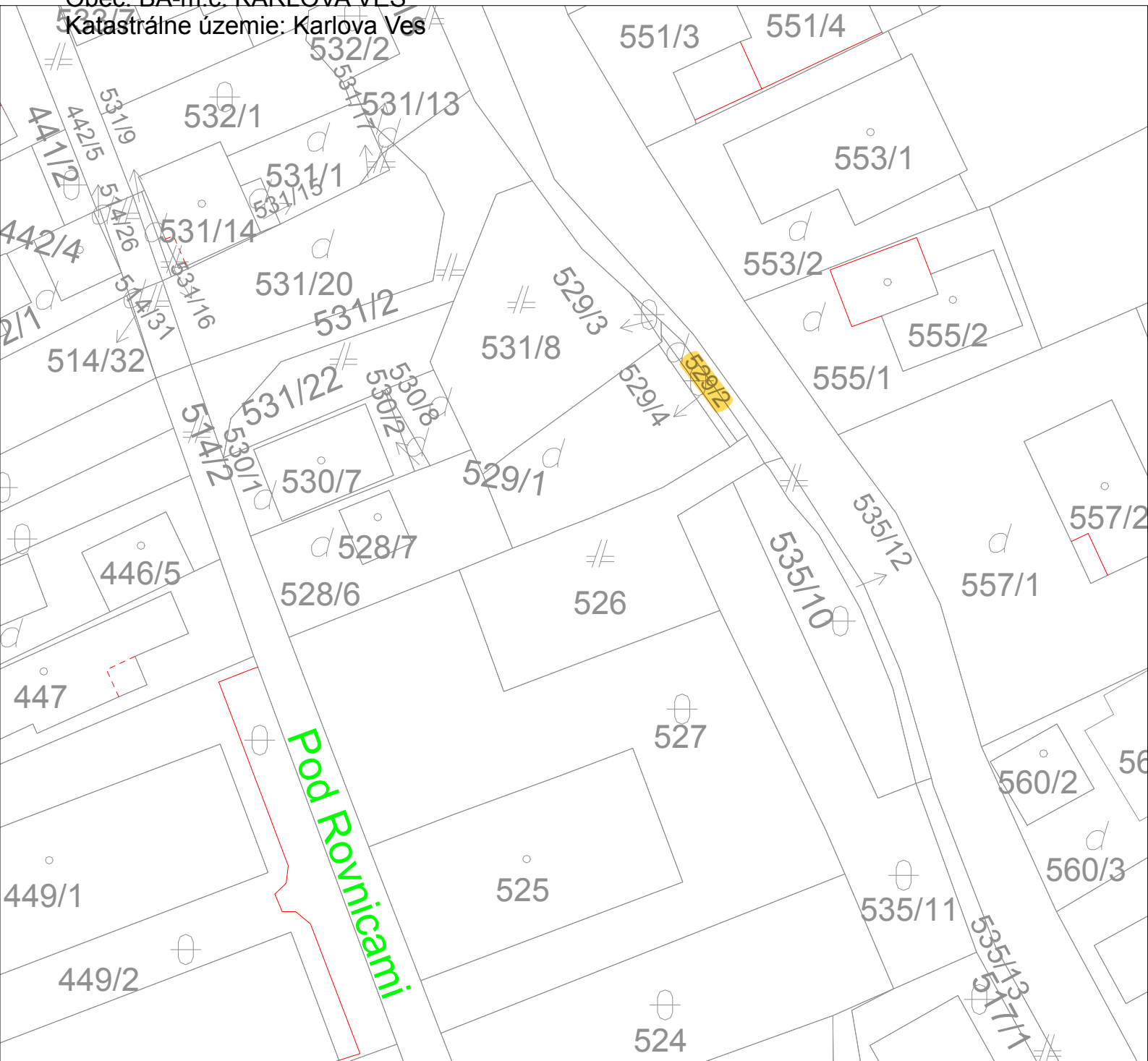
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV

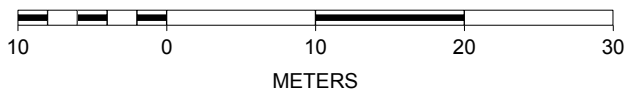
27. júla 2020 17:32

Obec: BA-m.č. KARLOVA VES

Katastrálne územie: Karlova Ves



SCALE 1 : 506



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

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. KARLOVA VES
Katastrálne územie: Karlova Ves

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 27.07.2020
Čas vyhotovenia: 17:29:03

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4647

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
529/ 2	15	ostatná plocha	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

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 Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR 1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis č.MAG/2003/16114/Dš zo dňa 14.08.2003 a GP č.05/2004 - Vz 765/04

Účastník právneho vzťahu: Nájomca

2 Kosec Vladimír r. Kosec, Ing. a Andrea Kosecová r. Tomašiková, MUDr., Špieszova 1, Bratislava, PSČ 841 05, SR /

Dátum narodenia : 13.06.1972 Dátum narodenia : 07.05.1973

Titul nadobudnutia K vlastníkovi č.1 je nájomný vzťah na pozemok parc.č.529/2 na dobu od 27.09.2009 do 27.09.2029 podľa nájomnej zmluvy č.088306000900 zo dňa 27.09.2009, N-46/09

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Zápis GP č. 14/2013 (č. overenia 368/2013) na oddelenie pozemku p. č. 529/4, V-17144/13.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY 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.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania oddelenie územného plánovania

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

Sekcia správy nehnuteľností Oddelenie nájomov majetku

TU

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGSOMV/50600/2020 MAGS OUP 51157/2020-328528 Ing.arch. Drobniaková /kl.393 15.6.2020
OUP 564/2020

Vec: **Stanovisko k žiadosti o zriadenie VB**

žiadateľ:	SSN
žiadosť zo dňa:	1.6.2020 (8.6..2020 predložená na vybavenie)
pozemok parc. číslo:	ostatné plochy vo výmere 15 m ² , LV č. 4647
katastrálne územie:	KV
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Líščie údolie – Pod rovníkami
zámer žiadateľa Ing. Vladimír Kosec:	vb

predmet žiadosti:

Pozemok registra „C“ KN parc. č. 529/2 — ostatné plochy vo výmere 15 m², LV č. 4647 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v rozsahu podľa priloženej snímky z katastrálnej mapy.

účel:

Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 529/2, ulica Líščie údolie, k. ú, Karlova Ves, nakoľko žiadatelia ako vlastníci príľahlých nehnuteľností zapísaných na LV č. 4884, č. 4766 a č. 561 pozemkov a stavby chaty súp. č. 6129 majú záujem o majetkovoprávne usporiadanie vzťahu k pozemku využívanému ako súčasť oplotenej záhrady a slúžiaceho ako prístup k príľahlým nehnuteľnostiam. V súčasnosti majú žiadatelia vzťah k užívanému pozemku upravený Nájomnou zmluvou č. 08 83 0600 09 00 zo dňa 22. 9. 2009 na dobu určitú 20 rokov od podpisu tejto zmluvy.

posúdenie vo vzťahu k ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 (ďalej aj „ÚPN“):

záujmové parcely sú situované v území s funkčným využitím:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, stabilizované územie**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

podkap. 2.2.2. *Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach:*

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. ***Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.***

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia ***na zvýšenie kvality prostredia*** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

STANOVISKO z hľadiska ÚPN:

Z hľadiska ÚPN - na základe predchádzajúcich usmernení SSN k zriaďovaniu vecného bremena podľa § 151o ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov - **nemáme námietky** k majetkovoprávnemu usporiadaniu vzťahov k záujmovým pozemkom a s tým súvisiacim zriadením VB v záujmovom území. Podmienkou zriadenia VB je zachovanie dobrých prevádzkových vzťahov v predmetnom stabilizovanom území zóny Líčšie údolie.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03, zmeny a doplnky 05, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/rozvoj-mta>

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

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUP 51157/2020-328528 zo dňa 15.6.2020 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 územného plánovania
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-1-

Ing. arch. Martin Berežný

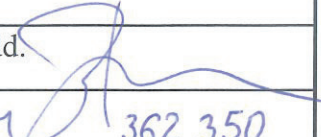
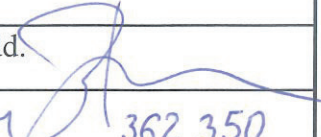
vedúci oddelenia

prílohy: tabuľka – kód urbanistickej funkcie 102
Co: MG OÚP – archív, OUIČ

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - 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 :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		

Stanovisko referátu technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN – Kosecovci	Referent : Bal
Predmet podania	Vecné bremeno	
Katastrálne územie	K. Ves	Parc.č.: 529/2
Č.j.	MAGS OUP 51 157/2020-328 528 MAGS OMV 50 600/2020	č. OUP 564/20
TI č.j.	TI/406/20	EIA č. /20
Dátum prijmu na TI	1.6.2020	Podpis ved. odd. 
Dátum exped. z TI	3.6.2020	Komu : ONM  362 350
	17. JÚN 2020	

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Upozorňujeme, že cez pozemok p.č. 529/1 prechádza kanalizačný zberač A VIII-4 s DN 2400/2300 mm.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody : Ing. Peter Tahotný

Bez pripomienok.

Vodné toky a protipovodňová ochrana : Ing. Elena Pospíšilová

Bez pripomienok.



ulica Líščie Údolie



prístup na pozemok z ulice



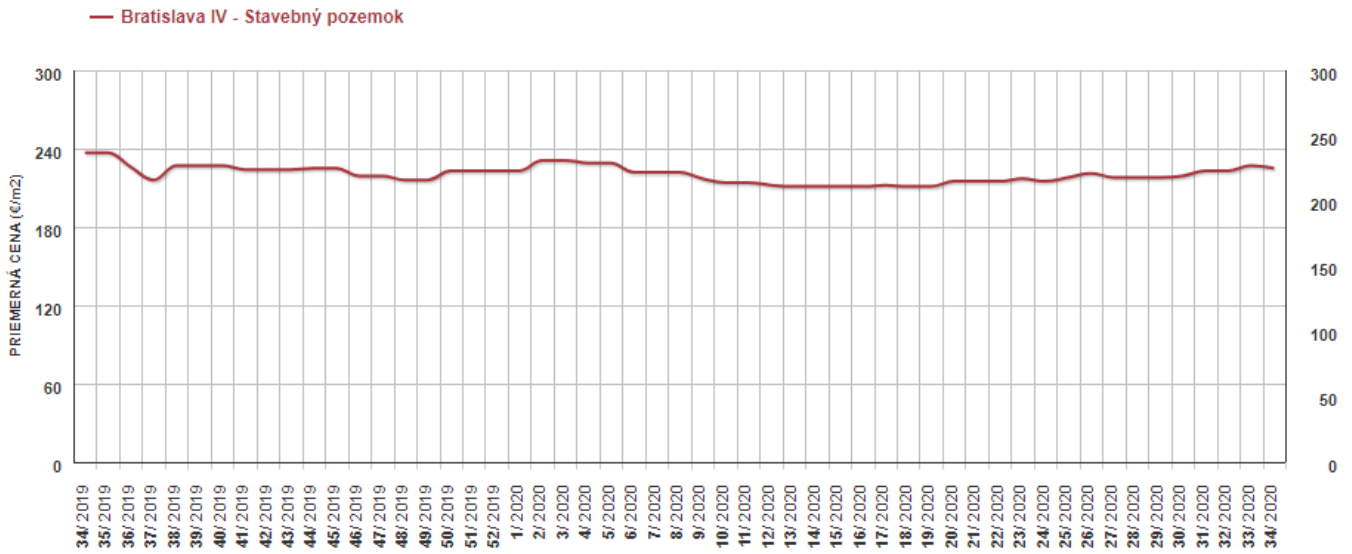
uličná plotová bránka s plotom



plotová bránka-vstup na pozemok

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²

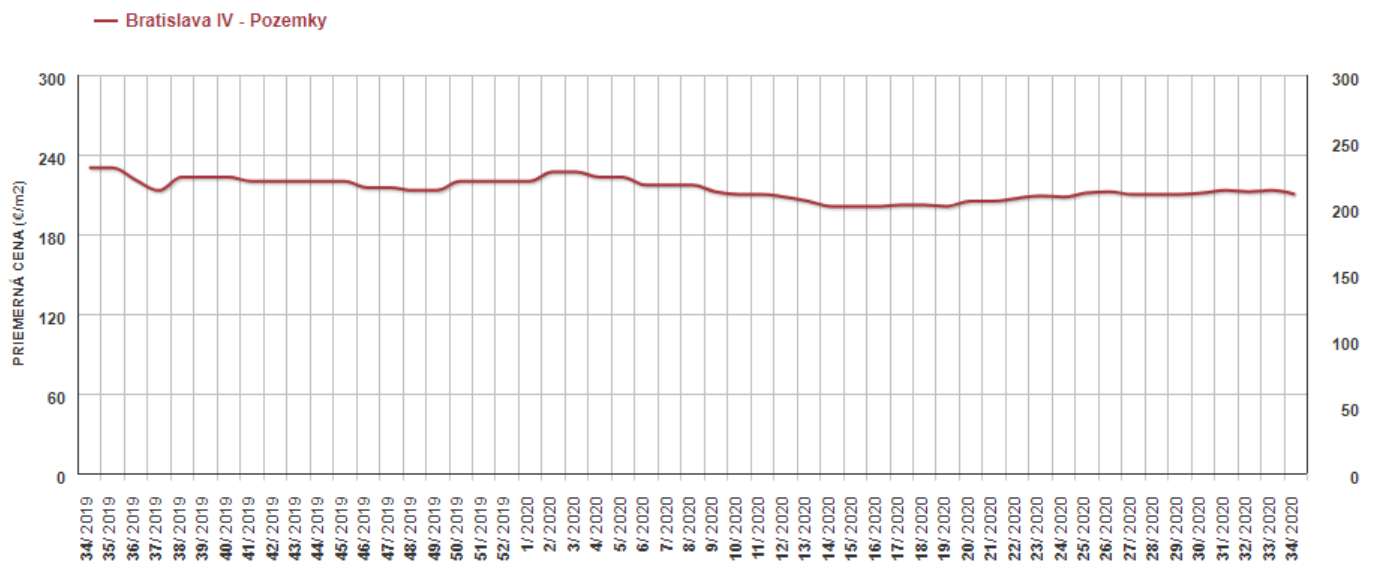


Zobraziť inzeráty: [Stavebný pozemok Bratislava IV](#)

Priemerné ceny nehnuteľností za m² sú počítané z databázy inzerátov www.nehnuteľnosti.sk.

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Úrokové miery z vkladov v EUR

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie		Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie		Vklady s dohodnutou splatnosťou		
	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	do 1 roka	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
2019 / 06	0.03	0.57	1.04	1.35	0.23	0.21	0.00	0.04	0.28	0.74	-
2019 / 07	0.03	0.78	1.09	1.37	0.19	0.17	0.00	0.11	0.13	0.06	-
2019 / 08	0.03	0.71	1.08	1.38	0.19	0.17	0.00	0.05	0.19	0.10	-
2019 / 09	0.03	0.82	1.08	1.38	0.19	0.17	0.00	0.03	0.08	0.06	-
2019 / 10	0.03	0.84	1.10	1.32	0.21	0.01	0.00	0.05	0.10	0.00	-
2019 / 11	0.03	0.77	1.07	1.31	0.21	0.01	0.00	0.04	0.16	0.01	-
2019 / 12	0.03	0.74	1.05	1.08	0.21	0.01	0.00	0.02	0.03	0.82	-
2020 / 01	0.03	0.82	1.08	1.09	0.21	0.01	0.00	0.01	0.16	0.10	-
2020 / 02	0.02	0.85	1.07	0.70	0.09	0.01	0.00	0.06	0.10	0.10	-
2020 / 03	0.02	0.56	0.98	1.07	0.09	0.01	0.00	0.04	0.00	0.42	-
2020 / 04	0.02	0.41	1.04	1.04	0.09	0.01	0.00	0.01	0.10	0.05	-
2020 / 05	0.02	0.56	1.12	1.02	0.09	0.01	0.00	0.00	0.04	0.06	-
2020 / 06	0.02	0.58	1.08	0.96	0.09	0.01	0.00	-0.05	0.84	0.09	-
Nové obchody %											