

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

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

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1701065 SNM/17/032/SBe zo dňa 30.03.2017 (doručená dňa
03.04.2017)

ZNALCKÝ POSUDOK

34/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na novovytvorených dieloch 1, 2, 3, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 5/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GEOVIA s.r.o. dňa 11.02.2017, autorizačne overený Ing. F. Megom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 15.02.2017 pod číslom 329/2017, na pozemkoch „KN C“ parc. č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka

pre účel zamýšľaného majetkoprávneho vyporiadania

Počet listov (z toho príloh): 39 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 10.04.2017

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na novovytvorených dieloch 1, 2, 3, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 5/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GEOVIA s.r.o. dňa 11.02.2017, autorizačne overený Ing. F. Megom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 15.02.2017 pod číslom 329/2017, na pozemkoch „KN C“ parc. č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka pre účel zamýšľaného majetkoprávného vyporiadania

2. Dátum vyžiadania posudku: 03.04.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 04.04.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.04.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 34356/17-6433 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 26.01.2017 na časť pozemkov „KN C“ parc.č. 5105/37, 5105/439, 5203/80, k.ú. Petržalka
- Geometrický plán č. 5/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GEOVIA s.r.o. dňa 11.02.2017, autorizačne overený Ing. F. Megom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 15.02.2017 pod číslom 329/2017
- Objednávka č. OTS1701065 SNM/17/032/SBe zo dňa 30.03.2017 (doručená dňa 03.04.2017), 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. 2021- okres: Bratislava V, obec Bratislava, m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka zo dňa 05.04.2017 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 2644- okres: Bratislava V, obec Bratislava, m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka zo dňa 05.04.2017 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 05.04.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 5203/80, 5105/439, 5105/34, k.ú. Petržalka - 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
- 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:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 2021, 2644 k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 2021, k.ú. Petržalka

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

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.
5203/ 80	106	Zastavané plochy a nádvoria	22	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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.1 IČO: 1/1
Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

Časť C: Ťarchy

Podľa LV v prílohe

Iné údaje: uvedené v prílohe ZP

Poznámka: uvedené v prílohe ZP

List vlastníctva č. 2644, k.ú. Petržalka
(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

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.
5105/ 37	6120	Ostatné plochy	37	1	
5105/439	89	Zastavané plochy a nádvoria	22	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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 č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
------------	--	------------------------

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO: 1/1
Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

Časť C: Ťarchy

Podľa LV v prílohe

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 04.04.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 04.04.2017 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:

- novovytvorené diely 1, 2, 3, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 5/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GEOVIA s.r.o. dňa 11.02.2017, autorizačne overený Ing. F. Megom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 15.02.2017 pod číslom 329/2017, na pozemkoch „KN C“ parc. č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 2021, 2644, k.ú. Petržalka

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

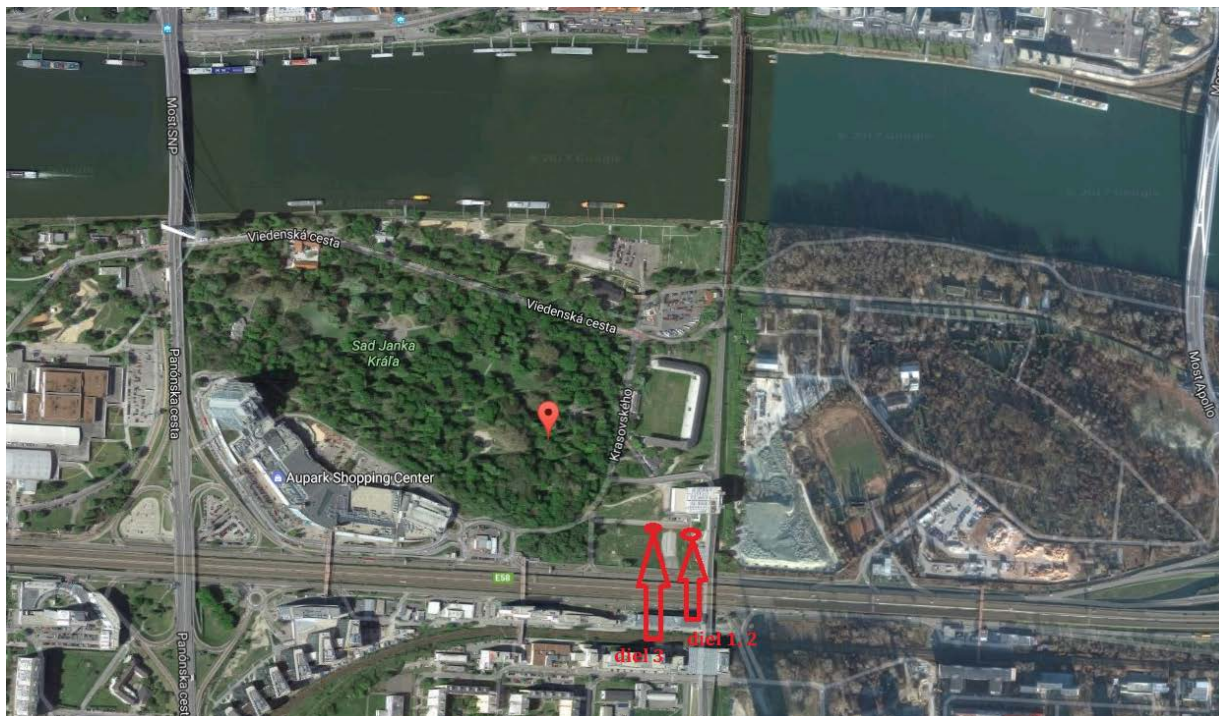
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Novovzniknuté pozemky – diely 1, 2, 3, ktoré vznikli na „KN C“ parc. č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka na základe geometrického plánu č. 5/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GEOVIA s.r.o. dňa 11.02.2017, sa nachádzajú v blízkosti ulice Krasovského v Petržalke. V okolí sa nachádzajú nebytové budovy a nová výstavba. V čase obhliadky boli pozemky využívané na prejazdy na stavenisko na ktorom sa vykonáva výstavba Business centra.

Diel č. 1 (na pozemku č. 5203/80, k.ú. Petržalka) má výmeru 31 m² a je evidovaný ako zastavaná plocha. Diel č. 2 (na pozemku č. 5105/439, k.ú. Petržalka) má výmeru 15 m² a je evidovaný ako zastavaná plocha. Diel č. 3 (na pozemku č. 5105/37, k.ú. Petržalka) má výmeru 20 m² a je evidovaný ako ostatná plocha.

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. Dostupnosť do centra je do 10 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Petržalka

Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe.

Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 115 000 obyvateľov. S ľavým brehom Dunaja ju spája 5 mostov – Starý most, Most SNP, Prístavný most, Most Lafranconi a Most Apollo.

Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná betónovými panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve umelo vytvorené jazerá: štrkový Veľký Draždiak a Malý Draždiak; centrálnu zónu tvorí Chorvátske rameno, vodohospodársky kanál odvádžajúci spodnú vodu a časti kopírujúci trasu niekdajšieho ramena Dunaja, po ktorom má meno. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador a taktiež dostihová dráha.

Hlavnými cestnými ťahmi v Petržalke sú cesty Panónska, Dolnozemska a Einsteinova.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Hodnotené pozemky tvorili v čase obhliadky časť chodníka a priláhlého pozemku pri ceste, cez ktoré boli spravené príjazdové komunikácie na stavenisko.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. č. MAGS OUIK 34356/17-6433 v prílohe) funkčne využitie: Komunikácia. Iné využitie sa nepredpokladá.

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. Na častiach pozemkov – ohodnocovaných nehnuteľnosťami nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky - Diel č. 1 (na pozemku č. 5203/80, k.ú. Petržalka) má výmeru 31 m² a je evidovaný ako zastavaná plocha, Diel č. 2 (na pozemku č. 5105/439, k.ú. Petržalka) má výmeru 15 m² a je evidovaný ako zastavaná plocha, Diel č. 3 (na pozemku č. 5105/37, k.ú. Petržalka) má výmeru 20 m² a je evidovaný ako ostatná plocha.

Nachádzajú sa v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinatom teréne mestskej časti Bratislava – Petržalka v blízkosti ulice Krasovského. Pozemky sú v blízkosti staveniska a budú tvoriť plochy prístupovej komunikácie.

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

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

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava (ks – 1,4, kp – 1,2). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nebytové budovy (kv-1,00). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asfaltovej komunikácie z ulice Krasovského. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 5 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, 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.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny voľných nezastavaných stavebných pozemkov (určených pre rodinnú, bytovú a polyfunkčnú výstavbu) sa v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 190,- EUR/m² - 313,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (163,96 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
Diel č. 1 (z parc. č. 5203/80)	zastavaná plocha a nádvorie	31	31,00	1/1	31,00
Diel č. 2 (z parc. č. 5105/439)	zastavaná plocha a nádvorie	15	15,00	1/1	15,00
Diel č. 3 (z parc. č. 5105/37)	ostatná plocha	20	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera					66,00

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	1,40
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	2. obchodná poloha a byty	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	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,70$	2,4696
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4696$	163,96 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 66,00 \text{ m}^2 * 163,96 \text{ €/m}^2$	10 821,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. Diel č. 1 (z parc. č. 5203/80)	5 082,76
parcela č. Diel č. 2 (z parc. č. 5105/439)	2 459,40
parcela č. Diel č. 3 (z parc. č. 5105/37)	3 279,20
Spolu	10 821,36

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 diferenciacie. Vo vyhláške 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 Pozemky na LV č. 2021, 2644, k.ú. Petržalka

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	163,960 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	66,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 163,960 * \left[\frac{(1+0,0050)^{20} * 0,0050}{(1+0,0050)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 10,449 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 66,00 \text{ m}^2 * 10,449 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{689,63 \text{ €/rok}}$$

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 vlastník 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 bremeniu 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 závadky pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej

ujmy (rozdielu 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 - práva prechodu a prejazdu na novovytvorených dieloch 1, 2, 3, na pozemkoch „KN C“ parc č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka

POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závädu na pozemku parc č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. Vecné bremeno je plánované ako odplátne. 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 vlastníkom 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 66 m².

V posudzovanom prípade sa jedná o zriadenie vecného bremena za účelom zabezpečenia vstupu na pozemok vo vlastníctve žiadateľa- právo prechodu a prejazdu cez diely 1, 2, 3 – na parc. č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka.

Predmetné parcely sú v zmysle územného plánu určené na komunikáciu. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena- vo výške 25%.

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]
Diel č. 1 na parc. č. 5203/80, k.ú. Petržalka	31	m ²	31,00	10,449	323,92
Diel č. 2 na parc. č. 5105/439, k.ú. Petržalka	15	m ²	15,00	10,449	156,74
Diel č.3 na parc. č. 5105/37, k.ú. Petržalka	20	m ²	20,00	10,449	208,98

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	4,53
Predpokladané bežné náklady spolu:	4,53

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 689,64 - 4,53 - 206,89$ (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 478,21 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	4,53
Predpokladané budúce náklady spolu:	4,53

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné:

25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$25 * (100 - 30) / 100 = 17,50$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 689,64 - 4,53 - 206,89$ (30% strata) - 120,69 (17,5% obmedzenie) = 357,52 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |357,52 - 478,21| = 120,69$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:

$k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 120,69 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{120,09 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 120,09 / 66 = \mathbf{1,82 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 120,69 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{2\,291,59 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 2\,291,59 / 66 = \mathbf{34,72 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na novovytvorených dieloch 1, 2, 3, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 5/2017, k.ú. Petržalka, na pozemkoch „KN C“ parc č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu na novovytvorených dieloch 1, 2, 3, na pozemkoch „KN C“ parc č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka	2 291,59	znižuje
Spolu VŠH	2 291,59	
Zaokrúhlene	2 290,00	

Slovom: **Dvetisícdeväťdesiat Eur**

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 10 821,36 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky na LV č. 2021, 2644, k.ú. Petržalka - parc. č. Diel č. 1 (z parc. č. 5203/80) (31 m ²)	5 082,76
Pozemky na LV č. 2021, 2644, k.ú. Petržalka - parc. č. Diel č. 2 (z parc. č. 5105/439) (15 m ²)	2 459,40
Pozemky na LV č. 2021, 2644, k.ú. Petržalka - parc. č. Diel č. 3 (z parc. č. 5105/37) (20 m ²)	3 279,20
Spolu VŠH	10 821,36
Zaokrúhlená VŠH spolu	10 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **10 800,00 €**

Slovom: **Desaťtisícosemsto Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu na novovytvorených dieloch 1, 2, 3, na pozemkoch „KN C“ parc č. 5203/80, 5105/439, 5105/37, k.ú. Petržalka	2 291,59	znižuje
Spolu VŠH	2 291,59	
Zaokrúhlene	2 290,00	

Slovom: **Dvetisícdeväťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 10.04.2017

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1701065 SNM/17/032/SBe zo dňa 30.03.2017 (doručená dňa 03.04.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 2021- okres: Bratislava V, obec Bratislava, m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka zo dňa 05.04.2017 vytvorený cez katastrálny portál - (4 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 2644- okres: Bratislava V, obec Bratislava, m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka zo dňa 05.04.2017 vytvorený cez katastrálny portál - (13 x A4)
4. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 05.04.2017 vytvorená cez katastrálny portál - (1 x A4)
5. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 34356/17-6433 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 26.01.2017 na časť pozemkov „KN C“ parc.č. 5105/37, 5105/439, 5203/80, k.ú. Petržalka - (2 x A4)
6. Geometrický plán č. 5/2017, k.ú. Petržalka, ktorý bol vyhotovený GEOVIA s.r.o. dňa 11.02.2017, autorizačne overený Ing. F. Megom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 15.02.2017 pod číslom 329/2017 (2 x A4)
7. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
8. Fotodokumentácia - (1 x A4)