

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

Spracovateľ:

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

telefón: + 421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1703487, SNM/17/107/MK, zo dňa 06.11.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 78/2017

Vo veci: Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku v Bratislave, parcely číslo 15675/145 a 15675/192, zapísané na LV č. 4278 v k.ú. Ružinov, v rozsahu GP č. 60/2013.

Počet listov (z toho príloh): 30 (15)

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 na pozemku v Bratislave - parcely číslo 15675/145 a 15675/192, zapísané na LV č. 4278 v k.ú. Ružinov, v rozsahu GP č. 60/2013.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou č. OTS1703487, SNM/17/107/MK, zo dňa 06.11.2017.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 27.11.2017.

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 27.11.2017.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Dodané zadávateľom:

- Objedávka OTS1703487, SNM/17/107/MK, zo dňa 06.11.2017 - originál
- Geometrický plán, zo dňa 28.10.2013 - fotokópia

Obstarané znalcom:

- LV č. 4278, k.ú. Ružinov, zo dňa 25.11.2017 - z katastrálneho portálu
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 27.11.2017 - z katastrálneho portálu
- Situácia okolia 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, 27.11.2017 - 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 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- 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 za účelom jednorazovej odplaty za zriadenie 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 všeobecnej hodnoty pozemku.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Výpis z Katastra nehnuteľností, LV č. 4278 okres Bratislava II, katastrálne územie Ružinov:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotená parcela)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 15675/192, výmera 136 m², zastavané plochy a nádvoría

Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel 1/1

1 Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Bratislava
Legionárska, Legionárska 4, Bratislava, PSČ 811 07, SR

ČASŤ C: ĽARCHY - Bez zápisu.

Iné údaje:

Vecné bremeno v prospech PCC, spol. s r.o., B-Panská 15, IČO:31368981, ktoré spočíva v práve prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom cez parc.č.15675/191,zast.pl. o výmere 234 m², parc.č.15675/192,zast.pl. o výmere 136 m² a parc.č.15675/144,ost.pl. o výmere 352 m² podľa V-8997/2000 zo dňa 29.11.2000 - PVZ 5164/2000

Zápis GP č.36739685-708/14 (overovacie číslo: 2254/2014)

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 27.11.2017. 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 sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok - parcela č. 15675/192, výmera 136 m², zastavané plochy a nádvoría

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

- Ostatné parcely uvedené na LV č. 4278 v k.ú. Ružinov 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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, 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

Pozemok v k.ú. Ružinov

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok tvorí parcela č. 15675/192 s výmerou 136 m². Pozemok je umiestnený v rovinnom teréne je prístupný z príľahlých ulíc Trnavská cesta a Sputniková ulica. Pozemok sa nachádza v Bratislave - v hlavnom, najľudnatejšom a rozlohou najväčšom meste 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.

Hodnotený pozemok leží v zastavanom území mesta, v Mestskej časti Bratislava - Ružinov, ktorá má veľmi dobrú občiansku vybavenosť. Dopravnú dostupnosť umožňuje rýchle napojenie na diaľničný obchvat mesta a mestská hromadná doprava. Pozemok sa nachádza medzi ulicami Trnavská cesta a Sputniková. V najbližšom okolí sa nachádzajú bytové domy, parkoviská pred bytovými domami a železničná trať popri cestnej komunikácii. Z typologických foriem je zastúpený predovšetkým bytový dom staršie aj novo budovaný, alebo modernizovaný. Prevláda funkcia využitia na bývanie. Územie je stavebne stabilizované. Okrem prevládajúcej obytnej funkcie sa v okolí nachádza železničná trať a železničné priecestie, nákupné centrum Avion shopping park, IKEA, Hornbach, administratívne a hotelové objekty. Na tomto území je možné napojenie na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn).

Koeficient zvyšujúcich faktorov je stanovený v hodnote 2,0 z dôvodu trvale zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite hlavného mesta. Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem v hodnote 0,75 z dôvodu nevhodného tvaru pozemku a vzhľadom na obmedzenia, vyplývajúce z existencie vecného bremena a možného funkčného využitia pozemku.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom ako zatrávnené plochy so stromami, parkovanie, chodníky a cesty, ktoré tvoria najbližšie okolie bytového domu na Sputnikovej ulici č. 18, so súpisným číslom 5534. Na LV je zapísané vecné bremeno v prospech PCC, spol. s r.o., B-Panská 15, IČO: 31368981, ktoré spočíva v práve prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom cez parc.č.15675/191, zast.pl. o výmere 234 m², parc.č. 15675/192, zast.pl. o výmere 136 m² a parc.č.15675/144, ost.pl. o výmere 352 m² podľa V-8997/2000 zo dňa 29.11.2000 - PVZ 5164/2000.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Zriadenie vecného bremena práva uloženia elektrického kábla na pozemku obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní, t.j. vlastník pozemku ho nemôže užívať v plnom rozsahu.

Hodnotený pozemok (medzi cestou a bytovým domom):

- parcely č. 15675/145 a /192



ŠPECIFIKÁCIA

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15675/192	zastavané plochy a nádvoria	136,00	1/1	136,00

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , 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	5. - rodinné domy, <u>bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</u> , - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	9. závary viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,35 * 1,40 * 2,00 * 0,75$	4,1675
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1675$	276,68 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 136,00 \text{ m}^2 * 276,68 \text{ €/m}^2$	37 628,48 €

3. NÁJMY

NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Pozemok v k.ú. Ružinov

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 porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

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

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

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

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu 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. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície do pozemku v čase ohodnotenia. 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 používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu ako priemerná hodnota aktuálnych úrokových sadzieb komerčných bánk, z viazaných vkladov s dohodnutou splatnosťou, podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	276,680 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,90 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	136,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 276,680 * \left[\frac{(1+0,0090)^{30} * 0,0090}{(1+0,0090)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 12,784 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 136,00 \text{ m}^2 * 12,784 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,738,62 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Uloženie elektrického kábla

Úlohou znalca je stanoviť výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na predmetnom pozemku. Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

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 závary. 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 závary (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závary. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závary na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

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

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

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na údržbu, daň z nehnuteľnosti a daň z príjmu z nájmu. Výška dane z nehnuteľnosti je uvažovaná podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach.

4.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,9 %

4.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom za pozemok	136	m ²	136,00	12,784	1 738,62

4.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	1738,62*0,15	260,79
Náklady na údržbu	1738,62*0,10	173,86
Daň z nehnuteľnosti	136*5,97*1,15/100	9,34
Daň z príjmu z nájmu	(1738,62-260,79-173,86-9,34)*0,21	271,87
Predpokladané bežné náklady spolu:		715,86

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 738,62 - 715,86 - 434,66 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 588,10 €/rok

4.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	1738,62*0,25	434,66
Náklady na údržbu	1738,62*0,10	173,86
Daň z nehnuteľnosti	136*5,97*1,15/100	9,34
Daň z príjmu z nájmu	(1738,62-434,66-173,86-9,34)*0,21	235,36
Predpokladané budúce náklady spolu:		853,22

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $15 * (100 - 25) / 100 = 11,25 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,738,62 - 853,22 - 434,66 (25\% \text{ strata}) - 195,59 (11,25\% \text{ obmedzenie}) = 255,15 \text{ €/rok}$

4.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |255,15 - 588,10| = 332,95 \text{ €/rok}$

4.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,9 / 100 = 0,009$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 332,95 * \frac{(1 + 0,009)^1 - 1}{(1 + 0,009)^1 * 0,009}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 329,98 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 329,98 / 136 = 2,43 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 332,95 * \frac{(1 + 0,009)^{20} - 1}{(1 + 0,009)^{20} * 0,009}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 6\,069,20 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 6\,069,20 / 136 = 44,63 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. ÚLOHA ZNALCA

Úlohou znalca bolo stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku v Bratislave, parcely číslo 15675/145 a 15675/192, zapísané na LV č. 4278 v k.ú. Ružinov, v rozsahu GP č. 60/2013.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Uloženie elektrického kábla	6 069,20	znižuje
Spolu VŠH	6 069,20	
Zaokrúhlene	6 100,00	

Slovom: Šesťtisícsto Eur

.....
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.
.....

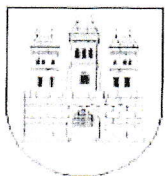
V Bratislave, dňa 14.12.2017

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet listov
1. Objednávka OTS1703487, SNM/17/107/MK, zo dňa 06.11.2017	1
2. Výpis z LV č. 4278, k.ú. Ružinov, z 25.11.2017	5
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 27.11.2017	1
4. Situácia okolia podľa mapy Úradu geodézie, kartografie a katastra SR	1
5. Geometrický plán, zo dňa 28.10.2013	5
6. Úrokové miery z vkladov podľa NBS	1
7. Sadzby dane z pozemkov pre Bratislavu	1
Spolu počet listov príloh je	15



Objednávka číslo OTS1703487

SNM/17/107/MK

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: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vypracovanie Znaleckého posudku pre stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku parc. č. 15675/145 a 15675/192 zapísaných na LV č. 4278 v rozsahu GP č. 60/2013 v k. ú. Ružinov.

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

bez DPH:

DPH

Spolu s DPH:

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

Vyhotoval: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Szabo Tomáš dňa 06.11.2017

V Bratislave dňa: 02.11.2017

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Dátum vyhotovenia 25.11.2017

Katastrálne územie: Ružinov

Čas vyhotovenia: 14:53:16

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4278

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spôsob využ. p.</i>	<i>Umiest. pozemku</i>	<i>Právny vzťah</i>	<i>Druh ch.n.</i>
15675/ 5	5832	Ostatné plochy	37	1		
15675/ 6	240	Zastavané plochy a nádvorí	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 6 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4523.						
15675/ 7	240	Zastavané plochy a nádvorí	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 7 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4523.						
15675/ 8	240	Zastavané plochy a nádvorí	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4523.						
15675/ 9	229	Zastavané plochy a nádvorí	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4523.						
15675/ 10	247	Zastavané plochy a nádvorí	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4523.						
15675/ 11	240	Zastavané plochy a nádvorí	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 11 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4523.						
15675/ 13	342	Zastavané plochy a nádvorí	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5125.						
15675/ 18	783	Ostatné plochy	29	1		
15675/ 21	18	Zastavané plochy a nádvorí	17	1		
15675/ 23	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 23 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3888.						
15675/ 55	19	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 55 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7721.						
15675/ 58	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/ 58 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2971.						
15675/114	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/114 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3229.						
15675/140	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15675/140 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3450.						
15675/144	352	Ostatné plochy	37	1		
15675/145	6716	Ostatné plochy	37	1		
15675/146	738	Ostatné plochy	37	1		
15675/147	1386	Ostatné plochy	37	1		
15675/148	106	Ostatné plochy	37	1		
15675/149	5	Ostatné plochy	37	1		
15675/150	138	Ostatné plochy	37	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15675/151	611	Ostatné plochy	37	1		
15675/156	3416	Ostatné plochy	37	1		
15675/172	372	Ostatné plochy	37	1		
15675/185	874	Ostatné plochy	37	1		
15675/186	298	Ostatné plochy	37	1		
15675/187	169	Ostatné plochy	37	1		
15675/191	234	Zastavané plochy a nádvorí	25	1		
15675/192	136	Zastavané plochy a nádvorí	25	1		
15675/270	53	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		
15676/ 1	6445	Zastavané plochy a nádvorí	25	1		
15676/ 8	2856	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
15676/ 9	19	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4485.						
15676/ 10	19	Zastavané plochy a nádvorí	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 10 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6950.						
15676/ 14	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5732.						
15676/ 15	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 15 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4587.						
15676/ 16	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 16 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1682.						
15676/ 17	18	Zastavané plochy a nádvorí	17	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 17 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7724.						
15676/ 18	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 18 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2838.						
15676/ 19	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 19 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 6162.						
15676/ 20	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 20 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2125.						
15676/ 21	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 21 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4154.						
15676/ 29	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 29 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 962.						
15676/ 30	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 30 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3833.						
15676/ 31	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 31 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7720.						
15676/ 35	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 35 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5730.						
15676/ 36	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 36 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4803.						
15676/ 37	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		5

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

<i>Parcelné číslo</i>	<i>Výmera v m2</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Spôsob využ. p.</i>	<i>Umiest. pozemku</i>	<i>Právny vzťah Druh ch.n.</i>
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 37 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2909.					
15676/ 39	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 39 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5805.					
15676/ 40	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 40 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1628.					
15676/ 41	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 41 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4045.					
15676/ 42	18	Zastavané plochy a nádvorí	17	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 42 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1334.					
15676/ 43	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 43 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5193.					
15676/ 45	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 45 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2859.					
15676/ 46	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 46 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4677.					
15676/ 49	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 49 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3321.					
15676/ 55	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 55 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7719.					
15676/ 56	18	Zastavané plochy a nádvorí	17	1	
15676/ 57	19	Zastavané plochy a nádvorí	17	1	
15676/ 67	22	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 67 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3094.					
15676/ 69	18	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 69 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2183.					
15676/ 78	20	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 78 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3104.					
15676/ 85	19	Zastavané plochy a nádvorí	25	1	
15676/ 99	20	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/ 99 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3634.					
15676/101	20	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/101 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3470.					
15676/117	19	Zastavané plochy a nádvorí	16	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/117 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3428.					
15676/135	242	Zastavané plochy a nádvorí	25	1	
15676/139	19	Zastavané plochy a nádvorí	25	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/139 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8880.					
15676/140	19	Zastavané plochy a nádvorí	25	1	
15676/146	20	Zastavané plochy a nádvorí	25	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/146 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7618.					

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
15676/147	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 15676/147 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5177.						
15676/209	7	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
15680/ 19	18	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

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

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

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

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

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 Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku
Bratislava Legionárska, Legionárska 4, Bratislava, PSČ 811 07, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V-802/13 zo dňa 05.02.2013

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno v prospech vlastníka pozemkov parc.č.15676/134, 15676/166,15676/227-246 InterBuilding spol.s r.o., B-Koceľova 9,IČO:35755351, ktoré spočíva v práve prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemky parc.č.15675/186,15676/8 a 15676/1 vyznačené v GP č.84/2000, v práve uloženia inžinierskych sietí na parcelách č.15676/8,15676/1,15675/156,15675/18 vyznačené v GP 88/2000 a v práve zriadenia objektov SO 3 a SO 4 na parc.č.15676/1,15676/8 a 15676/12 podľa V-5481/2000 zo dňa 25.7.2000 - PVZ 2619/2000

Vecné bremeno v prospech PCC,spol. s r.o., B-Panská 15, IČO:31368981, ktoré spočíva v práve prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom cez parc.č.15675/191,zast.pl. o výmere 234 m2,parc.č.15675/192,zast.pl. o výmere 136 m2 a parc.č.15675/144,ost.pl. o výmere 352 m2 podľa V-8997/2000 zo dňa 29.11.2000 - PVZ 5164/2000

- 1 Vecné bremeno - právo prechodu peších,prejazdu motorovým vozidlom,vybudovania statickej dopravy a vedenia inžinierskych sietí na parc.č.15675/156 a 15675/172,k.ú.Ružinov v prospech vlastníka nehnuteľnosti parc.č.15675/173,ost.pl. o výmere 370 m2 podľa V-1649/2000 zo dňa 26.4.2000
- 1 Vecné bremeno v prospech vlastníka pozemku parc.č.15675/184 (zápisom GP 25/2003 úr. over.724/2003 parc.č.15675/184 rozdelená na parc.č.15675/184, 15675/194, 15675/195), ktoré spočíva v práve prechodu peších,prejazdu motorovým vozidlom,vybudovania statickej dopravy a vedenia inžinierskych sietí na parc.č.15675/5,15675/185,15675/187 a 15676/1,15676/8 podľa V-1648/2000 zo dňa 27.04.2000
- 1 Vecné bremeno v prospech vlastníka pozemku parc.č.15676/167, ktoré spočíva v práve prechodu peších,prejazdu motorovým vozidlom,vybudovania statickej dopravy a vedenia inžinierskych sietí na parc.č.15676/1 podľa V-1650/2000 zo dňa 26.4.2000
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 10 a § 36 zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení spočívajúce v práve vstupu na pozemky parc.č. 15675/186, 15676/8 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s GP č. 646/2011, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia ZSE Distribúcia, a.s., Čulenova 6, Bratislava, Z-21660/11
- 1 Vecné bremeno - povinnosť strpieť právo uloženia optickej chráničky a právo vstupu osôb a vjazdu dopravných prostriedkov na pozemky za účelom prístupu oprávneného z vecného bremena k optickej chráničke v rozsahu nevyhnutnom na účely vykonávania kontroly, opráv, bežnej údržby alebo výmeny optickej chráničky bez zmeny trasy vo vlastníctve oprávneného v rozsahu vyznačenom podľa geometrického plánu č.253/2014 (úradne overeného pod č.1455/2014) cez pozemky registra C KN parc.č.15675/18, 15676/1 v prospech SWAN, a.s., IČO: 35680202, podľa V-23264/14 zo dňa 25.11.2014

Iné údaje:

Zápis GP č.36739685-708/14 (overovacie číslo: 2254/2014)

Poznámka:

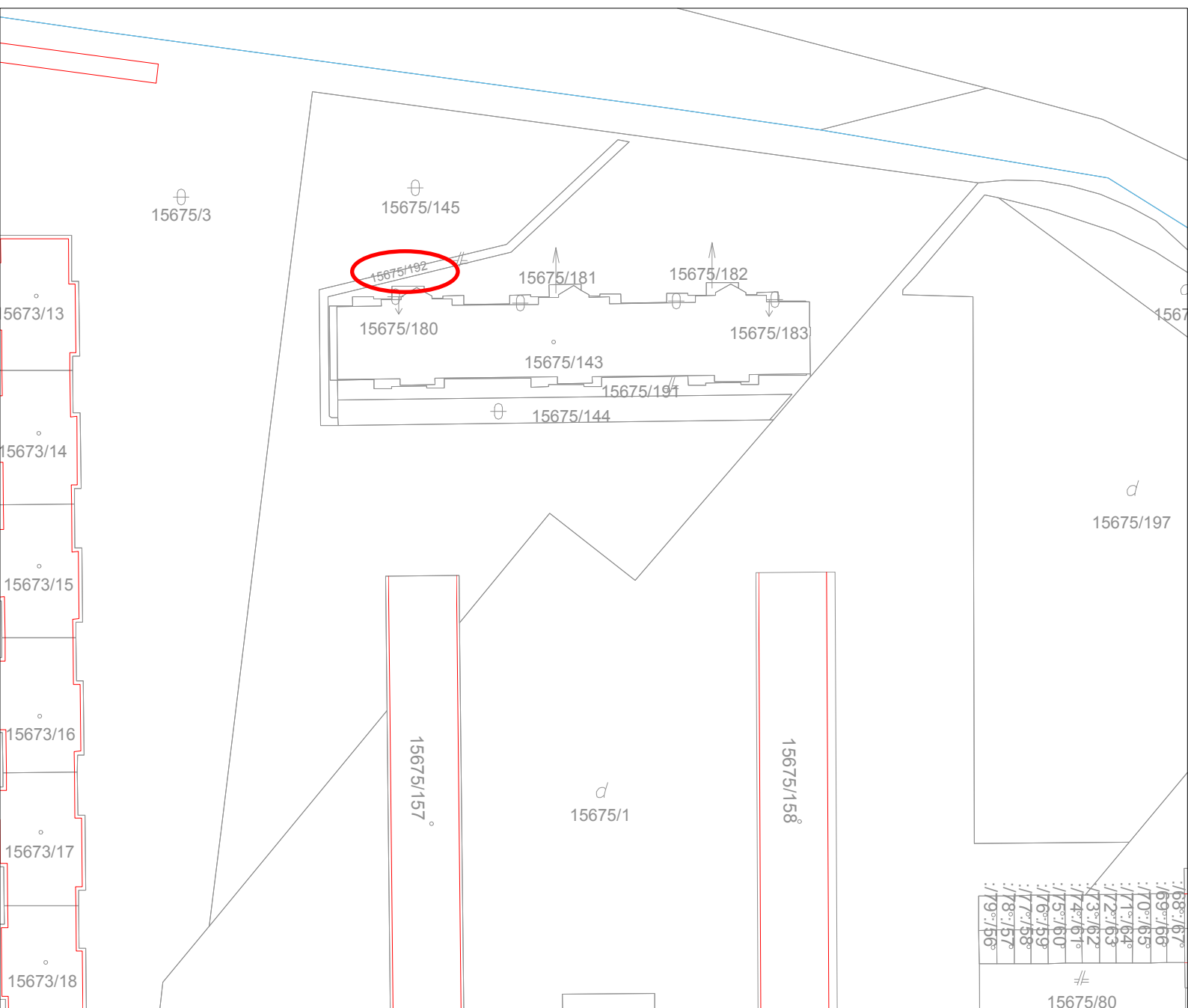
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

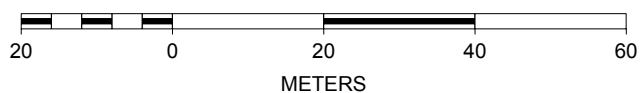
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Ružinov

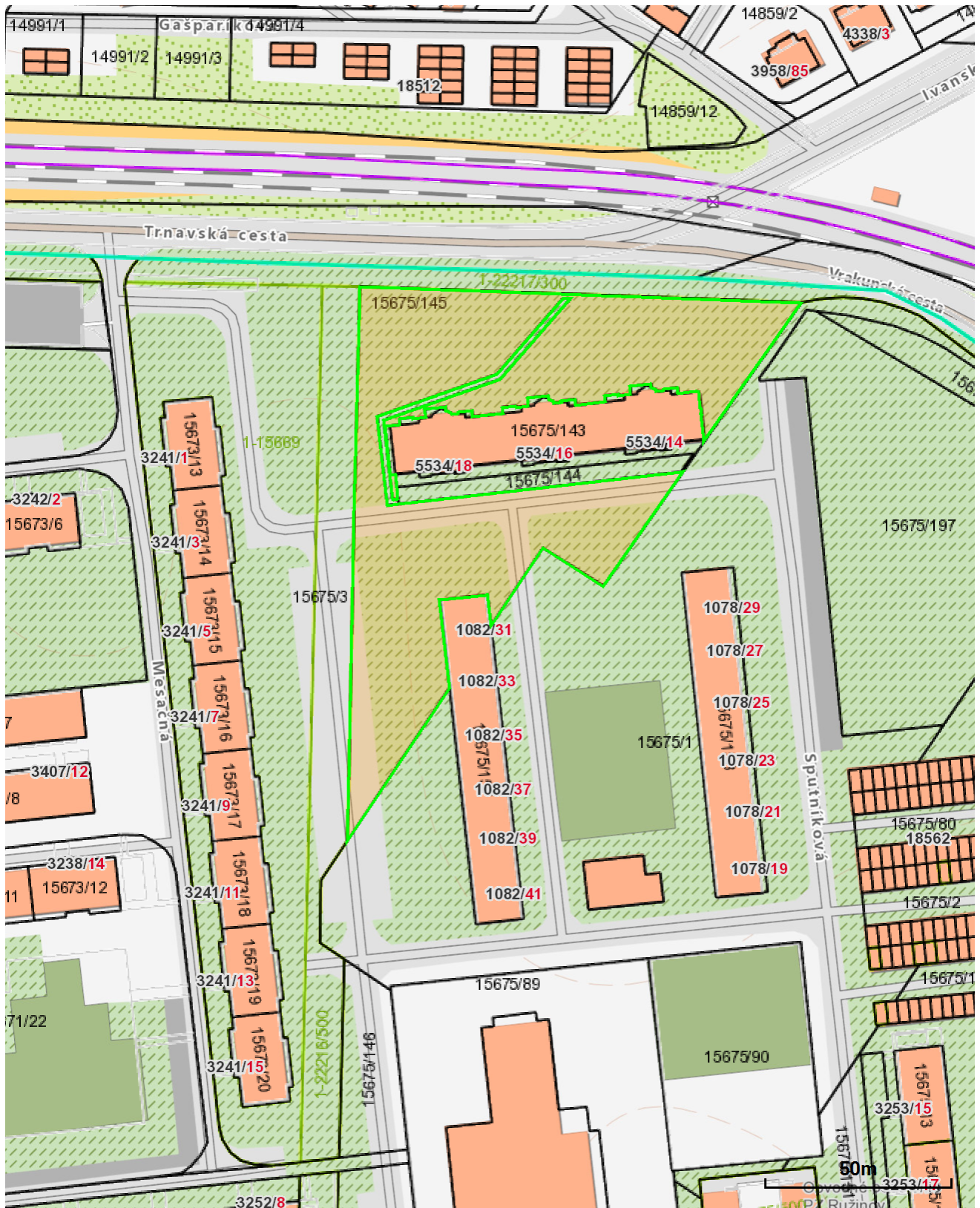
27. novembra 2017 12:46



SCALE 1 : 1 000



Bratislavský kraj > Bratislava II > Bratislava-Ružinov > k.ú. Ružinov





Spoplatnené v zmysle
zákona č. 222/2001 Z.z.

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

Vyhotovitel' Ing. Ivan PAULEN GEODETIKÉ PRÁCE Páričkova 13 821 08 BRATISLAVA IČO: 30 15 46 69		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec Bratislava, m.č. Ružinov	
		Kat. územie Ružinov	Číslo plánu 60/2013	Mapový list č. Pezinok 7 - 9/14	
		GEOMETRICKÝ PLÁN na zriadenie vecného bremena práva uloženia elektrického kábla na pozemkoch parcelné čísla 15675/145 a 15675/192, vo vyznačenom rozsahu			
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Martin Simončík	
Dňa: 28.10.2013	Meno: Ing. Ivan Paulen	Dňa: 2.11.2013	Meno: Ing. Marek Javor	Dňa: 3-12-2013	Číslo: 2358/2013
Nové hranice boli v prírode označené -		Náležitosťami 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. E 5 832		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele	m ²	od parcely	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely														
LV	PK	KN	ha	m ²			číslo		číslo			ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
4278		15675/145		6716	ost. p.						15675/145		6716	ost. p. 37	Cirkevný zbor Evanielickej cirkvi augsburského vyznani na Slovensku Bratislava, Legionárska 4, BRATISLAVA
4278		15675/192		136	zast. p.						15675/192		136	zast. p. 25	detto

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia podzemného elektrického kábla na pozemkoch parcelné čísla 15675/145 a 15675/192, v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne námestie č. 1, BRATISLAVA.

Legenda: kód spôsobu využívania

25 – pozemok, na ktorom je postavená osadná inžinierska stavba a jej súčasti

37 – pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, ktoré neposkytujú trvalý užitok

22179/8



22179/2

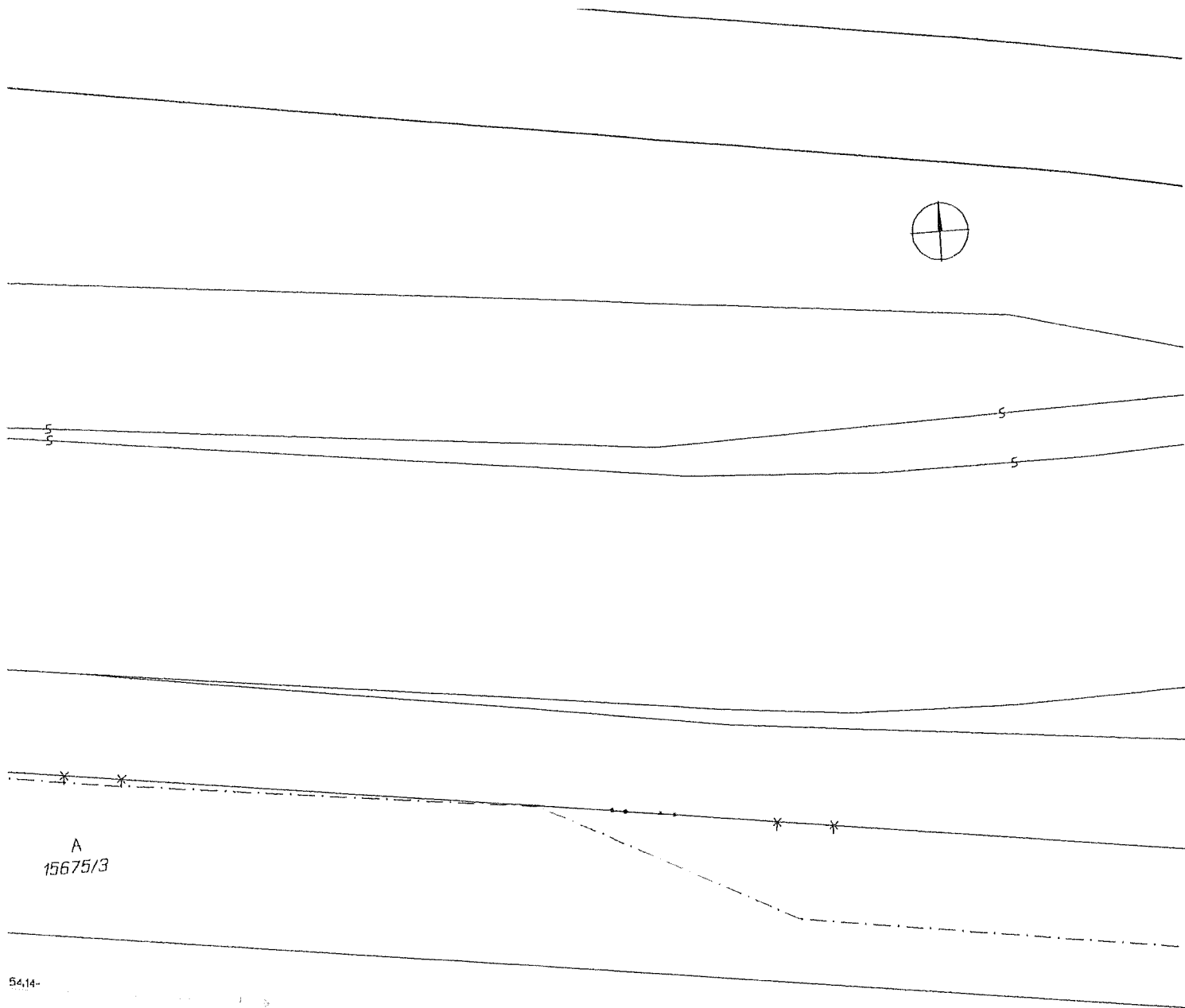
S

k.u. Trnavka
k.u. Ruzinov

-204-
0.00

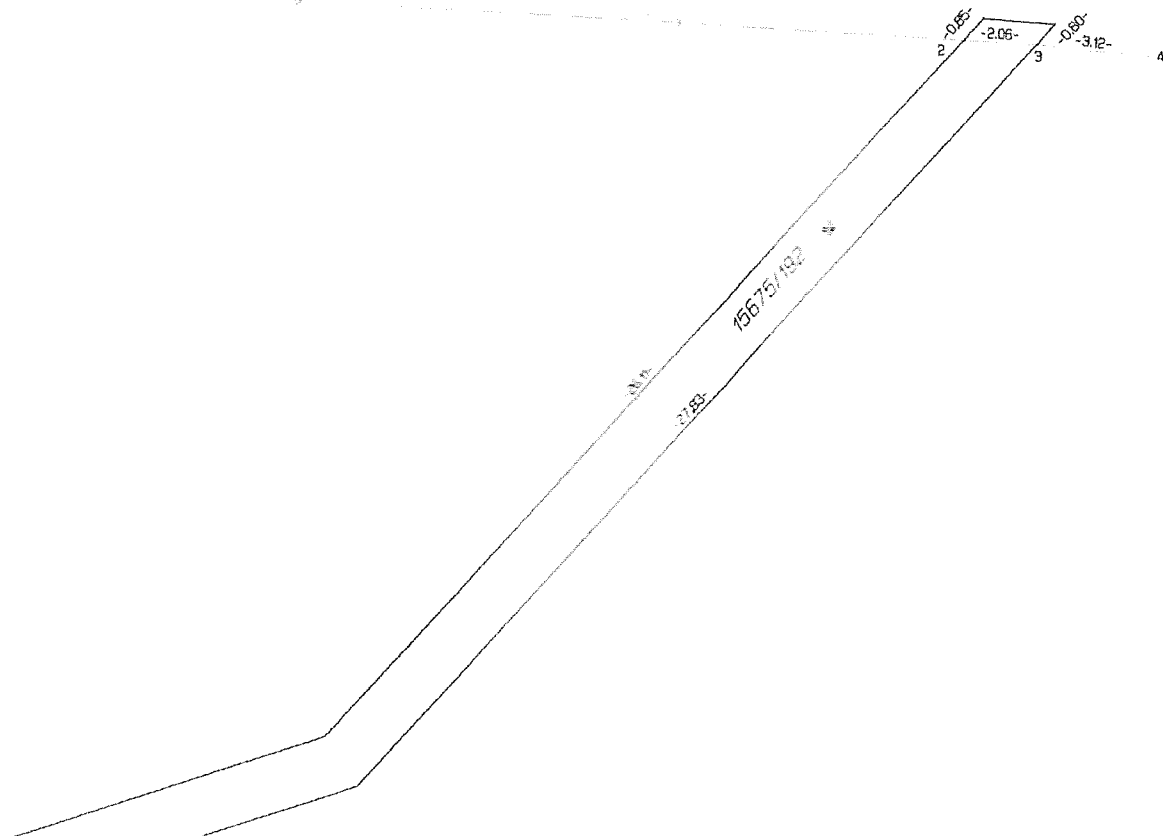
Pezinok 7 - 9/14
Pezinok 7 - 9/32

15675/145



A
15675/3

54,14-



ING. IVAN PAULEN
autorizovaný geodet
PÁRIČKOVÁ 13
821 08 BRATISLAVA

Vklady prijaté v eurách od rezidentov eurozóny - priemerné úrokové miery podľa NBS

Stav vkladov:	čís. r.	Celkom ^{1/}	Nefinančné spoločnosti S.11				
			vklady splatné na požiadanie ^{5/}		vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}		
			do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M ^{4/}
Obdobie	1	0,32	0,22	0,38	0,97	0,21	0,17
	2	0,31	0,19	0,36	0,98	0,21	0,17
	3	0,30	0,19	0,37	0,97	0,19	0,18
I. štvrťrok 2017	4	0,31	0,20	0,37	0,97	0,20	0,17
01/17	5	0,29	0,18	0,33	0,95	0,18	0,09
02/17	6	0,28	0,20	0,30	0,92	0,17	0,04
03/17	7	0,27	0,20	0,27	0,91	0,17	0,09
I. štvrťrok 2017	8	0,28	0,19	0,30	0,92	0,17	0,07
04/17	9	0,30	0,20	0,34	0,95	0,19	0,12
05/17	10	0,26	0,19	0,27	0,90	0,19	0,09
06/17	11	0,25	0,18	0,26	0,90	0,19	0,00
II. štvrťrok 2017	12	0,25	0,17	0,26	0,91	0,23	0,00
07/17	13	0,25	0,18	0,27	0,90	0,20	0,03
08/17	14	0,24	0,18	0,27	0,90	0,23	0,00
09/17	15						
III. štvrťrok 2017	16						
10/17	17						
11/17	18						
12/17P	19						
IV. štvrťrok 2017							
II. polrok 2017							
rok 2017							

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 nádvoria	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 78/2017.

Podpis štatutárneho orgánu

Podpis osoby zodpovednej za výkon znaleckej činnosti