

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. OTS1800047 SNM/18/001/JT zo dňa 03.01.2018 (doručená dňa
22.02.2018)

ZNALCKÝ POSUDOK

23/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku „KN C“ parc č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice – „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 29/2017, k.ú. Podunajské Biskupice, ktorý bol vyhotovený GEO - VV, s.r.o. dňa 17.09.2017, autorizačne overený Ing. V. Vicenovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 20.10.2017 pod číslom 2255/2017,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 24 (11)

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

V Bratislave 27.02.2018

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku „KN C“ parc.č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice – „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 29/2017, k.ú. Podunajské Biskupice, ktorý bol vyhotovený GEO - VV, s.r.o. dňa 17.09.2017, autorizačne overený Ing. V. Vicenovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 20.10.2017 pod číslom 2255/2017, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Dátum vyžiadania posudku: 22.02.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 22.02.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.02.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 53304/2017-389515 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 20.10.2017 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice
- Geometrický plán č. 29/2017, k.ú. Podunajské Biskupice, ktorý bol vyhotovený GEO - VV, s.r.o. dňa 17.09.2017, autorizačne overený Ing. V. Vicenovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 20.10.2017 pod číslom 2255/2017
- Objednávka č. OTS1800047 SNM/18/001/JT zo dňa 03.01.2018 (doručená dňa 22.02.2018), 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. 2 – okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 27.02.2018 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 27.02.2018 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice – 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:

uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

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:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

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 liste vlastníctva č. 2, k.ú. Podunajské Biskupice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 2, k.ú. Podunajské Biskupice

(uvádzaná je len ohodnocovaná parcela)

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.
6070/ 21	2817	Ostatné plochy	37			2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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	
	1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
Poznámka	Započaté súdne konanie podľa č.45C 81/2007 o vydanie nehn.parc.č.6060/1 proti odporcovi Hl.m.SR Bratislava -Mestská časť Bratislava Pod.Biskupice	
Poznámka	Hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností podľa §-u 39 ods.2 katastrálneho zákona o práve k nehnuteľnosti k časti pozemku registra 'C' KN parc.č.6070/4, 6070/5, 6070/6, 6070/7, 6070/21, zapísanom na základe Hospodárskej zmluvy PD 2534/15-1981 zo dňa 01.05.1982 v podiele 1/1 bola spochybnená z dôvodu duplicity vlastníctva s pozemkom registra 'E' KN parc.č.1993 zapísanom na liste vlastníctva č.4718, k.ú. Podunajské Biskupice na základe Uznesenia Obvodného súdu Bratislava 2 D 1297/93, Dnot 348/93 v podiele 1/2 a Osvedčenia o dedičstve D 142/2001, Dnot 27/2001 v podiele 1/2, P-1810/15 ZIADOST OSM/92/PA/71-356/92	
Titul nadobudnutia	Rozhod.č.X 112/02 z 28.6.02	
Titul nadobudnutia	Dohoda o mimosúdnom urovnaní č.248811350800, zápis GP 96/2008, podľa V-35145/08 zo dňa 31.12.2008	

Časť C: Ťarchy

Por.č.:

Vecné bremeno na pozemky parc.č. 6070/2-6, 6070/21, - právo vstupovať na cudzie pozemky v rozsahu ustanovenia § 10 ods. 1, ktoré vzniklo podľa ods. 5, zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36 361 518) podľa GP č. 57/2009, Z-8021/09

- 1 Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc.č.6070/21 zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a v práve zriaďovať na uvedenom pozemku elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenie distribučnej sústavy v súlade s GP č.317/2013 úradne overený pod č.1144/13 zo dňa 19.06.2013 v zmysle znenia § 11a § 43 Zákona č.251/2012 Z.z. v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO 36 361 518), Z-13179/13,Vz-2664/13.

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 22.02.2018.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 22.02.2018 z verejnej komunikácie.

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:

- Časť pozemku „KN C“ parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice – „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 29/2017, k.ú. Podunajské Biskupice, ktorý bol vyhotovený GEO - VV, s.r.o. dňa 17.09.2017, autorizačne overený Ing. V. Vicenovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 20.10.2017 pod číslom 2255/2017

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 2, k.ú. Podunajské Biskupice

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

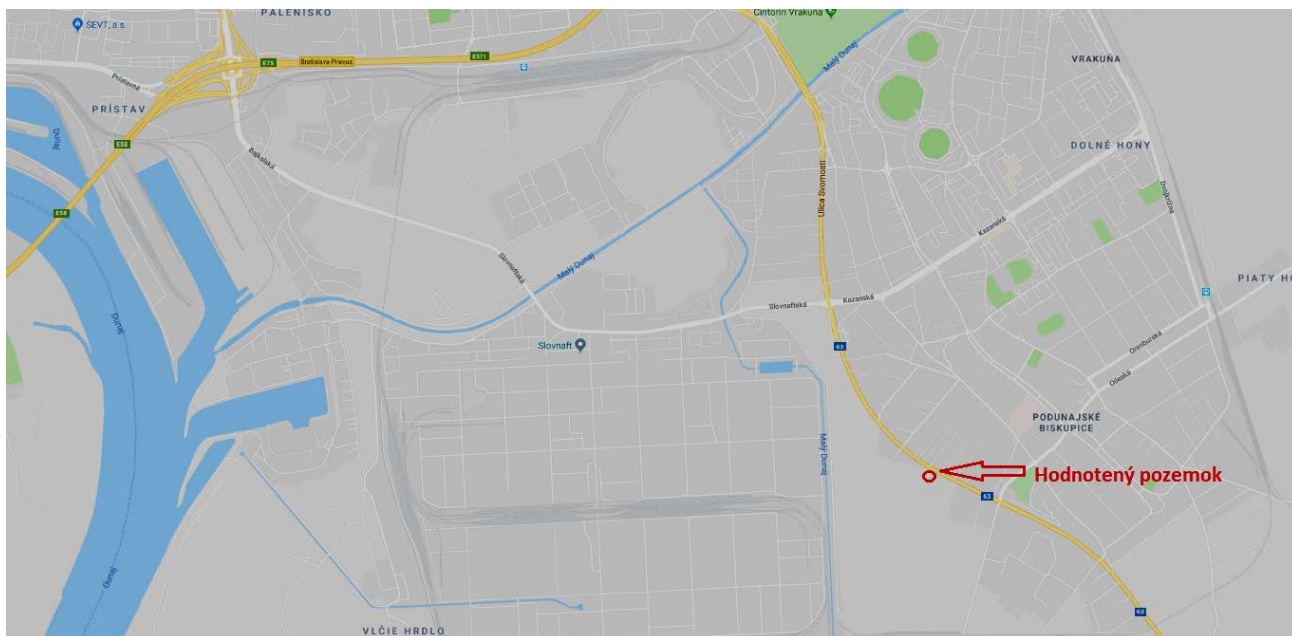
Pozemok – novovzniknutý diel č. 1 podľa GP odčlenený z parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice sa nachádza v blízkosti ulice Pšeničná (pri Ulici Svornosti) v mestskej časti Podunajské Biskupice. V okolí sa nachádza – zo západnej časti areál Slovaftu, cez cestu východne sú rodinné domy. V čase obhliadky boli pozemky využívané ako plochy komunikácie v komerčnej oblasti.

Hodnotený diel má výmeru 655 m² a je evidovaný ako Ostatné plochy.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnatom teréne.

Daná lokalita ma dobrú občiansku vybavenosť a dobrú dopravnú napojenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť do centra mesta je do 15 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 – Podunajské Biskupice

Podunajské Biskupice sú mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava II. Nachádzajú sa vo východnej časti mesta, južne od mestských častí Vrakuňa a Ružinov a má rozlohu 42,5 km² (čo ich robí najväčšou mestskou časťou Bratislavy). Cez Podunajské Biskupice viedla tzv. Jantárová cesta, ktorá viedla z Ríma na pobrežie Baltského mora. V Podunajských Biskupiciach je rímskokatolícky Kostol svätého Mikuláša (Podunajské Biskupice) z roku 1221. Nachádza sa tu kompletná občianska vybavenosť /školy, škôlky, nemocnica, nákupné možnosti.../.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Hodnotené pozemky tvorili v čase obhliadky boli pozemky využívané ako plochy prístupovej komunikácie k areálu firiem.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 53304/2017-389515v prílohe) definovaná ako: ostatná ochranná a izolačná zeď, číslo funkcie 1130, stabilizované územie. Vzhľadom na danú skutočnosť sa iné využitie ako je v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice sú zapísané nasledovné t'archy:

Por.č.:

Vecné bremeno na pozemky parc.č. 6070/2-6, 6070/21, - právo vstupovať na cudzie pozemky v rozsahu ustanovenia § 10 ods. 1, ktoré vzniklo podľa ods. 5, zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike v prospech ZSE Distribúcia a.s. (IČO 36 361 518) podľa GP č. 57/2009, Z-8021/09

1 Vecné bremeno na pozemok registra C KN parc.č.6070/21 zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a v práve zriaďovať na uvedenom pozemku elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenie distribučnej sústavy v súlade s GPč.317/2013 úradne overený pod č.1144/13 zo dňa 19.06.2013 v zmysle znenia § 11a § 43 Zákona č.251/2012 Z.z. v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO 36 361 518), Z-13179/13,Vz-2664/13.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Diel č. 1 vytvorený na základe GP č. 29/2017 na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice

POPIS

Časť pozemku- „Diel č. 1“ na parc. „KN C“ č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice má výmeru 65 m² a je evidovaná ako Ostatné plochy.

Nachádza sa v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice v blízkosti Ulice Svornosti.

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 priemyselnej časti blízkosti Slovnaftu (ks – 1,2, kf – 1,1). Ide o prístupovú komunikáciu – inžiniersku stavbu (kv-0,9). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asfaltovej komunikácie z Ulice Svornosti. Ide o časť mesta s MHD (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). S povyšujúcimi faktormi neuvažujem. Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosti, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako plochy prístupovej komunikácie, tvar pozemku. O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch / nie je zvýšený záujem (kr - 0,6).

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 sa v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 44,- EUR/m² - 145,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku) a vylúčenia extrémov, považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (66,25 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
Diel č. 1 (na	ostatná plocha	655	655,00	1/1	655,00

parc.č. 6070/21)					
---------------------	--	--	--	--	--

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby , chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukcujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku , výmera pozemku, druh možnej zástavby , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,60$	0,9979
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,9979$	66,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 655,00 \text{ m}^2 * 66,25 \text{ €/m}^2$	43 393,75 €

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 vlastníkom pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

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 30 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 0,1 %. Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

3.1.1 Diel č. 1 vytvorený na základe GP č. 29/2017 na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	66,250 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,10 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	655,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 66,250 * \left[\frac{(1+0,0010)^{30} * 0,0010}{(1+0,0010)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 2,714 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 655,00 \text{ m}^2 * 2,714 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,777,67 \text{ €/rok}}$$

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 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 závady 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 závady:

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

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 nad'alej 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 cez DIEL 1, podľa GP č. 29/2017 na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice

POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na časti pozemku – Diel 1 na parc „KN C“ č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice. 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 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 655 m².

V posudzovanom prípade sa jedná o zriadenie vecného bremena za účelom zabezpečenia vstupu na pozemok vo vlastníctve žiadateľa- právo prechodu a prejazdu.

Predmetný diel parcely slúž ako plochy spevnenej a nespevnenej komunikácie. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 25 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. Obmedzenie z titulu závady - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele a skutočnosti, že parcela v súčasnosti je už zaťaženou vecným bremenom - vo výške 20%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,1 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	655	m ²	655,00	2,714	1 777,67

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	5/100*1777,67	88,88
Predpokladané bežné náklady spolu:		88,88

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 777,67 - 88,88 - 444,42 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 244,37 €/rok

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	5/100*1777,67	88,88
Predpokladané budúce náklady spolu:		88,88

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$20 * (100 - 25) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,777,67 - 88,88 - 444,42 (25\% \text{ strata}) - 266,65 (15\% \text{ obmedzenie}) = 977,72 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |977,72 - 1\,244,37| = 266,65 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,1 / 100 = 0,001$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 266,65 * \frac{(1+0,001)^1 - 1}{(1+0,001)^1 * 0,001}$$

$V\check{S}H_{VB} = 266,38 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 266,38 / 655 = 0,41 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 266,65 * \frac{(1+0,001)^{20} - 1}{(1+0,001)^{20} * 0,001}$$

$V\check{S}H_{VB} = 5\,277,41 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 5\,277,41 / 655 = 8,06 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku – cez DIEL 1, podľa GP č. 29/2017 na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez DIEL 1, podľa GP č. 29/2017 na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice	5 277,41	znižuje
Spolu VŠH	5 277,41	
Zaokrúhlene	5 300,00	

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 43 393,75 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Diel č. 1 vytvorený na základe GP č. 29/2017 na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. Diel č. 1 (na parc.č. 6070/21) (655 m ²)	43 393,75
Spolu VŠH	43 393,75
Zaokrúhlená VŠH spolu	43 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 43 400,00 €

Slovom: Štyridsaťtritisícštyristo Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Diel č. 1 vytvorený na základe GP č. 29/2017 na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice	2,714	1 777,67
Spolu		1 777,67
Zaokrúhlene		1 780,00

Slovom: Jedentisícsemstoosemdesiat Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez DIEL 1, podľa GP č. 29/2017 na parc. č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice	5 277,41	znižuje
Spolu VŠH	5 277,41	
Zaokrúhlene	5 300,00	

Slovom: Päťtisícristo Eur

V Bratislave dňa 27.02.2018

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1800047 SNM/18/001/JT zo dňa 03.01.2018 (doručená dňa 22.02.2018), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný, z listu vlastníctva č. 2 – okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Podunajské Biskupice, k.ú. Podunajské Biskupice zo dňa 27.02.2018 vytvorený cez katastrálny portál – (2 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy 27.02.2018 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice – (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 53304/2017-389515 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 20.10.2017 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 6070/21, k.ú. Podunajské Biskupice – (3 x A4)
5. Geometrický plán č. 29/2017, k.ú. Podunajské Biskupice, ktorý bol vyhotovený GEO - VV, s.r.o. dňa 17.09.2017, autorizačne overený Ing. V. Vicenovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 20.10.2017 pod číslom 2255/2017 (2 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)