

Znalec: **Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213

Zadávatel': **Hlavné mesto Slovenskej republiky**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS2002004 SNM/20/065/SBa, zo dňa 10.7.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 46/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku registra E p.č. 2097 – ostatné plochy o výmere 99m² podľa GP č. 23/2019, LV č. 2982, v k.ú. Devín vo vlastníctve mesta SR Bratislavy.

Počet strán: 40 z toho príloh: 15

Počet vyhotovení: 2+1xarchív

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je:

- stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu, prípade práva stavby komunikácie na dobu neurčitú v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení

a predmetom skúmania je:

- **časť pozemku registra E parcela č. 2097 – ostatné plochy o výmere 99m² podľa GP č. 23/2019, LV č. 2982, v k.ú. Devín vo vlastníctve mesta SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: uzatvorenie zmluvy k zriadeniu vecného bremena a evidencia v katastri nehnuteľností.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 24.7.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 24.7.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS2002004 SNM/20/065/SBa, zo dňa 10.7.2020, elektronicky požiadavka zo dňa 8.7.2020.
- Geometrický plán č. 23/2019 na oddelenie pozemku p.č. 1272/10 a určenie vlastníckych práv, zo dňa 11.11.2019, vypracoval ISA SYSTEMS s.r.o., Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava s overením v katastrálnom konaní dňa 23.7.2020, pod č. G1-1476/20, Ing. Dobroľuba Bendáková.
- Územnoplánovacia informácia - Stanovisko k žiadosti o zriadenie vecného bremena č. MAGS OUP 43023/2020-61239, OUP 101/2020
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 21.1. 2020 a Lokalizácia pozemku na základnej mape z portálu ZBGIS zo dňa 21.1. 2020

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 8.7.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter, pre p.č. - 2097 registra „E“.
- Výpis z listu vlastníctva – čiastočný, č. 2982 zo dňa 8.7. 2020, údaje platné k 7.7. 2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny charakter, pre p.č. - 2097 registra „E“ – časť prístupovej komunikácie o vlastníctve hl.m. SR Bratislava.
- Výpis z listu vlastníctva – čiastočný, č. 4113 zo dňa 24.7. 2020, údaje platné k 23.7. 2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny charakter, pre p.č. – 1278/29, 1272/2, 1272/4 registra „C“ – časť prístupovej komunikácie v podielovom vlastníctve.
- Výpis z listu vlastníctva č. 4120 zo dňa 24.7. 2020, údaje platné k 23.7. 2020 , vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny charakter, pre p.č. 1278/238, 1272/9 registra „C“ – časť prístupovej komunikácie v podielovom vlastníctve.
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 24.7.2020 a fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemkov.
- Grafická časť UP z <https://mapy.bratislava.sk> – využitie pozemkov.
- Rozhodnutie primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 28/2011
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase.
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv: https://visit.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=63800

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, <https://zverejnovanie.bratislava.sk/>

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

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.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku **sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).**

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou:

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. vyhlášky. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \text{ [€]},$$

kde

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

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí:

$n = 20$ rokov [rok],

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

Všeobecná hodnota vecného **bremena vychádza zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku.** V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, **využíva sa % odhad nájmu z všeobecnej hodnoty pozemku.**

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie parcely č. 2097, registra „E“ v rozsahu podľa GP 23/2019.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Dôvodom znaleckého dokazovania je majetkové usporiadanie vzťahu k pozemku vo forme zriadenia vecného bremena – práva prechodu a prejazdu a prípadne práva uloženia komunikácie z drveného kameniva, na časť pozemku registra „E“ p.č. 2097, vyžívaného ako súčasť prístupovej komunikácie na pozemkoch zapísaných na LV č. 4113, k.ú. Devín.

Všeobecná hodnota pozemku pre účely stanovenia odhadu nájmu do výpočtu jednorazovej odplaty za vznik vecného bremena na **p. č. 2097 – ostatné plochy, podľa GP č. 23/2019, LV č. 2982, v k.ú. Devín, okr. Bratislava IV, obec MČ Bratislava- Devín, vo vlastníctve mesta SR Bratislavy** môže byť zistená metódou polohovej diferenciacie alebo porovnávacou metódou.

POROVNÁVACIA METÓDA

Porovnávací metóda pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena nie je v znaleckom posudku použitá, pretože nemám k dispozícii dostatočný počet preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnávanie (napr. zmluvy o zriadení vecného bremena, doklady o uskutočnených transakciách).

Zmluvy o zriadení vecného bremena uverejnené na <http://bratislava.sk/register/vismo> nie sú vhodným podkladom pre porovnávanie. Cenu, ako jednorázovú odplatu v prospech povinného za zriadenie vecného bremena nie je možné použiť v porovnávaní, nakoľko zo zmlúv nie je zrejмый rozsah zriadeného vecného bremena, a tým aj jednotková cena (cena za mernú jednotku v Eur/m²). Prílohy k zmluvným dojednaniám (znalecké posudky a GP), z ktorých by bolo možné určiť rozsah vecného bremena nie sú spolu so zmluvou zverejnené. Identifikácia predmetu je vo vyhľadávaci web portálu registra zmlúv nemožná.

Zmluvy o nájme zverejnené v centrálnom registri sa týkajú pozemkov s možnosťou krátkodobého alebo dlhodobého využitia, čo pri tvare pozemku (úzky nepravidelný tvar s prevládajúcou dĺžkou), polohe a rozsahu predmetu ohodnotenia neprichádza do úvahy.

Z tohto titulu ani zmluvné dojednania nie sú v danom prípade vhodným porovnávacím etalónom pre zistenie nájmu porovnaním.

K dispozícii je verejne dostupné Rozhodnutie primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 28/2011, kde je pre prístup na pozemok v k.ú. Devín, pre nepodnikateľské účely stanovená hodnota nájmu na úrovni 4,0 eur/m² a rok.

Pozemky určené na infraštruktúru územia sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežne obchodovateľným artiklom na trhu s nehnuteľnosťami. Ponukové ceny pozemkov sa vyskytujú z účelom na rekreáciu, výstavbu záhradných chat na celoročné užívanie, a v realitných kanceláriách sa pohybujú od 120 eur/m² až po 359,00 eur/m², bez možnosti určenia účelu využitia ponúk a možnosti zistenia napojenia na IS. Priemerná ponuková cena po vylúčení okrajových extrémov maxima a minima sa pohybuje na úrovni 150-180 Eur/m² pre záhrady (interval ponúk od 133 do 239Eur/m²) Analýza kúpnych zmlúv a realitných ponúk je v tomto prípade pre znalca len orientačným ukazovateľom o zrealizovaných transakciách na trhu nehnuteľností v k.ú. Devín a týka sa najmä pozemkov určených na rekreáciu.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri určení vstupných veličín do výpočtu vychádzané z všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciacie, nakoľko túto považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

V odborných literatúrach sa výška ceny pozemkov pod komunikácie slúžiace pre obsluhu územia na úrovni rentability uvádza v hodnote 1/3 až 1/2 z ceny obsluhovaných pozemkov určených na zastavanie, v závislosti od veľkosti sídelného útvaru a významu polohy útvaru vzhľadom k obci.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1) List vlastníctva č. 2982

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri E KN na LV č. 2982 v k. ú. Devín, obec Bratislava MČ Devín, okres Bratislava IV nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh poz.	Pôvodné katastr. územie	Spoločná nehnutelnosť	Umiest. poz.
2097	4700	Ostatná plocha			2

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR Spoluvlastnícky podiel 1/1
IČO:

Titul nadobudnutia:

Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýka sa predmetu ohodnotenia – p.č. 2097 registra „E“. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

Iné údaje: Nepripradené, identifikovaný je evidenčný zápis v pozemkovo knižnej vložke: PKV 140 pre parcely reg. E KN 2097 (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

b.2) Geometrický plán č. 23/2019:

V zmysle geometrického plánu č. 23/2019, zo dňa 11.11.2019, na oddelenie pozemku p.č. 1272/10 a určenie vlastníckych práv, zo dňa 11.11.2019, vypracoval ISA SYSTEMS s.r.o., Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava s overením v katastrálnom konaní dňa 23.7.2020, pod č. G1-1476/20, Ing. Dobroľuba Bendáková ide o:

- odčlenenie dielu 1, p.č. 1272/10 s výmerou 99 m², ostatná plocha, s kódom využitia 34 – pozemok na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, od p.č. 2097, registra „E“, evidovanej na LV č. 2982, vo veľkosti 4700 m², ostatná plocha – stav právny.
- odčlenenie p.č. 1272/10 s výmerou 99 m², ostatná plocha, s kódom využitia 37 – pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole.... a iné plochy, ktoré

neposkytujú trvalý úžitok, vo vlastníctve ako v stave právnom - hl.m. SR Bratislava, od p.č. 1272/1, registra „C“, bez LV, vo veľkosti 5170 m², ostatná plocha – stav podľa registra C KN

Poloha predmetu ohodnotenia – pozemku pre stanovenie hodnoty vecného bremena je vyznačená v grafickej časti tohto geometrického plánu. Geometrický plán je súčasťou príloh posudku, súčet výmer novovzniknutých parciel (4700m² registra „E“ /resp. 5170m² registra „C“ KN) je totožný s veľkosťou súčtu výmery pôvodných parciel.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 24.7.2020. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia časti pozemku podľa geometrického plánu č. 23/2019 ako p.č. 1272/10, na ktorom je nespevný okraj komunikácie v území na ulici Spätná cesta – prístupová komunikácia v záhradkárskej lokalite, červená turistická trasa – Cesta hrdinov SNP smerujúca z centra obce Devín na územie CHKO. Hranice novovytvoreného pozemku podľa GP 23/2019 v území nie sú zreteľne identifikovateľné. Pozemok je súčasťou nespevnenej prístupovej komunikácie.

Na pozemkoch nadväzujúcich na predmet ohodnotenia (pozemkoch p.č. KN C 1278/29, 1278/238, 1272/2, 1272/9, 1272/4) sa v čase obhliadky realizujú terénne práce - terénne úpravy a rozprestretie drveného lomového kameniva na spevnenie komunikácie. K uvedeným pozemkom sú na príslušných listoch vlastníctva 4113, 4120 zapísané ťarchy - vecné bremeno, spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu v plnom rozsahu - z dôvodu umožnenia prístupu na nadväzujúce pozemky v záhradkárskej lokalite. Listy vlastníctva č. 4113 a 4120 nie sú súčasťou príloh posudku, sú dohľadateľné na verejnom portáli katastra nehnuteľností, napr. www.katasterportal.sk:

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

Zadávateľ poskytol Výpis zo základnej mapy z portálu ZBGIS zo dňa 21.1. 2020 na základe ktorej sa lokalizovala predmetná časť pozemku. Vo výpise z katastrálnej mapy zo dňa 21.1. 2020 dodanej zadávateľom je vyznačená časť pozemku, ktorá je predmetom stanovenia hodnoty vecného bremena, tvarom a polohou totožná s geometrickým plánom. V poskytnutých podkladoch nie je vymedzená celková šírka nespevnenej komunikácie, hranice predmetu ohodnotenia nie sú v teréne známe. Na dodanej mape je uvedené, že časť pozemku parcely 2097 registra „E“ pod prístupovou komunikáciou je zverená do správy MČ Devín protokolom č. 46/91.

Poskytnutý geometrický plán č. 23/2019 s overením v katastrálnom konaní bude použitý ako technický podklad pre identifikáciu pozemku a určenie rozsahu vecného bremena. Výmera pozemku pre účely zriadenia vecného bremena je zrejmá z popisnej časti GP a súpisu parciel. Poloha v rámci územia je zrejmá z grafickej časti GP. V geometrickom pláne je pozemok označený číslom KN C 1272/10 vo výmere 99 m².

Zadávateľ poskytol Stanovisko k žiadosti o zriadenie vecného bremena č. MAGS OUP 43023/2020-61239, OUP 101/2020 z hľadiska UPN, podľa ktorej je záujmový pozemok situovaný v území s funkčným využitím s kódom 1002- krajinná zeleň. Zároveň sa v stanovisku požaduje, aby sa v zmysle ÚPN-Z Devín I. rešpektoval regulatív- revitalizácia jestvujúcich a realizácia navrhovaných prvkov systému ekologickej stability (Z3)- pozemky pre verejnoprospešné stavby. Prílohou Stanoviska je Regulácia funkčného využitia plôch s kódom.

Poskytnutá a zadovážená technická dokumentácia je dostatočná pre vykonanie odhadu hodnoty.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Rozsah vecného bremena je zakreslený v údajoch geometrického plánu č. 23/2019, ktorý je súčasťou posudku. Údaje z geometrického plánu nie sú evidované v popisných a grafických informáciách katastra nehnuteľností. Geometrický plán považujem v danom prípade za najvyšší doklad o identifikácii pozemku a výkaze výmer. Výška jednorazovej odmeny za zriadenie vecného bremena bude stanovená pre výmeru v zmysle údajov v geometrickom pláne. Zadovážený bol list vlastníctva k predmetu ohodnotenia.

- K pôvodnej parcele registra „E“ č. 2097 sa podľa listu vlastníctva č. 2982 neviaže vecné bremeno – právo prechodu a prejazd v prospech tretích osôb.
- K uvedenému pozemku je prístup cez parcely č. KN C 1272/4, 1278/29, 1272/2, 1278/238 a 1272/9, ktoré sú ako aj predmet ohodnotenia súčasťou plochy nespevnenej komunikácie vo výstavbe, a ktoré majú na LV 4120 a 4113 zapísané vecné bremeno spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu na pozemky v príľahlej záhradkárskej lokalite.

Poskytnutá a zadovážená dokumentácia je dostatočná pre vykonanie odhadu hodnoty.

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

- pozemok registra „C“ parc. č. 1272/10, situovaný v Bratislave, k.ú. Devín, okres Bratislava IV vo veľkosti rozsahu vecného bremena 99 m², ostatná plocha, podľa GP 23/2019.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku je pozemok p.č. 1272/10, ktorý tvorí pozemok pod časťou komunikácie smerujúcej z ulice Štítová do záhradkárskej lokality v Bratislave, k.ú. Devín. Prevažná časť pozemku je súčasťou nespevnenej prístupovej komunikácie do záhradkárskej oblasti, nachádza sa v okr. Bratislava IV, obec MČ Bratislava - Devín. Prístup na pozemok je zo Spätnej cesty a Štítovej ulice, ktorá je súčasťou značkovaného turistického chodníka Cesta hrdinov SNP (Devín-Dukla) na Devín alebo cez Devínsku Kobylu až do Dukly. Podľa Územného plánu zóny Devín sa tento pozemok nachádza v časti Merice I, na dotyku s časťou Grefty sever, na hranici CHKO Malé Karpaty a NPR Devínska Kobyla.

Do lokality je možný prístup pešo od zastávky MHD na Kremel'skej ulici, príp. autom od Kostola sv. Kríža na Štítovej ulici po niektoré z pohotovostných parkovacích plôch na rastlom teréne - na Štítovej ulici, príp. na Spätnej ceste (s povolením m.č. Devín). V lokalite sú záhrady a chatky určené na rekreáciu, ojedinele využívané na celoročné bývanie.

Najbližšia občianska vybavenosť sa nachádza na Rytiarskej ulici – námestie, Dom kultúry s knižnicou a reštaurácia Valentian. Miestny úrad a materská škola sa nachádzajú na Kremel'skej ulici a najbližšie potraviny na Brigádnickej ulici. Najbližšie základné školy, zdravotné stredisko a obchody Tesco, Lidl a Kraj sa nachádzajú v Devínskej Novej Vsi vzdialenej od Devína cca 5 km, 5 min. autom.

Územný plán navrhuje úpravu cestnej dopravy v tejto lokalite riešiť formou úpravy existujúcich komunikácií na upokojené komunikácie funkčnej triedy D1 s výhybňami vo vzdialenosti max. 80 m, šírky 3,5m, s pohotovostnými parkovacími miestami.

Územie zóny Devin I- ktorého súčasťou je pozemok – je súčasťou hlavného mesta SR Bratislavy, cca 11km od centra, so špecifickým obytným zázemím vidieckeho charakteru v hraniciach hlavného mesta SR Bratislavy a je súčasťou územia prímestskej rekreácie obyvateľov hlavného mesta a jeho okolia, turistickým a poznávacím cieľom obyvateľov mesta, domácich a zahraničných návštevníkov, územie má prírodné a historické hodnoty celomestského, regionálneho až európskeho významu. Podľa regulatív ide o územie krajinej vegetácie s kódom využitia 1002. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

Lokalizácia parcely v mestskej časti Devín –časť Merice I



V lokalite je minimálna hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do automobilových závodov v DNV, prístupu do centra MHD bez obmedzení. Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná

verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, v záhradárskej lokalite je pripravenosť bežná pre záhradárske účely – rozvody elektriny, záhradnej vody, lokálne osvetlenie ulíc so spevnenými alebo nespevnenými komunikáciami.

Pripravenosť inžinierskych sietí je v mieste reprezentovaná možnosťou napojenia na elektrickú energiu v mieste, inak vlastné zdroje. Vyhľadávaná lokalita na bývanie a rekreáciu na úpäť malých Karpát a CHKO Devínska Kobyla.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Znalcom bola zadovaný Územný plán zóny Devín I z r. 2018, zverejneného na <https://www.devin.sk/uzemne-planovanie> na preverenie možnosti využitia parciel. Podľa územného plánu je toto územie stabilizované, uvažuje sa s plochami a líniami sídelnej zelene prepojenej s krajinou zeleňou, s rekreačnými trasami, vybiehajúcimi do voľnej krajiny a oddychovými a vyhladkovými bodmi na svahoch, je prípustné budovať /zachovať navrhované /existujúce pešie spojovacie uličky v zástavbe vo svažitých terénoch Karpát. Lokalita je atraktívna, slúžiaca prioritne pre prímestskú rekreáciu.

V súčasnosti sa časť parcely E 2097 vyznačená v geometrickom pláne ako p.č. KN C 1272/10 využíva ako súčasť prístupovej komunikácie do záhrad v oblasti Grefty sever. Hranice pozemku v teréne nie sú známe.

Zadávateľ poskytol Stanovisko k žiadosti o zriadenie vecného bremena č. MAGS OUP 43023/2020-61239, OUP 101/2020 z hľadiska UPN, podľa ktorej je záujmový pozemok situovaný v území s funkčným využitím s kódom 1002 - krajinná zeleň. Zároveň sa v stanovisku požaduje, aby sa v zmysle ÚPN-Z Devín I. rešpektoval regulatív- revitalizácia jestvujúcich a realizácia navrhovaných prvkov systému ekologickej stability (Z3)- pozemky pre verejnoprospešné stavby

Iné ako totožné súčasné a platným stanoviskom magistrátu č. MAGS OUP 43023/2020-61239 navrhované využitie odčleneného pozemku neuvažujem – verejnoprospešná stavba, inžinierska stavba, komunikácia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie a pod...).

Ide o určenie hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu za jednorazovú odplatu.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce v svahovitom teréne v ráze krajiny s viac ako 20%, pozemky sú však rovinné – komunikácia vo vrstevnici. Na pozemkoch sa nachádza nespevnená alebo čiastočne lokálne vysypaná komunikácia, rozvody elektriny k okolitým rekreačným stavbám a záhradám. UPI je územie určené kódom 1002, kde sa nenavrhujú urbanizácia, zároveň je predmetné územie dotknuté regulatívom UPN-Z Devín I. – verejnoprospešné stavby.

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení delia na skupiny. Hodnotený odčlenený pozemok zaraďujem

v zmysle vyššie uvedených informácií do skupiny pod bodom E.3.1.1. – pozemok určený na verejnoprospešnú stavbu v stabilizovanom území krajinej zelene.

Patria sem pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3 v platnom znení k rozhodnému dátumu. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláske, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m². Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciacie.

Koeficient polohovej diferenciacie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, jeho pripravenosti (vhodnosti z hľadiska tvaru veľkosti, regulatívom podľa ÚP..) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Výsledný koeficient polohovej diferenciacie je tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Záznam z obhliadky dňa 24.7.2020





Pozemok p.č. 1272/10 ako súčasť nespevnenej komunikácie, lokálny výsyp drveným kameňom. Vybavenosť v okolí – rozvody EE. Hranica p.č. 1272/10 s p.č. 1272/4,1278/29, 1272/2 nie je v teréne známa.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v hl.m.SR Bratislava, v lokalite Devín vysoký ako na IBV, tak aj o pozemky v záhradkárskych osadách či lokalitách. Avšak vzhľadom k predmetu ohodnotenia – časť pozemku registra E pre parcelu č. 2097 – ostatné plochy o výmere 99m² podľa GP č. 23/2019, ktorá slúži ako obslužná nespevnená komunikácia pre prístup k záhradám, považujem záujem o takýto pozemok nižší až výrazne obmedzený. Samostatne nie je pozemok vhodný na výstavbu typu nehnuteľností, o ktoré je najvyšší

záujem na území hl.m. SR Bratislavy. Využitie pozemku s najväčším záujmom na výstavbu bývania alebo individuálnej rekreácie je obmedzený najmä využitím v zmysle UP – kód 1002. Pozemok je prístupný zo Spätnej cesty, resp. z Kremelskej ulice, kde je zastávka MHD (cca 600m). Pozemok možnosť napojenia na elektrinu zo stĺpa elektrickej prípojky na pozemku KN E 2097 v tesnej blízkosti pozemku 1278/3. Pozemok nemá možnosť napojenia na verejný vodovod a kanalizáciu a plyn. IS – vodovod a plynovod sú vybudované po Štítovú ulicu (cca 700m). Podľa ÚPN Devín Z I sa v lokalitách súčasných záhradkárskych a chatových osád Svatopluk, Grefty (časť Grefty – juh) a Dolné Koruny predpokladá ich postupná transformácia na zmiešanú funkciu s významným podielom bývania (zmiešaná funkcia v dôsledku akceptácie existujúcich chat a záhradných domov). V súčasnosti sú do uvedených lokalít dovedené takmer všetky inžinierske siete okrem kanalizácie (a v časti územia aj okrem plynovodov). Vzdialenosť k lokalite Grefty juh je cca 200m. Na zabezpečenie hygienických pomerov a zvýšenie štandardu bývania tu ÚPN Z, v súlade s európskymi trendami, navrhuje dostavbu siete splaškovej kanalizácie

V prípade, že by takýto typ pozemku bol obchodovateľný, tak je prejavovaný záujem prevažne zo strany vlastníkov záhrad, pre potrebu prístupu ako mechanizmami, tak aj verejnosťou. Povyšujúci faktor uvažujem z dôvodu možného vyššieho využitia v rámci rozvoja územnej zóny. Tiež z dôvodu pretrvávajúceho zvýšeného záujmu o kúpu pozemku na rekreáciu prípadne záhradu a teda aj potrebu základnej obsluhy územia so záhradami.

Tvar pozemku súvisí s jediným možným využitím – ako prístupová komunikácia s pohotovostným parkovaním - ako príslušenstvo k stavbám rekreačného charakteru v území zóny Devín I. Uvedené skutočnosti sú zohľadnené v redukovujúcom faktore.

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. Veľkosť pozemku pre stanovenie VŠH je uvažovaná v zmysle GP č. 23/2019 ako 99m².

Výsledná hodnota je stanovená na úrovni pozemkov využívaných ako obslužné a areálové komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1272/10	ostatná plocha	99,00	1/1	99,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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 <i>V okrajovej MČ hl. mesta Bratislava, v rekreačnej oblasti s turistickým ruchom, na okraji CHKO, NKP Slovenské Hradisko</i>	1,30
k_v	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70

koeficient intenzity využitia	<i>Komunikácia - nespevnená poľná, slepá - obslužná pre cca 20 záhrad</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Doprava MHD až na hlavnej ulici MČ Devín - Kremel'ská, prístup do 10 min pešou chôdzou.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>V súčasnosti záhradkár'ska oblasť, vyhľadávaná rekreačná a záhradkár'ska oblasť, v lokalite susedných ulíc aj na trvalé bývanie</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>Elektrina vzdušná, prístup po spevnených a nespevnených komunikáciách, na ulici Štitová zaznamenaný rozvod vody. Inak vlastné zdroje.</i>	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>V oblasti spracovaná zmena územnej zóny, zvýšený záujem aj na rekreačné a záhradné účely, výhľady.</i>	1,15
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>tvar pozemku samostatne nevyužiteľný ani na komunikáciu - nedostatočný profil pre samostatné využitie.</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 0,90 * 1,15 * 0,90$	1,1020
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1020$	73,16 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1272/10	$99,00 \text{ m}^2 * 73,16 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 242,84
Spolu		7 242,84

3. STANOVENIE JEDNORAZOVEJ ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

Ohodnotenie práv a závad viaznucich na nehnuteľnosti je v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena. Vychádza sa zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku. V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, využíva sa % odhad nájomu z všeobecnej hodnoty pozemku.

Pri určení odhadu hodnoty vecného bremena sa identifikuje vecné bremeno (či ide o ujmu alebo výhodu pre zaťažného), stanoví sa rozsah a obsah vecného bremena a dĺžka obmedzenia:

Vecné bremeno sa vzťahuje k veci, k pozemku p.č. 1272/10 pod nespevnenou poľnou komunikáciou v rozsahu podľa GP č. 23/2019, kde podľa vecného bremena určeného zadávateľom je vlastníkom pozemku povinný strpieť zabezpečenie prístupu prechodu a prejazdu cez pozemok na dobu neurčitú.

V danom prípade ide o **zriadenie vecného bremena niečo strpieť** - závalu na nehnuteľnosti, ktorá spôsobuje vlastníkovi nehnuteľnosti – pozemku - hospodársku ujmu, ktorá vyplýva zo závaly pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov. Hospodárska ujma sa vyjadruje v peniazoch, pri pozemkoch sa určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo v danom mieste a k rozhodnému dátumu možné získať.

V danom prípade bude obmedzenie využívania a výkonu vlastníckeho práva zriaďované na dobu neurčitú, navždy, neobmedzene. V zmysle platnej vyhlášky časové obmedzenie trvania vecného bremena uvažujem 20 rokov.

Náklady spojené s užívaním veci znáša na základe práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník), teda osoba, pre ktorú sa zriaďuje právo prechodu cez predmetnú časť pozemku. (náklady spojené s opravami prístupu, údržbou zelene, údržbou komunikácie a pod.).

Daň z pozemkov neuvažujem – vlastníkom nehnuteľnosti (správca) je oslobodený od daňovej povinnosti.

Výpočet hospodárskej ujmy vlastníka časti pozemku registra „E“ p.č. 2097 (podľa GP 23/2019 register „C“ KN 1272/10) je stanovený ako:

- Ročná hospodárska ujma pre vlastníka pozemku = ujma vyjadrená stratou zisku z predpokladaného dosiahnutia ročného nájmu dotknutej časti pozemku so znížením o náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní výnosu.
- Výpočet VŠH vecného bremena je stanovený s uvažovaním odhadu straty pri bežnom hospodárení (bez existencie práva prechodu) a obmedzením vyplývajúcim z titulu závaly (s umožnením práva prechodu).
- Miera kapitalizácie je stanovená na základe princípov uplatnených v zmysle vyhlášky pri stanovení výnosovej hodnoty stavby alebo pozemku (so zohľadnením základnej úrokovej miery ECB podľa termínovaných vkladov pre dané obdobie, globálnej miery rizika, zaťaženia dane z príjmu, obvykle na opatrnej základnej úrovni ECB priemeru jednorozhodných vkladov).
- Všeobecná hodnota jednorozhodnej odplaty za zriadenie vecného bremena – hospodárska ujma, ktorú toto VB prináša povinnému je následne zistená podľa základného vzťahu pre stanovenie všeobecnej hodnoty časovo neobmedzeného trvania vecného bremena.

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Nájom je možné určiť porovnaním alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré nie vždy odráža nájomné trhové. Nakoľko neboli zistené žiadne uzatvorené nájomné zmluvné vzťahy k predmetu posúdenia, neboli

k dispozícii žiadne informácie o výške nájmu porovnateľných nehnuteľností v okolí predmetu posúdenia, nájom do výpočtu jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovený v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení z odhadu VŠH pozemku. Nájom pozemku sa podľa platnej legislatívy stanoví výpočtom podľa vzťahu:

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

Obdobie predpokladanej návratnosti je v platnej legislatíve stanovené v intervale 15-40 rokov. V dostupnej literatúre a legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre stanovenie objektívnej dĺžky investície. Pod pojmom investícia sa uvažuje kúpna cena pozemku. Spodná hranica intervalu sa preto vo výpočte uvažuje pri pozemkoch s vysokým predpokladom návratnosti, s očakávaným vysokým ziskom z nájmu. Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym až žiadnym výnosom. V danom prípade uvažujeme s hodnotou na hornej hranici intervalu, nakoľko ide o pozemok pod poľnou nespevnenou verejnou komunikáciou, s minimálnou možnosťou komerčného využitia (ulica bez možnosti zriadenia napr. parkovacích miest využiteľných na prenájom, pre rezidenčné parkovanie a pod.).

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu, zdrojom informácií je www.nbs.sk, využité sú štatistické údaje zhromaždené za uplynulé ročné obdobie úročenia nových jednoročných vkladov nepeňažných spoločností na úrovni 0,04%.

Hodnota nájmu pozemkov v bežných obchodných podmienkach na účely vybudovania spevnených plôch – dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia alebo parkovania, skladovania v areáli sa v bežnom obchodovateľnom prostredí pohybuje podľa odbornej literatúry spravidla na úrovni 2,5 až max 5% zo všeobecnej hodnoty pozemku.

Podľa GP 23/2019

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	73,160 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,04 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	99,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 73,160 * \left[\frac{(1+0,0004)^{40} * 0,0004}{(1+0,0004)^{40} - 1} \right] * 1,20 = 2,213 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 99,00 \text{ m}^2 * 2,213 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{219,09 \text{ €/rok}}$$

3.2. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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], okrajovou podmienkou použitia obdobia návratnosti investície je $VŠH_{VB} < VŠH_{POZ}$ (€),

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

Bežný odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, keď závrada neexistuje. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa vzťahu:

$$OZ_{BE} = HRV - N - S \quad (\text{€/rok})$$

Kde

OZ_{BE} je bežný odčerpateľný zdroj (€/rok),

HRV – hrubý výnos pri 100 %-nom prenajatí nehnuteľnosti (€/rok),

N – náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu/výnosu (€/rok),

S – strata – odhad nevyužitého nájmu (€/rok), uvažuje sa zvyčajne %-ným podielom z dosiahnuteľných hrubých výnosov.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je predpokladaný čistý príjem, ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou pri existencii závady. Stanoví sa podľa vzťahu:

$$OZ_{BU} = HRV - N - S - OBM \quad (\text{€/rok})$$

OBM – obmedzenie z titulu existencie závady (€/rok), vyjadrujúce mieru, akou závrada obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti pri bežnom užívaní nehnuteľnosti.

3.2.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena Právo prejazdu a prechodu cez p.č. 1272/10

Základné údaje

Všeobecná hodnota závady stanovená ako jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu - obhliadka dňa 24.7.2020 v cenovej úrovni k posledným známym údajom úrokových sadzieb k 2.Q.2020.

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu - zdrojom informácií je www.nbs.sk, - úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách (Vklady nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou posledné známe a zverejnené za ročné obdobie – priemer 6/2019 až 5/2020 na úrovni 0,0391% - zaokrúhlená 0,04%).

Úrokové sadzby z nových vkladov a úverov v eurách										
Úrokové sadzby z nových vkladov (v %)										
	Vklady domácností						Vklady nefinančných spoločností			
	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 do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok do 2 rokov	nad 2 roky
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
december 14	0,25	1,70	1,89	2,18	0,36	1,33	0,05	0,35	0,42	0,11
december 15	0,19	1,47	1,30	1,55	0,35	1,33	0,03	0,23	0,40	1,98
december 16	0,05	1,25	0,49	0,86	0,41	0,37	0,02	0,11	0,00	0,00
december 17	0,03	0,60	0,91	1,33	0,24	0,22	0,01	0,04	0,78	0,75
december 18	0,03	0,99	1,08	1,21	0,21	0,21	0,00	0,05	0,75	0,23
jún 19	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74
júl 19	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06
august 19	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10
september 19	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06
október 19	0,03	0,84	1,10	1,32	0,20	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00
november 19	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01
december 19	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82
január 20	0,03	0,82	1,08	1,09	0,21	0,01	0,00	0,01	0,16	0,10
február 20	0,02	0,85	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06	0,10	0,10
marec 20	0,02	0,56	0,98	1,07	0,08	0,01	0,00	0,04	0,00	0,42
apríl 20	0,02	0,41	1,04	1,04	0,08	0,01	0,00	0,01	0,10	0,05
máj 20	0,02	0,56	1,12	1,02	0,08	0,01	0,00	0,00	0,04	0,06
Priemer								0,0391	0,115033	

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,04 %

Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď závada neexistuje. V danom prípade ide o pozemok určený na dopravnú infraštruktúru, ide o nespevnenú plochu – komunikáciu, s obmedzeným využívaním na podnikanie formou prenájmu. Výnos je stanovený s predpokladaného odhadu nájmu stanoveného výpočtom z všeobecnej hodnoty pozemku.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Odhad nájmu pozemku	1	ks	1,00	219,09	219,09

Bežný odčerpateľný zdroj

Je vlastne disponibilný výnos, ktorý predstavuje rozdiel príjmov a nákladov spojených s užívaním pozemku pre vlastníka pozemku, v bežnom obchodnom režime bez zaťaženia obmedzeniami užívacieho práva. V danom prípade ide o náklady, ktoré je povinný uhrádzať vlastník nehnuteľnosti, a ktoré sú obvykle pri pozemkoch spojené s daňou z nehnuteľnosti (obec je od daňového zaťaženia oslobodená). Náklady na nehnuteľnosť neuvažujem náklady spojené s opravou a údržbou prípadne vybudovaním komunikácie znáša ten, čo má právo cudziu vec užívať.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**Náklady = 0,00 €/rok****Odhadovaná strata: 75 %**

Bežný odčerpateľný zdroj zohľadňuje predpokladané straty pri získaní bežného príjmu, ktoré uvažujeme na úrovni min 16%, a ktoré predstavujú riziko výpadku minimálne 2 mesačného prípadne dosiahnuteľného nájomu. Uvedené vyplýva z úvahy uzatvorenia nájomnej zmluvy v bežnom trhovom prostredí s možnosťou jednostranného vypovedania zmluvy pri nedostatočnej platobnej disciplíne nájomcu (napríklad pri dvoch vynechaných mesačných platbách za nájom).

V danom prípade je však minimálny predpoklad záujmu o prenájom pozemku tohto typu, tvaru a umiestnenia, teda aj minimálna možnosť získania výnosu na báze prenájomu pozemku. Uvažujem preto stratu blízku k hornej hranici odporúčaného intervalu (0% až 75%)

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 219,09 - 0,00 - 164,32(75\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 54,77 \text{ €/rok}$$
Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy na nehnuteľnosti nie sú vo výpočte uvažované. Daň z nehnuteľnosti neuvažujem, vlastník je od daní z nehnuteľnosti oslobodený. Náklady spojené napr. s rozkopávkami, opravou alebo údržbou stavby na pozemku, ktorý je predmetom ohodnotenia je povinný v zmysle platnej legislatívy znášať ten, kto cudziu vec užíva - oprávnený z vecného bremena.

Obmedzenie straty z titulu závädy je stanovené so zohľadnením rozsahu závädy. Obmedzenie sa do výpočtu sa dosadzuje v % v kombinácii so stratou uvažovanou z prenájomu, pričom platí podmienka:

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$$

Vecné bremeno je vymedzené potrebou zabezpečenia prístupu k okolitým nehnuteľnostiam a možnosti opravy nespvnenej či vybudovaniu spevnenej komunikácie v záhradkárskej lokalite. Vzhľadom účelu využitia pozemku, k šírke pozemku ako aj vzhľadom k potrebe zabezpečenia prístupu k okolitým nehnuteľnostiam uvažujem s rozsahom v plnej výmere pozemkov. Obmedzením pre vlastníka pozemku p.č. 1272/10 v k.ú. Devín bude vo všeobecnej rovine vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by zamedzila prístup do lokality a zúžila prejazdnosť súčasnej šírky poľnej, nespvnenej komunikácie.

Obmedzením bude zaťaženie bez možnosti ďalšieho využitia napr. výstavbu avšak s pretrvávajúcimi možnosťami využívania na súčasný účel – dopravná vybavenosť územia

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie na 100% nastáva spravidla v prípade, ak je celý pozemok zaťažený bez možnosti ďalšieho využitia vlastníkom – napr. stavba na cudzom pozemku. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva spravidla v prípadoch, ak je možné pozemok vlastníkom naďalej užívať na určený účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide o prípady napr. práva umiestnenia podzemného vedenia IS, kedy sú v rámci zákonného ochranného pásma sú obmedzenia využívania pozemku na určené účely – prejazd po komunikácii, pozemku – minimálne, alebo, ak je možné pozemok vlastníkom naďalej užívať na určený alebo skutočne využívaný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

V danom prípade, pri zriadení práva prechodu a prejazdu cez pozemok, ktorý je súčasťou dopravnej vybavenosti územia uvažujem so skutočným obmedzením na úrovni max 50% - s možnosťou využitia pozemku pre vlastníka na pôvodný účel - dopravná vybavenosť územia.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $50 * (100-75)/100 = 12,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 219,09 - 0,00 - 164,32(75\% \text{ strata}) - 27,39(12,5\% \text{ obmedzenie}) = 27,38 \text{ €/rok}$

Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |27,38 - 54,77| = 27,39 \text{ €/rok}$

Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,04 / 100 = 0,0004$

Úroková miera je vyjadrenie úroku ako % z požičiavaného kapitálu, je to cena za získanie peňazí niekoho druhého. Úroková miera sa vytvára na trhu kapitálu ako výsledok vzájomného vzťahu dopytu po financovaní a ponukou financovania. Pri stanovení všeobecnej hodnoty závädy sa používa rozpätie úrokovej sadzby určenej základnou sadzbou ECB (k rozhodnému dátumu 2.Q.2020 je sadzba ECB na úrovni 0,0%) a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov peňažných ústavov. V znaleckej praxi sa používa pri stanovení všeobecnej hodnoty závädy z hľadiska opatrnosti hodnota blízka dolnej hranici intervalu. Z uvedeného dôvodu je úroková miera uvažovaná k rozhodnému dátumu na úrovni 0,04% (zdroj informácií je www.nbs.sk - úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách - vklady nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou posledné známe a zverejnené).

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 27,39 * \frac{(1+0,0004)^1 - 1}{(1+0,0004)^1 * 0,0004}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 27,38 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 27,38 / 1 = 27,38 \text{ €/ks}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 27,39 * \frac{(1 + 0,0004)^{20} - 1}{(1 + 0,0004)^{20} * 0,0004}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 545,51 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 545,51 / 1 = 545,51 \text{ €/ks}$$

Odhad všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku podľa GP č. 23/2019, p.č. 1272/10, k.ú. Devín, okr. Bratislava IV, MČ Devín v hl. m. SR Bratislava, je stanovený so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy je $V\dot{S}H_{VB} < V\dot{S}H_{POZ}$ vyjadrená v eurách.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **časť pozemku registra „E“ p. č. 2097 – ostatné plochy o výmere 99m² podľa GP č. 23/2019, LV č. 2982, v k.ú. Devín vo vlastníctve mesta SR Bratislavy.**

Odpoveď na úlohu znalca:

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na: **časti pozemku registra „E“ p.č. 2097 – ostatné plochy o výmere 99m² podľa GP č. 23/2019, LV č. 2982, v k.ú. Devín vo vlastníctve mesta SR Bratislavy** je stanovená ako odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy $V\dot{S}H_{VB} < V\dot{S}H_{POZ}$.

Stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena vychádza z odhadu všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie a odhadu hodnoty nájmu, ktoré sú stanovené výpočtom z poskytnutých a dostupných podkladov. Odhad jednotkovej VŠH pozemku s využitím ako komunikácia, prístup k nehnuteľnostiam vo vlastníctve tretích osôb je stanovený na úrovni 1/2 až 1/3 z intervalu ponukových cien pozemkov na rekreáciu v danej lokalite.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
podľa GP 23/2019 - parc. č. 1272/10 (99 m ²)	7 242,84
Všeobecná hodnota celkom	7 242,84
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemtisícdevsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
1272/10	2,213	219,09
Spolu		219,09
Zaokrúhlene		220,00

Slovom: Dvestodvadsať Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
VB právo prejazdu prechodu cez p.č. 1272/10	545,51	znižuje
Spolu VŠH	545,51	

Slovom: Päťstoštyridsaťšesť Eur

Všeobecnú hodnotu vecného bremena stanovenú v znaleckom posudku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

V Bratislave dňa 8.8.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS2002004 SNM/20/065/SBa, zo dňa 10.7.2020, elektronicky požiadavka zo dňa 8.7.2020 – 1xA4.
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 8.7.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností www.zbgis.sk, informatívny charakter, pre p.č. - 2097 registra „E“ – 1xA4.
- Výpis z listu vlastníctva – čiastočný, č. 2982 zo dňa 8.7. 2020, údaje platné k 7.7. 2020, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny charakter, pre p.č. - 2097 registra „E“ – časť prístupovej komunikácie o vlastníctve hl.m. SR Bratislava – 4xA4.
- Geometrický plán č. 23/2019 na oddelenie pozemku p.č. 1272/10 a určenie vlastníckych práv, zo dňa 11.11.2019, vypracoval ISA SYSTEMS s.r.o., Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava s overením v katastrálnom konaní dňa 23.7.2020, pod č. G1-1476/20, Ing. Dobroľuba Bendáková – 3xA4.
- Územnoplánovacia informácia - Stanovisko k žiadosti o zriadenie vecného bremena č. MAGS OUP 43023/2020-61239, OUP 101/2020 – 3xA4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 21.1. 2020 a Lokalizácia pozemku na základnej mape z portálu ZBGIS zo dňa 21.1. 2020 – 2xA4
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 24.7.2020- 1xA4.

Spolu:**15xA4**