

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1700427 SNM/17/013/LP zo dňa 06.02.2017 (doručená dňa
10.02.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

13/2017

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty

- novovytvoreného pozemku „KN C“ parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overeným Ing. Norbert Czikhardt a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy
- vecného bremena: strpenia stavby komunikácie na novovytvorenom pozemku „KN C“ parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overeným Ing. Norbert Czikhardt a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy

pre účel zamýšľaného majetkoprávneho vyporiadania

Počet listov (z toho príloh): 32(17)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 21.02.2017

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- novovytvoreného pozemku „KN C“ parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overeným Ing. Norbert Czikhardt a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy
- vecného bremena: strpenia stavby komunikácie na novovytvorenom pozemku „KN C“ parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overeným Ing. Norbert Czikhardt a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy

pre účel zamýšľaného majetkoprávneho vyporiadania

2. Dátum vyžiadania posudku: 10.02.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.02.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.02.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 34382/17-420758 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 13.01.2017 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 22198/3, k.ú. Nivy, s prílohou – vyznačením parcely
- Geometrický plán č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overený Ing. Norbertom Czikhardtom a úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16
- Objednávka č. OTS1700427 SNM/17/013/LP zo dňa 06.02.2017 (doručená dňa 10.02.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 797- okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 18.02.2017 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.02.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 22198/3, k.ú. Nivy - originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB - MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 12/2003
- Ing. Ľubomír Hurajt, Ladislav Mác: Oceňovanie vecných bremien. Časopis Znalectvo 4/1999
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 1-2/1998, 3/1998
- Všeobecne záväzné nariadenie obce Miloslavov č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

majetkoprávne vyporiadanie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciacie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 797, k.ú. Nivy. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 797, k.ú. Nivy

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
22198/ 3	1340	Zastavané plochy a nádvoría	99		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	

1 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.I IČO:

1/1

Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

Časť C: Ťarchy

1 Vecné bremeno - podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, podľa GP č. 17/2012 (403/2012) na pozemky registra "C" s parc. č. 22197/2, 22198/3, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV časť vedenia linka č. 8887 a č. 8888 na trase Podunajské Biskupice - Čulenova, Z-5015/12 - Vz 1913/12 (zápisom GP č. NI 30/2014 sa pozemok registra C-KN parc. č. 22197/2 rozdelil na pozemky parc. č. 22197/2, 22197/5, 23016/68, 23016/346)

Iné údaje: uvedené v prílohe ZP

Poznámka: uvedené v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.02.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 19.02.2017 z verejnej komunikácie. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

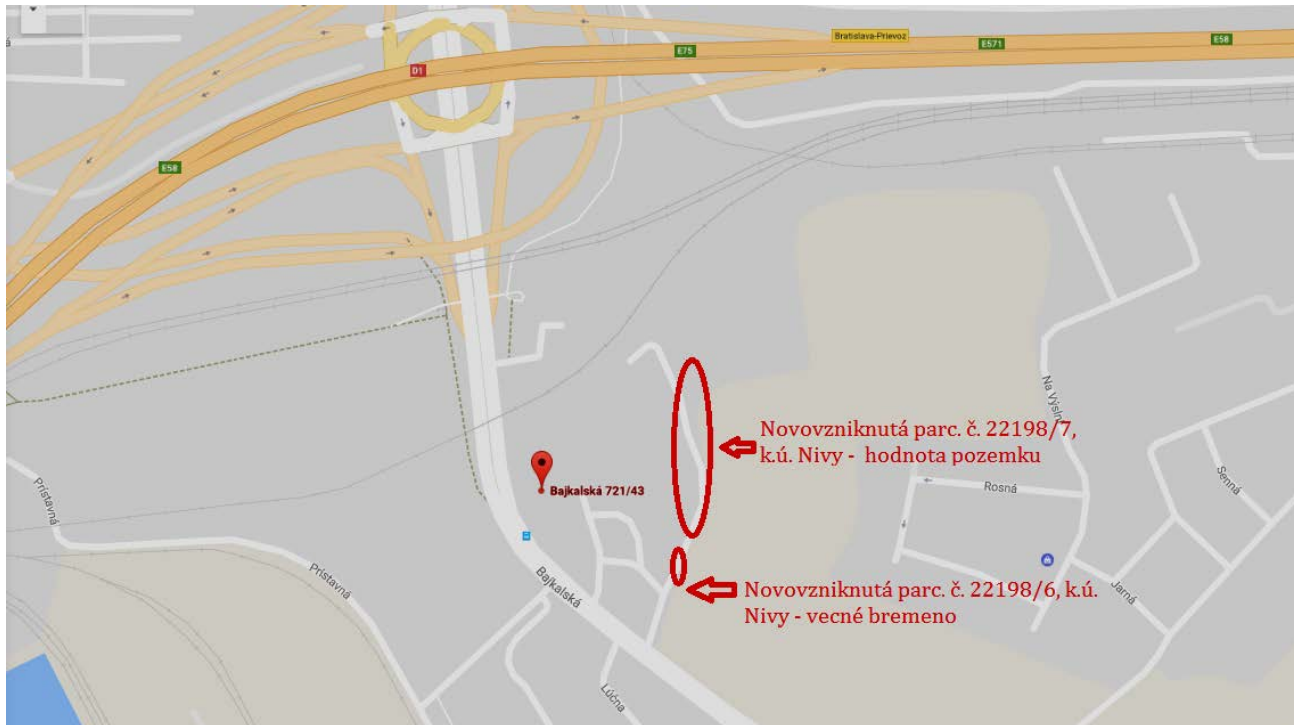
- novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overeným Ing. Norbert Czikhardt a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy
- novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overeným Ing. Norbert Czikhardt a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 797, k.ú. Nivy

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Novovzniknuté pozemky „KN C“ parc. č. 22198/6, 22198/7, k.ú. Nivy, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizácie overeným Ing. Norbert Czikhartd a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od

pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy sa nachádzajú v blízkosti zjazdu z obvodu mesta Bratislava na Bajkalskú ulicu. V okolí sa nachádzajú priemyselné budovy a nová výstavba bytových domov. V čase obhliadky boli pozemky súčasťou staveniska na ktorom sa vykonáva výstavba bytových domov.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť a výbornú dopravnú napojenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. Novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy tvorí plochu zastavané plochy a nádvoria o výmere 113 m² a novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy tvorí plochu zastavané plochy a nádvoria o výmere 206 m².

Dostupnosť do centra je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

Základné informácie o mestskej časti Bratislava -Ružinov

Ružinov je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II, ktorá leží východne od centra. Svojou rozlohou 39,6 km² a počtom obyvateľov 71 284 patrí k najväčším zo 17. mestských častí Bratislavy. Súčasťou mestskej časti sú okrem Prievozu aj Nivy, Trnávka, Štrkovec, Ostredky, a Pošeň.

V Ružinove sa nachádza najväčšie bratislavské trhovisko, zimný štadión Vladimíra Dzurilu, areál hier Radosť Štrkovec, pri Štrkoveckom jazere, Nemocnica s poliklinikou Ružinov, dom kultúry Ružinov, obchodný dom Ružinov, na ktorom práve prebieha rekonštrukcia, športový klub pod ktorý spadajú aj tieto lokality: areál netradičných športov, zimný štadión Vladimíra Dzurillu, amfiteáter - areál Štrkovec.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť v čase obhliadky bola súčasťou staveniska. Predošlé využitie bolo – príjazdová komunikácia.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUCI 34382/17-420758 – v prílohe) určená ako plochy zariadení železničnej dopravy (kód 702), rozvojové územie.

Vzhľadom na prebiehajúcu výstavbu – je predpokladané využitie pozemkov: novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy - pozemok pod parkovacími státiami, novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy – pozemok pod príjazdovou komunikáciou – pri novovznikajúcom polyfunkčnom komplexe.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na plánovaný účel. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy i železnice. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená, okrem vecného bremena evidovanom na LV č. 797, k.ú. Nivy k pozemku 22198/3, k.ú. Nivy:

1 Vecné bremeno - podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, podľa GP č. 17/2012 (403/2012) na pozemky registra 'C' s parc. č. 22197/2, 22198/3, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV časť vedenia linka č. 8887 a č. 8888 na trase Podunajské Biskupice - Čulenova, Z-5015/12 - Vz 1913/12 (zápisom GP č. NI 30/2014 sa pozemok registra C-KN parc. č. 22197/2 rozdelil na pozemky parc. č. 22197/2, 22197/5, 23016/68, 23016/346)

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Novovzniknutý pozemok parcela KN C č. 22198/6, k.ú. Nivy o výmere 113 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria a novovzniknutý pozemok parcela KN C č. 22198/7, k.ú. Nivy o výmere 206 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria (pôvodne časť parc. „KN C“ č. 22198/3, k.ú. Nivy), sa nachádzajú v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Nivy v blízkosti ulice Bajkalská. Pozemky sú v súčasnosti súčasťou staveniska a budú tvoriť plochy parkovania a prístupovej komunikácie.

V súčasnosti je v lokalite záujem o kúpu pozemku na účely individuálnej ale najmä hromadnej bytovej výstavby, lokalita je vyhládanou mestskou časťou pre výstavbu.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava, v novovznikajúcej obytnej oblasti (ks – 1,3, kp – 1,2). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nebytové budovy a novovznikajúce bytové domy (kv-1,00). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asphaltovanej komunikácie z Bajkalskej ulice. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 10 min, ide o územie mesta (kd – 1,00). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti (kz – 1,5). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako komunikácia a plochy parkovania, tvar pozemku, veľkosť pozemku. O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch/ nie je zvýšený záujem (kr - 0,7).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny voľných nezastavaných stavebných pozemkov (určených pre bytovú a polyfunkčnú výstavbu) sa v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 170,- EUR/m² - 400,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (152,25 €/m²) za objektívnu.

2.1.1.1.1 Novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
22198/7	zastavaná plocha a nádvorie	206	206,00	1/1	206,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy , bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _r koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,70	2,2932
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,2932	152,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 206,00 m ² * 152,25 €/m ²	31 363,50 €

2.1.1.1.2 Novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
22198/6	zastavaná plocha a nádvorie	113	113,00	1/1	113,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy , bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukovajúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,70$	2,2932
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2932$	152,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{POZ} = M * V\dot{S}_{MJ} = 113,00 \text{ m}^2 * 152,25 \text{ €/m}^2$	17 204,25 €

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je prevzatá z prechádzajúceho výpočtu. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Vo vyhláske č. 492/2004 Z.z. je uvedené obdobie návratnosti investície 15 – 40 rokov. Zvolené obdobie zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne možnosti ekonomického výnosu pozemku. Na základe tejto skutočnosti je obdobie návratnosti investície stanovené na 20 rokov.

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. 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 pre celé posudzované

obdobie v jednotnej výške 0,5 %. Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

3.1.1 Novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	152,250 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	113,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 152,250 * \left[\frac{(1+0,0050)^{20} * 0,0050}{(1+0,0050)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 9,702 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 113,00 \text{ m}^2 * 9,702 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,096,33 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Základom pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je stanovenie výšky ujmy spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena vychádzam z toho, že ujma je rovná rozdielu medzi nájomným za pozemok bez vecného bremena a nájomným za pozemok s vecným bremenom.

V zmysle objednávky na vypracovanie znaleckého posudku sa jedná o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníkom ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa poskytne za obmedzenie vlastníctva pozemku alebo stavby primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu tohto obmedzenia.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas 20 rokov. Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v €/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

Zohľadnenie straty

je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele u pozemkov 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.

Obmedzenie z titulu závädy:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závädy.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady

práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, právo prechodu a prejazdu, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena -strpenia stavby komunikácie na novovytvorený pozemok parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy

POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závädu na pozemku 22198/6, k.ú. Nivy. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo stavby komunikácie. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastník pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecne bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 113 m².

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Pozemok parc. č. 22198/6	113	m ²	113,00	9,702	1 096,33

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady a náklady na údržbu	226,54
Predpokladané bežné náklady spolu:	226,54

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 096,33 - 226,54 - 274,08 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 595,71 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady a náklady na údržbu	226,54
Predpokladané budúce náklady spolu:	226,54

Odhadovaná strata: 25 %
Obmedzenie z titulu závady:
 skutočné: 30 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,096,33 - 226,54 - 274,08 (25\% \text{ strata}) - 246,67 (22,5\% \text{ obmedzenie}) = 349,04 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |349,04 - 595,71| = 246,67 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 246,67 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 245,44 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 245,44 / 113 = 2,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 246,67 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 4\,683,63 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 4\,683,63 / 113 = 41,45 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Stanoviť všeobecnú hodnotu novovytvoreného pozemku „KN C“ parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overeným Ing. Norbert Czikhardt a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy - parc. č. 22198/7 (206 m ²)	31 363,50
Spolu VŠH	31 363,50
Zaokrúhlená VŠH spolu	31 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **31 400,00 €**

Slovom: **Tridsatjedentisíc štyristo Eur**

2. Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena: strpenia stavby komunikácie na novovytvorenom pozemku „KN C“ parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overeným Ing. Norbert &a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16, oddelením od pozemku „KN C“ parc. č. 22198/3, k.ú. Nivy

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena -strpenia stavby komunikácie na novovytvorený pozemok parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy	4 683,63	znižuje
Spolu VŠH	4 683,63	
Zaokrúhlene	4 680,00	

Všeobecná hodnota vecného bremena je spolu: **4 680,00 €**

Slovom: **Štyritisícšesťstoosemdesiat Eur**

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

48 567,75 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/7, k.ú. Nivy - parc. č. 22198/7 (206 m ²)	31 363,50
Novovzniknutý pozemok parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy - parc. č. 22198/6 (113 m ²)	17 204,25
Spolu VŠH	48 567,75
Zaokrúhlená VŠH spolu	48 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **48 600,00 €**

Slovom: **Štyridsaťosemtisícšesťsto Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena -strpenia stavby komunikácie na novovytvorený pozemok parc. č. 22198/6, k.ú. Nivy	4 683,63	znižuje
Spolu VŠH	4 683,63	
Zaokrúhlene	4 680,00	

Slovom: **Štyritisícšesťstoosemdesiat Eur**

V Bratislave dňa 21.02.2017

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1700427 SNM/17/013/LP zo dňa 06.02.2017 (doručená dňa 10.02.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 797- okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Ružinov, k.ú. Nivy zo dňa 18.02.2017 vytvorený cez katastrálny portál - (6 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.02.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 22198/3, k.ú. Nivy - (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 34382/17-420758 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 13.01.2017 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 22198/3, k.ú. Nivy, s prílohou - (4 x A4)
5. Geometrický plán č. 550/16, k.ú. Nivy, ktorý bol vyhotovený GEOMAP s.r.o. dňa 12.12.2016, autorizačne overený Ing. Norbertom Czikhartom a úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 19.12.2016 pod číslom 2768/16 (3 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia - (1 x A4)