

Znalec: Ing. Vladimír Novák
Majerníkova 34,
841 05 Bratislava

**znalec v odbore:
odvetvia:** 370 000 Stavebníctvo
370 300 Vodohospodárske stavby
370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností

**evidenčné číslo:
kontakt:** 914 012
0903/787 314

Zadávateľ: Magistrát hlavného mesta SR Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: OTS1402008,
SNM/14/98/MN zo dňa 21.7.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

04/2014

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – prechodu a prejazdu cez pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610 a to v diele č.1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14.

Počet listov posudku (z toho príloh): **36 (z toho 22 listov príloh)**

Počet odovzdaných vyhotovení: **3 ks + 1ks archív znalca**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – prechodu a prejazdu cez pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610 a to v diele č.1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14.

2. Účel posudku:

Zriadenie vecného bremena

3. Dátum vyžiadania posudku:

21. júla 2014

4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

14. augusta 2014

5. Dátum, ku ktorému sa vecné bremeno ohodnocuje:

14. augusta 2014

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1 Dodané zadávateľom:

- 6.1.1 Objednávka OTS1402008, SNM/14/98/MN zo dňa 21.7.2014 (originál)
- 6.1.2 Geometrický plán č. 609/2013, vyhotovený spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 (kópia).
- 6.1.3 Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, č. MAGS ORM 49248/14-271301, zo dňa 16.7.2014

6.2 Obstarané znalcom:

- 6.2.1 Výpis z katastra nehnuteľností, katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III - Výpis z listu vlastníctva č.3610, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.2 Kópia z mapy určeného operátu na parcelu č. 4508 a susedné, vytvorená cez katastrálny portál dňa 17.07..2014 (znalcom overená kópia)
- 6.2.3 Ortofotosnímkok lokality (kópia)
- 6.2.4 Mapa lokality (kópia)
- 6.2.5 Fotodokumentácia a zistenie skutkového stavu pozemku miestnym šetrením vykonaným dňa 14. augusta 2014

7. Použitý právny predpis

- 7.1 Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 8.1 Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 8.2 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

- 8.3 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004
- 8.4 Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a s ním súvisiace vykonávacie vyhlášky
- 8.4 Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- 8.5 Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov
- 8.6 Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov
- 8.7 Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovaná Žilinskou univerzitou v Žiline, Ústavom súdneho inžinierstva v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 8.8 Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r.o. Žilina, upgrade 12.50
- 8.9 Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Bez uvedenia.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Všeobecnú hodnotu vecného bremena som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Príloha č.3 o postupe stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb okrem iného:

- v časti E popisuje postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov a
- v časti F popisuje postup stanovenia všeobecnej hodnoty závad, resp. vecného bremena

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).

V tomto posudku som stanovoval vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu cez príslušný diel pozemku.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty závad, resp. vecného bremena je základným vstupom všeobecná hodnota pozemku, nakoľko táto je rozhodujúcim vstupom pre výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok, ako hodnoty pre stanovenie hrubého výnosu.

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje nasledovnými metódami:

- a) porovnávací metóda
- b) výnosová metóda
- c) metóda polohovej diferenciácie

Všeobecnú hodnotu pozemku som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku - metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie som sa rozhodol po posúdení možností použitia jednotlivých metód nasledovne:

Výnosová metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii nájomné zmluvy na pozemky s podobným účelom využitia.

Porovnávací metóda

Pre použitie tejto metódy som nemal k dispozícii dostatočný počet relevantných podkladov - preukázateľné informácie z miestnych realitných kancelárií - o identifikovateľných prevodoch, resp. zazmluvneniach zrovnateľných pozemkov.

Porovnanie cien pozemkov realizovaných v danom mieste a čase pri ich prevodoch, resp. zazmluvneniach je najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a pozemkov, nakoľko však informácie o cenách okolitých pozemkov nie je možné písomne vykladať, porovnávaciu metódu som nepoužil.

Metóda polohovej diferenciacie

Všeobecnú hodnotu nehnuteľností som mal stanoviť, nakoľko ide o vinice, metódou polohovej diferenciacie, v súlade s bodom E 3.1.3 prílohy č.3 citovanej Vyhlášky, okrem iného preto, že nie je možné posúdenie podľa výnosovej ani podľa porovnávací metódy a zvolená metóda poskytuje dostatočný priestor na posúdenie predmetného pozemku.

Všeobecná hodnotu som vypočítal podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}, \text{ kde}$$

M – výmera pozemku v m^2 , prípadne v ha,
 $VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$, prípadne v $€/ha$.

Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemkov som stanovil metódou polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}, \text{ [€/ha]}, \text{ kde}$$

$V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota pozemku sa rovná jednotkovej východiskovej hodnote pozemku druhu orná pôda podľa osobitného zákona. V prípade, že v osobitnom predpise je uvedená nulová východisková hodnota, jednotková východisková hodnota ornej pôdy sa stanoví v závislosti od kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky poskytnutého príslušnou správou katastra alebo príslušným obvodným pozemkovým úradom,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh s poľnohospodárskou pôdou v danom mieste a čase, technické úpravy na poľnohospodárskej pôde, environmentálne funkcie a iné špecifické faktory [-].

Nakoľko diel 1 vo výmere 166 m^2 podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 a navrhovaný z parcely registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m^2 , nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610, slúži podľa obhliadky na mieste pre účel „prístupovej“ komunikácie, ohodnotil som ho podľa časti E 3.1.1 prílohy č.3 citovanej Vyhlášky. Uvedené zodpovedá skutkovému stavu.

b1) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.3610, ktorý vydal Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.7.2014

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parcela číslo	výmera v m ²	druh vinice	spôsob využitia pozemku	umiest. pozemku	druh ch. n.
4508	32447		3	2	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič, alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený

Umiestnenie pozemku:

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

neuvadené

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho stavu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR 1/1
IČO:

Titul nadobudnutia:

Vid' príloha č.2 tohto Posudku

Účastník právneho stavu: Správca

2 Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, Junáca 1,
Bratislava, SR 1/1
IČO:

Titul nadobudnutia:

Vid' príloha č.2 tohto Posudku

ČASŤ C: ŤARCHY

Vid' príloha č.2 tohto Posudku

Iné údaje:

Vid' príloha č.2 tohto Posudku

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníkom dielu 1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 a navrhovaného z parcely registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610, je vlastníkom celej parcely č. 4508, Hlavné mesto Slovenskej republiky, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

Geometrický plán č. 609-2013, Navrhovaný nový stav:

parcela č.	výmera	druh pozemku	kód využitia pozemku	vlastník
diel č. 1 z parcely č.4508	166 m ²	vinice	3 – pozemok na ktorom sa pestuje vinič, alebo na ktorom je vhodné pestovať vinič	Hlavné mesto SR, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Kópia geometrického plánu tvorí prílohu č.4 tohto Posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18. augusta 2014.

Fotodokumentácia súčasného stavu pozemku bola vyhotovená znalcom dňa 18. augusta 2014.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom

Technická dokumentácia nebola k dispozícii a ani požadovaná, nakoľko sa stanovuje všeobecná hodnota vecného bremena prechodu a prejazdu cez pozemok.

e) Údaje katastra nehnuteľností

Údaje katastra nehnuteľností - popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností nie sú totožné so zisteným skutkovým stavom, nakoľko stanovovaná všeobecná hodnota vecného bremena prechodu a prejazdu cez pozemok sa týka dielu 1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 a navrhovaného z parcely registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610. Parcela v časti – diel 1, ale aj ďalšia časť parcely č. 4508 nadväzujúca na diel 1 v „okrajovej“ časti parcely č.4508 aktuálne slúži ako prístupová komunikácia tak pre vinice, ako aj okolité pozemky.

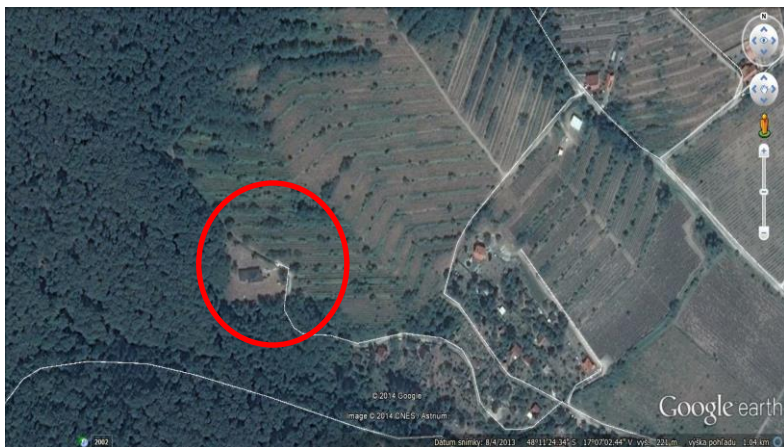
f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

- parcela č. 4508, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava – mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

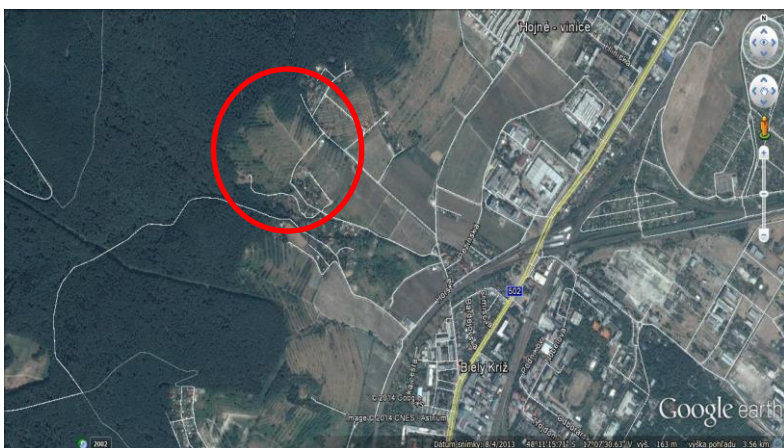
- diel 1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 a navrhovaného z parcely registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

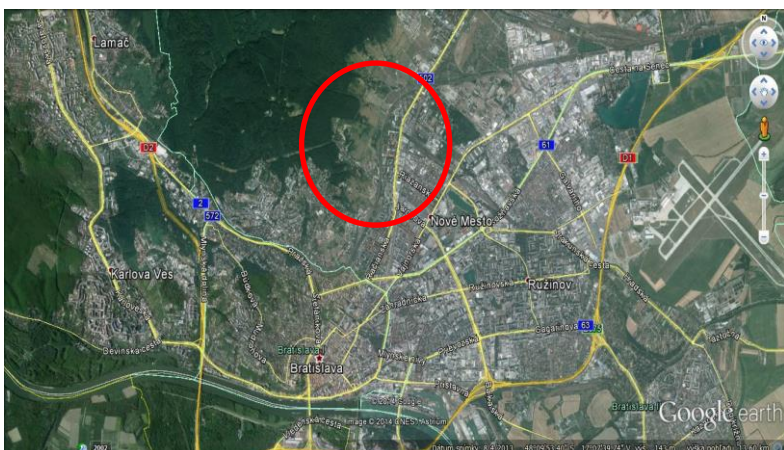


a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocovaný diel 1 z parcely č. 5408 sa nachádza mimo zastavaného územia obce, v katastrálnom území Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III. Celá parcela č. 4508 je svahovitá, hraničiaca s lesom zo severu, severozápadu a juhozápadu, resp. v juhozápadnej časti hraničí s pozemkom, na ktorom sa nachádza rodinný dom a príslušenstvo. Parcela je prístupná, resp. diel 1 je súčasťou poľnej, resp. lesnej „prístupovej“ komunikácie, ktorá je prístupná individuálnou dopravou, okrem iného po ulici Na koziarke.



Spojenie s centrom Bratislavy je individuálnou dopravou cca 15 min., mestskou hromadnou dopravou (v dosahu do 20 min. chôdze) cca do 15 min.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Podľa aktuálneho územného plánu je funkčná plocha, ktorej súčasťou je aj posudzovaná navrhovaná parcela č.4508 určená pre využitie vinice – stabilizované územie..

Diel 1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 a navrhovaný z parcely

registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610, na ktorý sa bude vzťahovať vecné bremeno prechodu a prejazdu sa však podľa obhliadky na mieste dlhodobo nevyužíva pre uvedenú funkciu vinice, ale ako prístupová komunikácia, pričom vinice sú zarastené náletovou zeleňou a pôsobia neobhospodávaným dojmom a to pravdepodobne už viac rokov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Nie sú známe také riziká, ktoré by boli spojené s požadovaným využívaním dielu 1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 a navrhovaného z parcely registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610, naopak podľa obhliadky na mieste slúži príslušná časť parcely ako „prístupová“, resp. obslužná komunikácia pre neobhospodávané a zanedbané vinice a okolité pozemky aj dnes.

2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ (EUR)}$$

M - výmera pozemku v m²,
V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ (EUR/m}^2\text{)}$$

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_R$$

k_S - koeficient všeobecnej situácie,
k_V - koeficient intenzity využitia,
k_d - koeficient dopravných vzťahov,
k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy,
k_i - koeficient druhu pozemku,
k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov.
k_R - koeficient redukujúcich faktorov

2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1 diel 1 parcely č. 4508, k.ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III

Ohodnocovaný diel 1 parcely č. 5408 sa nachádza mimo zastavaného územia obce, v katastrálnom území Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

Parcela je svahovitá, hraničiaca s v juhozápadnej a západnej časti hraničí s pozemkom, na ktorom sa nachádza rodinný dom a príslušenstvo (parcely č. 19216/1, č. 19216/2 a č. 19216/3). Diel 1 z parcely č. 4508 je súčasťou lesnej, resp. poľnej „prístupovej“ komunikácie prístupnej individuálnou dopravou, okrem iného po ulici Na koziarke.

Spojenie s centrom Bratislavy je individuálnou dopravou cca 15 min., mestskou hromadnou dopravou (v dosahu do 20 min. chôdze) cca do 15 min.

Podľa aktuálneho územného plánu je funkčná plocha, ktorej súčasťou je aj posudzovaný diel 1 navrhovanej parcely č.4508 určená pre využitie vinice – stabilizované územie.

Diel 1, na ktorý sa bude vzťahovať vecné bremeno prechodu a prejazdu sa však podľa obhliadky na mieste dlhodobo nevyužíva pre uvedenú funkciu vinice, ale ako „prístupová“ komunikácia, pričom vinice sú zarastené náletovou zeleňou a pôsobia neobhospodarovaným dojmom a to pravdepodobne už viac rokov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4508-1	vinica	166	166,00	1/1	166,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov	0,50
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie,	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,50 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,3645
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,3645$	24,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 166,00 \text{ m}^2 * 24,20 \text{ €/m}^2$	4 017,20 €

Všeobecná hodnota posudzovanej parcely je **4 017,20 EUR** (slovom štyri tisíc sedemnást' eur a 20/100).

2.1.2 NÁJMY

2.1.2.1 NÁJOM POZEMKU – diel 1 parcely č. 4508 VÝPOČTOM

Popis pozemku je uvedený v kapitole 2.1.1.1. Pri stanovení nájmu som uvažoval s návratnosťou „investície“ 20 rokov (časovo neobmedzené obdobie), základnú sadzbu ECB som uvažoval 0,15 % podľa aktuálnych údajov Národnej banky Slovenska, daň som uvažoval v aktuálne platnej hodnote 19,00 %, VŠH pozemkov som prevzal z predchádzajúceho výpočtu metódou polohovej diferenciácie

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	24,20 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	166,00 m ²

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

$$VŠH_{NPMJ} = 24,200 * \left[\frac{(1+0,0200)^{20} * 0,0200}{(1+0,0200)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,761 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 166,00 \text{ m}^2 * 1,761 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{292,33 \text{ €/rok}}$$

Nájom za m² parcely č. 4508, diel 1 je **1,761 €/m²/rok** (slovom jedno euro a 761/1000).

Nájom za celú parcelu č. 4508, diel 1 za rok je **292,33 €/rok** (slovom dvestodevät'desiatdva eur a 33/100).

2.1.3 VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

2.1.3.1 VŠH vecného bremena právo prechodu a prejazdu cez diel 1 parcely č.4508, k.ú. Vinohrady, m.č. Nové Mesto, Bratislava

2.1.3.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: *Závada viaznuca na nehnuteľnosti*
Obdobie: *Časovo neobmedzené*
Doba trvania: *20 r.*
Základná úroková sadzba ECB: *0,15 %*

2.1.3.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom pozemku - diel 1 parcely č.4508	1*166	m ²	166,00	1,761	292,33

2.1.3.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,08
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,08

Odhadovaná strata: *10 %*

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 292,33 - 0,08 - 29,23$ (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 263,02 €/rok

2.1.3.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,08
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,08

Odhadovaná strata: *10 %*

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: *20 %*

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $20 * (100 - 10) / 100 = 18,00 %$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 292,33 - 0,08 - 29,23 \text{ (10\% strata)} - 52,62 \text{ (18\% obmedzenie)} = 210,40 \text{ €/rok}$$

2.1.3.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |210,40 - 263,02| = \mathbf{52,62 \text{ €/rok}}$$

2.1.3.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,15 / 100 = 0,0015$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 52,62 * \frac{(1 + 0,0015)^1 - 1}{(1 + 0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{52,54 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 52,54 / 166 = \mathbf{0,32 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena je **52,54 €** (slovom päťdesiatdva eúr a 54/100).

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 52,62 * \frac{(1 + 0,0015)^{20} - 1}{(1 + 0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{1\ 036,01 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\ 036,01 / 166 = \mathbf{6,24 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena je **1 036,01 €** (slovom jeden tisíc tridsaťšesť eúr a 01/100).

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – prechodu a prejazdu cez pozemok registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610 a to v diele č.1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14.

Všeobecnú hodnotu vecného bremena som stanovil podľa prílohy č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení Vyhláška č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky BA Vinohrady - parc. č. 4508-1 (166 m ²)	4 017,20
Spolu VŠH	4 017,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 020,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu **4 020,00 €** (slovom štyritisíc dvadsať eur)

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
právo prechodu a prejazdu cez diel č. 1 parcely č.4508, k.ú. Vinohrady, m.č. Nové Mesto, Bratislava	1 036,01	znižuje
Spolu VŠH	1 036,01	
Zaokrúhlene	1 040,00	

Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez diel č.1 parcely č.4508, k.ú. Vinohrady, m.č. Nové Mesto, Bratislava je **1 040,00 EUR** (slovom jeden tisíc štyridsať eur.)

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe také riziká, ktoré by boli spojené s požadovaným využívaním dielu 1 vo výmere 166 m² podľa GP č. 609/2013, vyhotoveného spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 a navrhovaného z parcely registra „C“ katastra nehnuteľností, parcela č. 4508 – vinice a celkovej výmere 32 477 m², nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, k. ú. Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III, list vlastníctva č. 3610, naopak podľa obhliadky na mieste slúži príslušná časť parcely ako „prístupová“, resp. obslužná komunikácia pre neobhospodarované a zanedbané vinice a okolité pozemky aj dnes.

Bolo by vhodné odčleniť časť parcely slúžiacej ako „prístupová“, resp. obslužná komunikácia od parcely č. 4508, aktuálne vedenej v Katastri nehnuteľnosti ako vinica. Je však potrebné upozorniť na **nevyhnutnosť vysporiadania** sa so **Zákonom č. 180/1995** o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (§21 a nasl.), ktorý sa vzťahuje na poľnohospodárske a lesné pozemky mimo zastavaného územia obce, a ktorý okrem iného **zakazuje drobenie uvedených pozemkov**. Jedným z možných riešení je zabezpečiť odňatie odčleneného pozemku z poľnohospodárskej pôdy, čím by došlo k zániku, resp. obídenu tohto zákazu. Výška odvodu a spôsob platenia odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy je stanovená v nariadení vlády Slovenskej republiky č. 376/2008 Z.z. Ďalším riešením je najšť spôsob zápisu vecného bremena bez nutnosti odčlenenia parcely.

IV. PRÍLOHY

p.č.	dokument	Počet strán
1.	Objednávka OTS1402008, SNM/14/98/MN zo dňa 21.7.2014 (originál)	1 A4
2.	Výpis z katastra nehnuteľností, katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III - Výpis z listu vlastníctva č.3610, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014 (znalcom overená kópia)	4 A4
3.	Kópia z mapy určeného operátu na parcely č. 4508 a susedné zo dňa 19.8.2014 (znalcom overená kópia)	1 A4
4.	Geometrický plán č. 609/2013, vyhotovený spoločnosťou GEOMAP, s.r.o., úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14 (kópia).	3 A4
5.	Územnoplánovacia informácia Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, č. MAGS ORM 49248/14-271301, zo dňa 16.7.2014 (kópia)	1A4
6.	Ortofotosnímok lokality a mapa lokality (kópia)	2 A4
7.	Fotodokumentácia zo dňa 14. augusta 2014 (kópia)	2 A4
	Znalecká doložka	1A4
	Spolu	15A4 (14+1)

**Objednávka OTS1402008, SNM/14/98/MN
zo dňa 21.7.2014
(originál)
1A4**

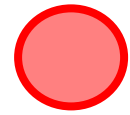
**Výpis z katastra nehnuteľností,
katastrálne územie Vinohrady, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto,
okres Bratislava III - Výpis z listu vlastníctva č. 3610,
vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.07.2014
(znancom overená kópia)
4A4**

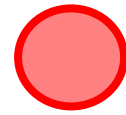
**Kópia z mapy určeného operátu
na parcelu č. 4508 a susedné
zo dňa 19.8.2014
(znancom overená kópia)
1A4**

**Geometrický plán č. 609/2013,
vyhotovený spoločnosťou GEOMAP, s.r.o.,
úradne overeného dňa 21.3.2014 pod č. 563/14
(znalcom overená kópia)
3A4**

**Územnoplánovacia informácia
Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy,
č. MAGS ORM 49248/14-271301,
zo dňa 16.7.2014
(kópia)
2A4**

**Ortofotosnímok lokality a mapa lokality
(kópia)
2A4**





**Fotodokumentácia
zo dňa 18. augusta 2014
(kópia)
2 A4**



pohľad na diel 1 parcely č.4508 podľa príslušného GP



hranica parcely č.19216/3



pohľad na diel 1 parcely č.4508 podľa príslušného GP, na ktorom má byť zriadené vecné bremeno pre prístup k parcele č. 19216/1

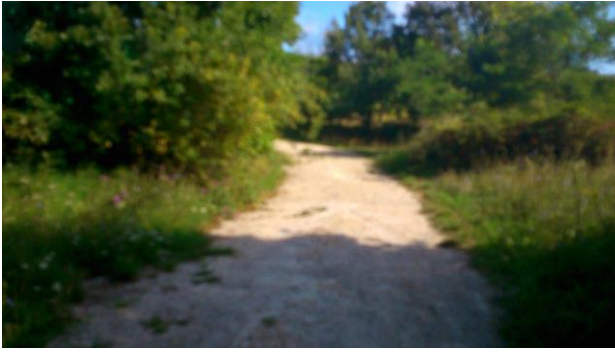


pohľad na parcely č.19216/1, č. 19216/2 a č. 19216/3, ku ktorým má byť prístup vecným bremenom z p.č. 4508



pohľad na parcelu č. 4508, z ktorej diel č.1 podľa príslušného GP má byť vecným bremenom pre prístup k parcelám č.19216/1, č. 19216/2 a č. 19216/3





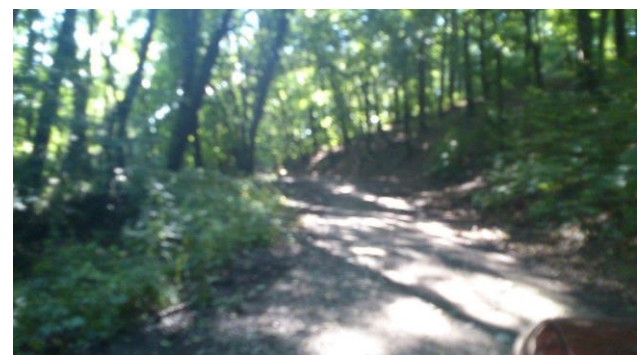
pohľad na parcelu č.4508 – prístupová komunikácia a zanedbaný vinohrad



pohľad na parcelu č.4508 –zanedbaný vinohrad



pohľad na parcelu č.19219/2 – prístupová komunikácia k parcele č. 4508



pohľad na parcelu č.19219/2 – prístupová komunikácia k parcele č. 4508 a č. 19220 – prístupová komunikácia k parcele č. 19219/2

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370 000 Stavebníctvo a odvetvia 370 300 Vodohospodárske stavby a 370 901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914012.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 04/2014 znaleckého denníka č. 1/2014.
Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 04/2014/OHN.

Ing. Vladimír Novák