

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 spisu/objednávky : Objednávka č. OTS1902829 SNM/19/056/SBe zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 24.07.2019)

ZNALECKÝ POSUDOK

93/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva stavby polopodzemného kontajnerového státia na časti pozemku registra KN „E“ parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves – „Diel 1“ – vo výmere 23 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018
pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet strán (z toho príloh): 39 (24)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva stavby polopodzemného kontajnerového státiu na časti pozemku registra KN „E“ parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves – „Diel 1“ – vo výmere 23 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Účel znaleckého posudku

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 28.07.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.08.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 39524/19-69802 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 25.03.2019 (kópia)
- Geometrický plán č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018 (kópia)
- Objednávka č. OTS1902829 SNM/19/056/SBe zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 24.07.2019) daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (originál)

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

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves zo dňa 05.08.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 05.08.2019 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

6. 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. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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.

Definície pojmov

- *Všeobecná hodnota (VŠH)*: Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- *Pozemok*- Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- *Parcela* - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)
- 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.
- *Vecné bremená* obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou
 - konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
 - zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
 - strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

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.

Postup výpočtu odplaty za zriadenie vecného bremena:

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

I. Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

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

Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

II. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [EUR/m^2/rok]$$

kde:

VŠHPMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m²],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

III. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [Sk/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nehnuteľnosti ohodnotiť na základe geometrického plánu.

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:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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). K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov výpočtom.

Pri výpočte nájmu pozemkov bola použitá metóda výpočtom, nakoľko neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov a metóda porovnaním nemohla byť aplikovaná.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
3724/ 3	6928	orná pôda		1	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

- 1 - Dúbravka
- 2 - Devín
- 3 - Bratislava
- 4 - LAMAČ
- 9 - parcela pred THM

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 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia – Podľa LV

Časť C: Ťarchy

Podľa LV

Iné údaje:

Podľa LV

Poznámka:

Bez zápisu

- B2) Geometrický plán č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav							
pzn. číslo	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídl.)
		PK	LV	PK	KN-E	KN-C								ha	m ²		
	4971		3724/3			6928	orná p.	1			23	(3724/3)	6928	orná p.		Doterajší	
Spolu:						6928					23		6928				
Stav podľa registra C KN																	
				2098		7018	zast.pl.					2098	7018	zast.pl. 22		Doterajší	
Spolu:						7018							7018				

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priradenie práva uloženia, údržby a rekonštrukcie polopodzemných kontajnerov na pozemku E KN p.č. 3724/3 v uvedenom dieli v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov SILEVA, Karloveská 57, 841 04 Bratislava IČO:30 848 148

Legenda: kód spôsobu využitia 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 28.07.2019.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 28.07.2019 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, 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 registra KN „E“ parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves – „Diel 1“ – vo výmere 23 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018

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

- Zvyšná časť pozemku registra KN „E“ parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves (okrem diela 1 uvedeného v bode f)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

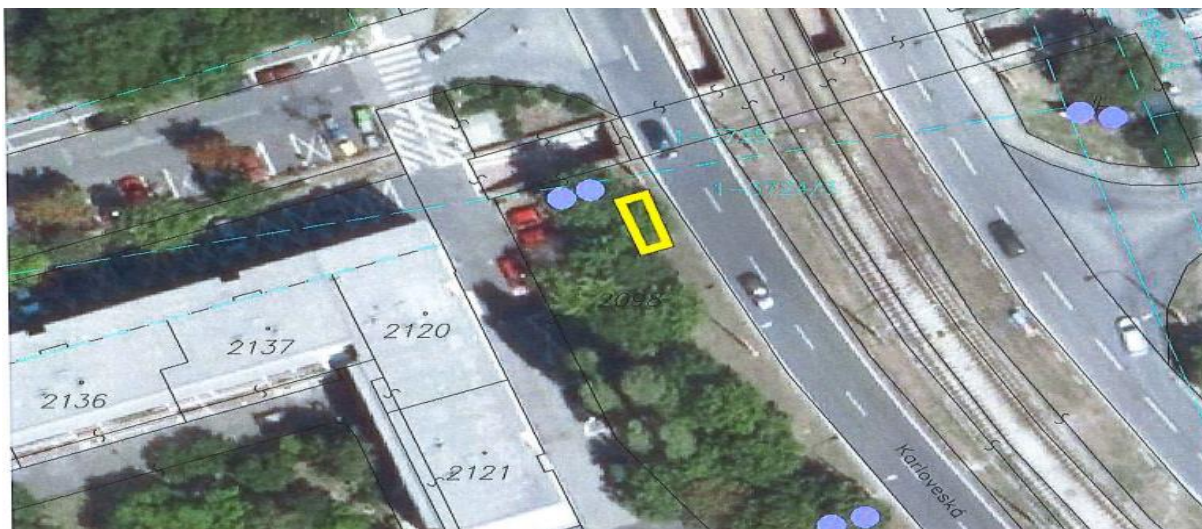
Novovzniknutý pozemok – diel 1 o výmere 23 m² – pozemok registra „KN E“ parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava,

katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018 sa nachádza v blízkosti ulice Karloveská. V okolí sa nachádzajú obytné budovy. V čase obhliadky boli pozemky využívané na plochy mestskej zelene.

Parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves je evidovaná ako Orná pôda, nachádza sa v intraviláne, hodnotený je diel 1 o výmere 23 m².

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita ma výbornú občiansku vybavenosť a výbornú dopravnú napojenosť. V dosahu je kompletná občianska vybavenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. 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).



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Hodnotený pozemok tvoril v čase obhliadky plochy mestskej zelene.

Využitie pozemkov v zmysle Územného plánu:

Pozemky sa nachádza v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 39524/19-69802 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 25.03.2019 v prílohe) definovaná ako: funkčné využitie územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie. Iné využitie ako v súčasnosti sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená. Prístup k hodnotenému pozemku je z komunikácie vo vlastníctve Hlavného mesta.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Novovytvorený pozemok – Diel 1 o výmere 23 m² – pozemok registra „KN E“ parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018 sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta Bratislava, v mestskej časti Karlova Ves, pri ulici Karloveská.

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. Jednotlivé koeficienty sú charakterizované nižšie v tabuľke.

Pozemok podobného charakteru /malá výmera, blízkosti existujúcej stavby a hlavnej komunikácie/ nemá samostatne zmysluplné využitie ako pozemok na bytovú výstavbu (kr - 0,75).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Diel 1 - p.č. 3724/3 (na zákl. GP)	orná pôda	23,00	1/1	23,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Ide o územie v zastavanej časti mestskej časti Karlova Ves, s funkčným využitím podľa územného plánu - plocha zelene - parkov.</i>	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Lokalita so štandardnými rodinnými domami, bytovými a nebytovými stavbami</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD s hustou premávkou</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o oblasť o obytnú oblasť.</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V blízkosti sa nachádzajú verejné prípojky vody, kanalizácie, elektriny, plynu, optika.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že pozemok je relatívne malej výmery a vzhľadom na umiestnenie (polohu) pozemku - samostatne nevyužiteľný na bytovú výstavbu.</i>	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,75$	2,1938
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1938$	145,65 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 23,00 \text{ m}^2 * 145,65 \text{ €/m}^2$	3 349,95 €

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 plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov rôzneho účelu využitia /priemyselné využitie, záhrady, zástavba rodinných domov, zástavba bytových domov/ po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 120,- EUR/m² - 350,- EUR/m². Ide o inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie

nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Hodnotené pozemky

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 neprimeranou pohnútkou.

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 vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je podľa posledných dostupných informácií 0,74% (jún 2019).

Slovensko											
Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]											
	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
2019 / 01	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47	-
2019 / 02	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09	-
2019 / 03	0,03	1,22	1,04	1,33	0,23	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99	-
2019 / 04	0,03	1,05	1,07	1,35	0,23	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21	-
2019 / 05	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09	-
2019 / 06	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74	-

Zdroj: www.nbs.sk

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

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na hornej hranici intervalu 40 rokov (je predpoklad dlhej návratnosti investície).

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	145,650 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,74 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie:	1,21
Počet MJ pozemku:	23,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 145,650 * \left[\frac{(1+0,0074)^{40} * 0,0074}{(1+0,0074)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 5,106 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 23,00 \text{ m}^2 * 5,106 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{117,44 \text{ €/rok}}$$

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 stavby polozapusteného kontajneru. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníka ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť vybudovania a užívania stavby – polozapusteného kontajneru.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremenom sa poskytnú 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 (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.

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena práva stavby polopodzemného kontajnerového stojiska

Plánované vecné bremeno vytvorí závädu na časti pozemku „KN E“ parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo stavby polopodzemného kontajnerového státi. 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 vlastníka 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 23 m².

Na základe miestneho zisťovania predmetný pozemok slúži ako plocha zelene.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 50 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Pravdepodobnosť záujmu o prenájom daných plôch je nízka.)

Obmedzenie z titulu závady - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 80 %. Výška straty je uvažovaná z dôvodu, že vlastník pozemku bude musieť strpieť stavbu na pozemku, avšak nie úplne obmedzený využívať pozemok (pozemok registra KN E parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves ako celok) spôsobom na ktorý dnes slúži- len izolačná zeleň.

Náklady na správu a údržbu pozemku uvažujem 5% z bežného výnosu.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,74 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	23	m ²	23,00	5,106	117,44

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	0,05*23*5,106	5,87
Predpokladané bežné náklady spolu:		5,87

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$80 * (100 - 50) / 100 = 40,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 117,32 - 5,87 - 58,66 (50\% \text{ strata}) - 46,93 (40\% \text{ obmedzenie}) = 5,86 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |5,86 - 52,79| = 46,93 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,74 / 100 = 0,0074$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 46,93 * \frac{(1 + 0,0074)^1 - 1}{(1 + 0,0074)^1 * 0,0074}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{46,59 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 46,59 / 23 = \mathbf{2,03 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 46,93 * \frac{(1 + 0,0074)^{20} - 1}{(1 + 0,0074)^{20} * 0,0074}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{869,47 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 869,47 / 23 = \mathbf{37,80 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva stavby polopodzemného kontajnerového státi na časti pozemku registra KN „E“ parc. č. 3724/3, k.ú. Karlova Ves – „Diel 1“ – vo výmere 23 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ku dňu 07.08.2019 a činí 870,- EUR.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 1 - p.č. 3724/3 (na zákl. GP) (23 m ²)	3 349,95
Všeobecná hodnota celkom	3 349,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 350,00

Slovom: Tritisíctristopäťdesiat Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Hodnotené pozemky	5,106	117,44
Spolu		117,44
Zaokrúhlene		115,00

Slovom: Jedenstopäťdesiat Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva stavby polopodzemného kontajnerového stojiska	869,47	Znižuje
Spolu VŠH	869,47	
Zaokrúhlene	870,00	

Slovom: Osemstosedemdesiat Eur

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva stavby polopodzemného kontajnerového stojiska	869,47	Znižuje
Spolu VŠH	869,47	
Zaokrúhlene	870,00	

Slovom: Osemstosedemdesiat Eur

Všeobecná hodnota odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby polopodzemného kontajnerového stojiska činí 870,00 €.

V Bratislave dňa 07.08.2019

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1902829 SNM/19/056/SBe zo dňa 23.07.2019 (doručená dňa 24.07.2019) vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný, z listu vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves zo dňa 05.08.2019 - vytvorený cez katastrálny portál – (10 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 05.08.2019 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – (1 x A4)
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 39524/19-69802 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 25.03.2019 vrátane príloh – (5 x A4)
5. Geometrický plán č. 165/2018, k.ú. Karlova Ves, ktorý bol vyhotovený 111 Abacones, s.r.o., dňa 26.11.2018, autorizačne overený Ing. O. Kozlovským a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 27.12.2018 pod číslom G1 – 2883/2018 (3 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (3x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)