

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. OTS2001723 SNM/20/055/BD zo dňa 08.06.2020 (doručená dňa 09.06.2020 elektronicky)

ZNALECKÝ POSUDOK

86/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 3, 5, 6“, na časti pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 2, 8“, ktoré vznikli odčlenením z pozemku KN C parc. č. 1015/1, k.ú. Ružinov na základe geometrického plánu č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet strán (z toho príloh): 45 (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 jednorazovej odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 3, 5, 6“, na časti pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 2, 8“, ktoré vznikli odčlenením z pozemku KN C parc. č. 1015/1, k.ú. Ružinov na základe geometrického plánu č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019,

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): 12.06.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.06.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemku č. MAGS OUP 46645/20-101379 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením územného plánovania zo dňa 9.04.2020 na časti pozemkov KN C parc. č. 1015/42, 44, k.ú. Ružinov (kópia),
- Geometrický plán č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019, (kópia),
- Objednávka č. OTS2001723 SNM/20/055/BD zo dňa 08.06.2020 (doručená dňa 09.06.2020 elektronicky)

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

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov zo dňa 20.06.2020 – čiastočný - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely KNC parc. č. 1015/1, k.ú. Ružinov zo dňa 20.06.2020 – čiastočný - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.06.2020 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 pohútkou. 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 pohútkou.
- *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 diferenciácie

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 realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne 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 porovnávaní
- 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:

V\check{S}H_{PMJ} – 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:

Nehnutel'nosti 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:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). Pozemky určené na infraštruktúru územia sa v ponuke na predaj realitách nenachádzajú, nie sú bežne obchodovateľným artiklom na trhu s nehnuteľnosťami. K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností – prevažne stavebné pozemky, 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. 7868, k.ú. Ružinov ako pozemky „KNE“ (Pozemok KNC p.č. 1015/1, k.ú. Ružinov nie je zapísaný na liste vlastníctva). V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov

(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
418/ 5	69	orná pôda		7	1
418/ 7	69	orná pôda		7	1
418/106	1	orná pôda		7	1
418/206	57	orná pôda		7	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

7 - Príevoz

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 (nebol identifikovaný)

Časť C: Ťarchy

Podľa LV – bez vplyvu na predmet znaleckého posudku.

Iné údaje:

Podľa LV

Poznámka:

Bez zápisu

- B2) Geometrický plán č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav							
přkn. vložky	listu vlastn.	Číslo			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, (sídlo)
		PK	LV	PK	KN-E	KN-C								ha	m ²		
	7868		418/5		69		orná p.	1	1015/43	6		(418/5	27		orná p.)	Doterajší	
	7868		418/7		69		orná p.	2	1015/44	36		(418/7	13		orná p.)	delta	
	7868		418/106		1		orná p.	3	1015/42	54		(418/106			zaniká)		
	7868		418/206		57		orná p.	4	1015/43	2		(418/206	3		orná p.)	Doterajší	
	7868		421/5		258		zahrada	5	1015/42	1		(421/5	248		zahrada)	delta	
	7868		421/306		969		zahrada	6	1015/42	9		(421/306	888		zahrada)	delta	
								7	1015/43	38		(421/5	10				
								8	1015/44	7		421/306	81	1015/41	91	zost.pl.	Doterajší
								9				421/5	10		15		
								10				421/306	81	1015/41	91	zost.pl.	Doterajší
								3				418/7	54				
								5				418/106	1				
								6				418/206	9	1015/42	64	zost.pl.	delta
								1				418/5	6				
								4				418/7	2				
								7				418/206	38	1015/43	46	zost.pl.	delta
								2				418/5	36				
								8				418/206	7	1015/44	43	zost.pl.	delta
	Spolu:					1423											

L.č. 6.77 – 1997

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.06.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 12.06.2020 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.

Zmeny na základe geometrického plánu nie sú zaznamenané v katastri nehnuteľností. Identifikácia parciel je vyhotovená na základe geometrického plánu.

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

- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 3“ o výmere 54 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 5“ o výmere 1m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 6“ o výmere 9 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 2“ o výmere 36 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 8“ o výmere 7 m²,

ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019

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

- Zvyšná časť pozemkov spomínaných v bode f tohto posudku (okrem dielov 3, 5, 6, 2, 8 uvedených v bode f)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené nehnuteľnosti

- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 3“ o výmere 54 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 5“ o výmere 1m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 6“ o výmere 9 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 2“ o výmere 36 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 8“ o výmere 7 m²,

ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019 sa nachádzajú v blízkosti ulice Šalviová v mestskej časti Bratislava Ružinov. Ide o zastavanú lokalitu v obľúbenej mestskej časti Bratislavy. V okolí sa nachádzajú prevažne rodinné domy. Predmetné pozemky slúžia ako predpriestor k radovým rodinným domom. Cez predmetné pozemky sa vstupuje do garáží a vchodov do rodinných domov. Na liste vlastníctva sú hodnotené pozemky v súčasnosti evidované ako časti pozemkov KN E parc. č. 418/5, 418/7, 418/106, 418/206, k.ú. Ružinov ako orná pôda.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne. Daná lokalita ma dostupnú občiansku vybavenosť.

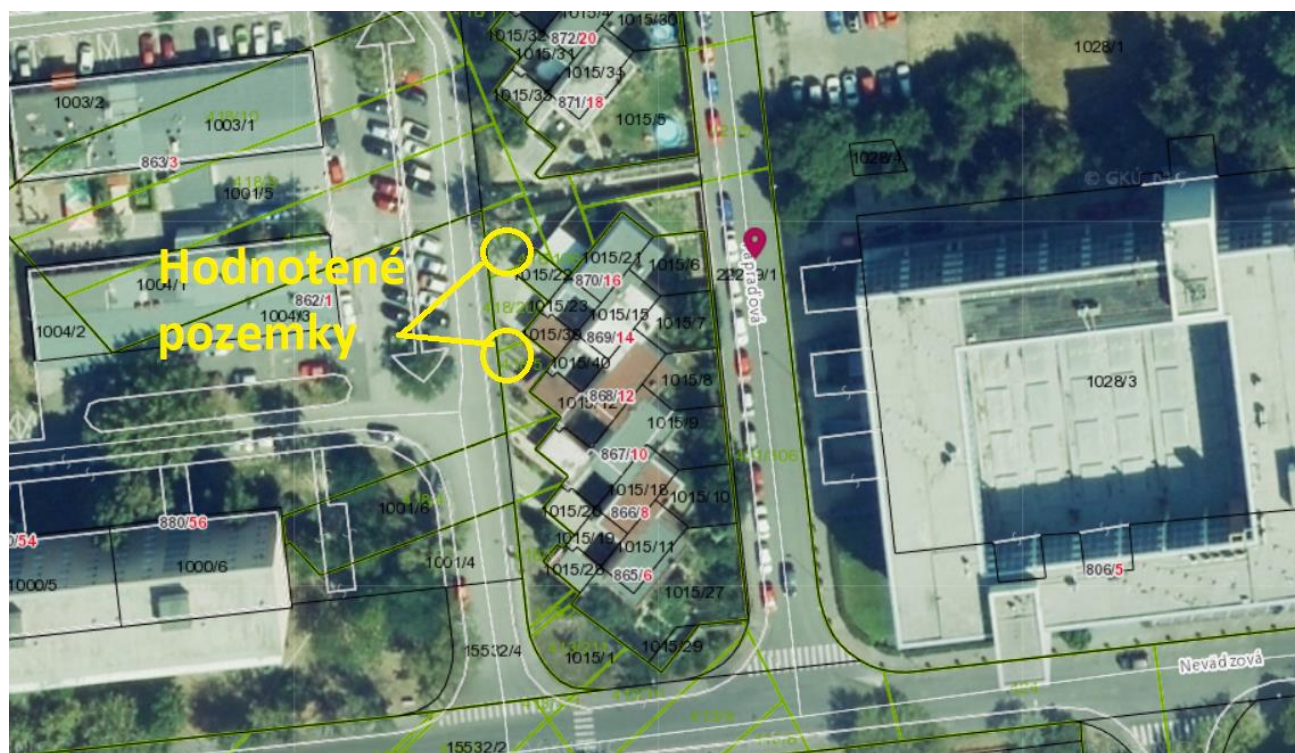
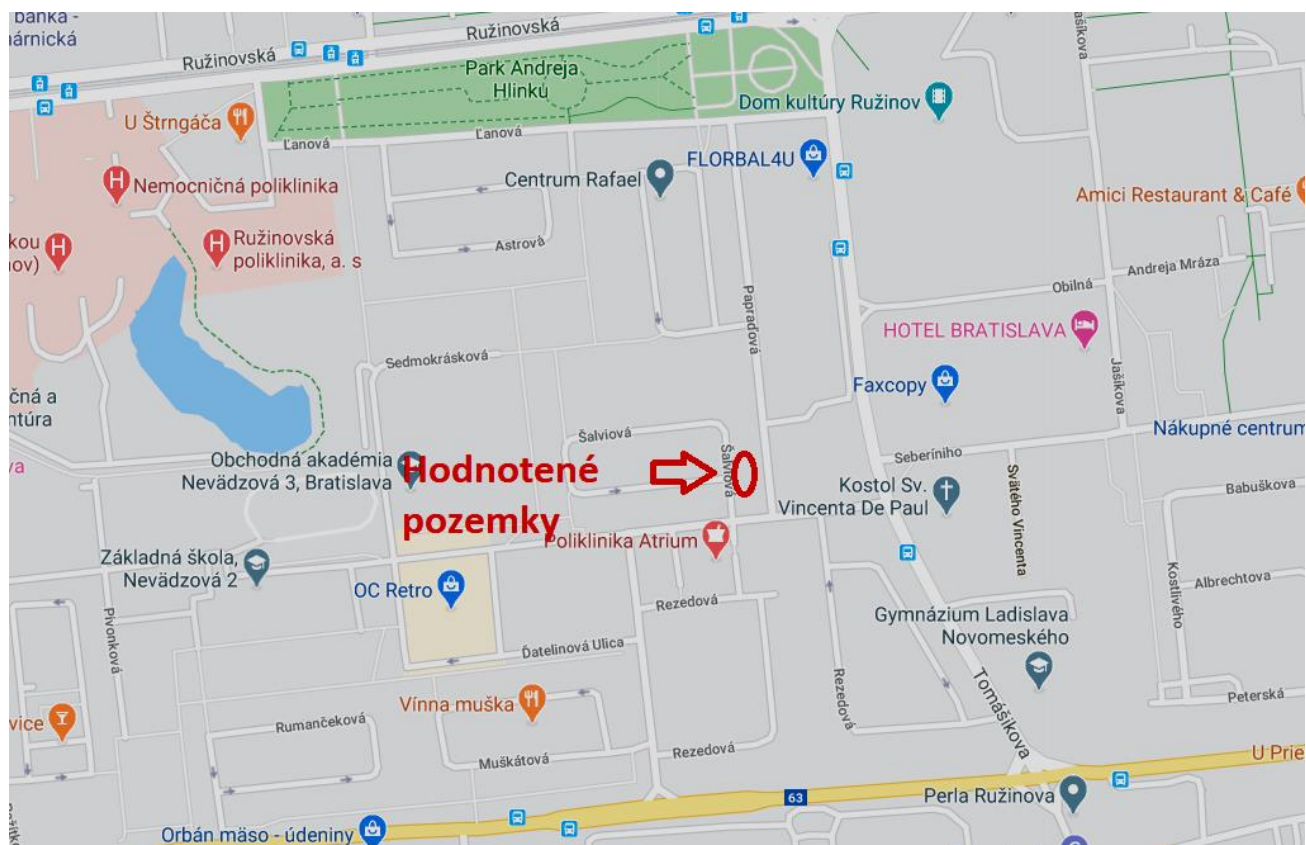
Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej verejnej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, vody, kanalizácie, plyn).

Základné informácie o mestskej časti Bratislava - Ružinov

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

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

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt po stavebných pozemkoch v Ružinove je výrazne vyšší ako ponuka.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Hodnotené pozemky sú v súčasnosti využívané ako predpriestor k rodinným domom, ulica Šalviová, Ružinov. Pozemok sa nachádza v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa Stanoviska k žiadosti o odpredaj pozemku č. MAGS OUP 46645/20-101379) stabilizované územie, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, regulačný kód 101.

Vzhľadom na tvar, výmeru a polohu pozemkov je samostatné využitie ako plnohodnotné stavebné pozemky je málo pravdepodobné. Iné využitie ako prístupová komunikácia, komunikácia chodníka je nepravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnoteným pozemkom je z verejnej komunikácie.

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

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Hodnotené nehnuteľnosti

- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 3“ o výmere 54 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 5“ o výmere 1m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 6“ o výmere 9 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 2“ o výmere 36 m²,
- časť pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 8“ o výmere 7 m²,

ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 - 927/2019 sa nachádzajú v blízkosti ulice Šalviová v mestskej časti Bratislava Ružinov. Pozemok sa nachádza v rovinate teréne.

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 /relatívne malá výmera, v blízkosti už realizovaných stavieb / samostatne zmysluplné využite ako pozemok na stavbu je málo pravdepodobné (kr - 0,7). Záujem o kúpu konkrétnych pozemkov je v danom prípade vzhľadom na výmeru, tvar, využitie nižší (V podstate je len od majiteľov priľahlých nehnuteľností). Povyšujúci faktor uvažujem ako skutočnosť, že v mestskej časti Ružinov je všeobecne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien stavebných pozemkov z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 150,- EUR/m² - 430,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 15 % nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	1/1	54,00
Diel 5 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00
Diel 6 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	zastavaná plocha a nádvorie	36,00	1/1	36,00
Diel 8 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				107,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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 územným plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v mestskej časti Ružinov, ul. Šalviová</i>	1,40
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 štandardným bytovými i rodinnými domami, bytovými domami 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 obytnú oblasť, podľa územného plánu oblasť s viacpodlažnou zástavbou</i>	1,20
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 <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava - Ružinov, kde prevláda výrazne zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov</i>	1,20
k_R koeficient redukovajúcich 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 pozemky sú malej výmery, nevhodného tvaru na stavbu - samostatne nevyužiteľné na výstavbu.</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,20 * 0,70$	2,1168
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1168$	140,53 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	$54,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 588,62
parcels č. Diel 5 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	$1,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	140,53
parcels č. Diel 6 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	$9,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 264,77
parcels č. Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	$36,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 059,08
parcels č. Diel 8 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	$7,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2 * 1/1$	983,71
Spolu		15 036,71

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 vlastníka pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec (oslobodenie od dani), z dôvodu objektivizácie - daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby s obratom nad 100 000 EUR ročne - 21%.

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 po zaokrúhlení v priemere 0,21% (priemer hodnôt za posledné zverejnené ročné obdobie – priemer 2019/05 -2020/04).

Slovensko

	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]						Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo	
	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				
	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 / 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	-
2019 / 07	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06	-
2019 / 08	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10	-
2019 / 09	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06	-
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00	-
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01	-
2019 / 12	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82	-
2020 / 01	0,03	0,82	1,08	1,09	0,21	0,01	-	0,01	0,16	0,10	-
2020 / 02	0,02	0,85	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06	0,10	0,10	-
2020 / 03	0,02	0,56	0,98	1,07	0,09	0,01	0,00	0,04	0,00	0,42	-
2020 / 04	0,02	0,41	1,04	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	0,10	0,05	-

www.nbs.sk

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 pozemku určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 30 rokov (volím hodnotu zo stredu intervalu, nakoľko je predpoklad štandardnej návratnosti).

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	140,530 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,21 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	107,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 140,530 * \left[\frac{(1+0,0021)^{30} * 0,0021}{(1+0,0021)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 5,854 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 107,00 \text{ m}^2 * 5,854 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{626,38 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

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

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

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

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť vybudovania a užívania verejnej rampy na danej parcele.

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

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

Zohľadnenie straty

je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemku v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Obmedzenie z titulu závady:

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

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

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je 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.

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu

- na časti pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 3“ o výmere 54 m²,
- na časti pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 5“ o výmere 1m²,
- na časti pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 6“ o výmere 9 m²,
- na časti pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 2“ o výmere 36 m²,
- na časti pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 8“ o výmere 7 m²,

ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

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

Celková plocha pozemkov zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 107 m².

Na základe miestneho zisťovania predmetný pozemok slúži ako príjazdové plochy v prírodnom teréne.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 20 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Predpoklad zvýšeného záujmu o prenájom pozemku je pravdepodobný len zo strany majiteľov prilahlých nehnuteľností).

Obmedzenie z titulu závady - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 25 % (čiastočné obmedzenie).

Náklady na správu a údržbu pozemku uvažujem odborným odhadom na 5 % z bežného výnosu (odhad za investície vložené do občasného udržiavania pozemku).

4.1 Všetchna hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 0,21 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	54	m ²	54,00	5,854	316,12

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*54*5,854	15,81
Predpokladané bežné náklady spolu:		15,81

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 316,12 - 15,81 - 63,22 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 237,09 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*54*5,854	15,81
Predpokladané budúce náklady spolu:		15,81

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 316,12 - 15,81 - 63,22 (20% strata) - 63,22 (20% obmedzenie) = 173,87 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |173,87 - 237,09| = 63,22 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,21 / 100 = 0,0021

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 63,22 * \frac{(1+0,0021)^1 - 1}{(1+0,0021)^1 * 0,0021}$$

VŠH_{VB} = 63,09 €

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 63,09 / 54 = 1,17 €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 63,22 * \frac{(1 + 0,0021)^{20} - 1}{(1 + 0,0021)^{20} * 0,0021}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,236,94 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,236,94 / 54 = 22,91 \text{ €/m}^2$$

4.2 Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 5 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,21 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	1	m ²	1,00	5,854	5,85

4.2.3 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*1*5,854	0,29
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,29

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 5,85 - 0,29 - 1,17 \text{ (20\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 4,39 \text{ €/rok}$$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*1*5,854	0,29
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,29

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 5,85 - 0,29 - 1,17 \text{ (20\% strata)} - 1,17 \text{ (20\% obmedzenie)} = 3,22 \text{ €/rok}$$

4.2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |3,22 - 4,39| = 1,17 \text{ €/rok}$$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,21 / 100 = 0,0021$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1,17 * \frac{(1+0,0021)^1 - 1}{(1+0,0021)^1 * 0,0021}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 1,17 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1,17 / 1 = 1,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1,17 * \frac{(1+0,0021)^{20} - 1}{(1+0,0021)^{20} * 0,0021}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 22,89 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 22,89 / 1 = 22,89 \text{ €/m}^2$$

4.3 VŠ. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 6 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)

4.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,21 %

4.3.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	9	m ²	9,00	5,854	52,69

4.3.3 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*9*5,854	2,63
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,63

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 52,69 - 2,63 - 10,54 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 39,52 €/rok

4.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*9*5,854	2,63
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,63

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 52,69 - 2,63 - 10,54 (20\% \text{ strata}) - 10,54 (20\% \text{ obmedzenie}) = 28,98 \text{ €/rok}$$

4.3.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |28,98 - 39,52| = 10,54 \text{ €/rok}$$

4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera:} \quad k = 0,21 / 100 = 0,0021$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 10,54 * \frac{(1 + 0,0021)^1 - 1}{(1 + 0,0021)^1 * 0,0021}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 10,52 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 10,52 / 9 = 1,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 10,54 * \frac{(1 + 0,0021)^{20} - 1}{(1 + 0,0021)^{20} * 0,0021}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 206,22 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 206,22 / 9 = 22,91 \text{ €/m}^2$$

4.4 VŠ. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)**4.4.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.

Úroková miera: 0,21 %

4.4.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	36	m ²	36,00	5,854	210,74

4.4.3 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*36*5,854	10,54
Predpokladané bežné náklady spolu:		10,54

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 210,74 - 10,54 - 42,15 (20\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 158,05 \text{ €/rok}$$

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*36*5,854	10,54
Predpokladané budúce náklady spolu:		10,54

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

 $25 * (100 - 20) / 100 = 20,00 \%$ **Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):**OZ_{BU} = 210,74 - 10,54 - 42,15 (20% strata) - 42,15 (20% obmedzenie) = 115,90 €/rok**4.4.5 Hospodárska ujma**OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |115,90 - 158,05| = 42,15 €/rok**4.4.6 Všeobecná hodnota práva a závady**Úroková miera: $k = 0,21 / 100 = 0,0021$ **Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 42,15 * \frac{(1+0,0021)^1 - 1}{(1+0,0021)^1 * 0,0021}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 42,06 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 42,06 / 36 = 1,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 42,15 * \frac{(1+0,0021)^{20} - 1}{(1+0,0021)^{20} * 0,0021}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 824,69 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 824,69 / 36 = 22,91 \text{ €/m}^2$$

4.5 VŠ. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 8 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)**4.5.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.

Úroková miera: 0,21 %

4.5.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	7	m ²	7,00	5,854	40,98

4.5.3 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*7*5,854	2,05
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,05

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 40,98 - 2,05 - 8,20 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 30,73 €/rok

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*7*5,854	2,05
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,05

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 40,98 - 2,05 - 8,20 (20% strata) - 8,20 (20% obmedzenie) = 22,53 €/rok

4.5.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |22,53 - 30,73| = **8,20 €/rok**

4.5.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,21 / 100 = 0,0021$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 8,20 * \frac{(1+0,0021)^1 - 1}{(1+0,0021)^1 * 0,0021}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 8,18 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 8,18 / 7 = 1,17 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 8,20 * \frac{(1+0,0021)^{20} - 1}{(1+0,0021)^{20} * 0,0021}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 160,44 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 160,44 / 7 = 22,92 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku KN C parc. č. 1015/42, k.ú. Ružinov – „Diel č. 3, 5, 6“, na časti pozemku KN C parc. č. 1015/44, k.ú. Ružinov – „Diel č. 2, 8“, ktoré vznikli odčlenením z pozemku KN C parc. č. 1015/1, k.ú. Ružinov na základe geometrického plánu č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizácie overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019,

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 21.06.2020 a činí 2450,- EUR.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42) (54 m ²)	7 588,62
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 5 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42) (1 m ²)	140,53
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 6 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42) (9 m ²)	1 264,77
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44) (36 m ²)	5 059,08
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 8 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44) (7 m ²)	983,71
Spolu pozemky (107,00 m²)	15 036,71
Všeobecná hodnota celkom	15 036,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 000,00

Slovom: Pätnásťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	5,854	316,12
Diel 5 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	5,854	5,85
Diel 6 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	5,854	52,69
Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	5,854	210,74
Diel 8 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	5,854	40,98
Spolu		626,38
Zaokrúhlene		630,00

Slovom: Šesťstotridsať Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	1 236,94	znižuje
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 5 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	22,89	znižuje
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 6 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	206,22	znižuje
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	824,69	znižuje
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 8 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	160,44	znižuje
Spolu VŠH	2 451,18	
Zaokrúhlene	2 450,00	

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 3 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	1 236,94	znižuje
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 5 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	22,89	znižuje
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 6 (časť pozemku KNC p.č. 1015/42)	206,22	znižuje
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	824,69	znižuje
Vš. hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu cez pozemok Diel 8 (časť pozemku KNC p.č. 1015/44)	160,44	znižuje
Spolu VŠH	2 451,18	
Zaokrúhlene	2 450,00	

Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena je 2450,00 €.

Slovom: Dvetisícštyristopäťdesiat Eur

V Bratislave dňa 21.06.2020

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2001723 SNM/20/055/BD zo dňa 08.06.2020 (doručená dňa 09.06.2020 elektronicky) – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov zo dňa 20.06.2020 – čiastočný vytvorený cez katastrálny portál – (11 x A4)
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z parcely KNC parc. č. 1015/1, k.ú. Ružinov zo dňa 20.06.2020 – čiastočný vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
4. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 20.06.2020 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – (2 x A4)
5. Geometrický plán č. 10/2019, k.ú. Ružinov, ktorý bol vyhotovený Ing. Vladimírom Sigetom, dňa 23.4.2019, autorizačne overený Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 16.5.2019 pod číslom G1 – 927/2019 – (4 x A4)
6. Stanovisko k žiadosti o odpredaj pozemku č. MAGS OUP 46645/20-101379 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením územného plánovania zo dňa 9.04.2020 na časti pozemkov KN C parc. č. 1015/42, 44, k.ú. Ružinov – (3 x A4)
7. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
8. Fotodokumentácia – (1 x A4)