

Znalec:

Ing. Peter Kapusta
Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava
0903 404 301 kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka č.OTS1902016 SNM/19/042/SBa, zo dňa 23.05.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 76/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty výšky odplaty za zriadenie zákonného vecného bremena - práva stavby "komunikácia Matejkova ulica" na pozemkoch registra "C" KN v MČ Bratislava - Karlova Ves, okres Bratislava IV, k.ú. Karlova Ves - parc.č.1522/7, 1524/8 a 1525.

Počet strán (z toho príloh): 21 (9)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu výšky odplaty za zriadenie zákonného vecného bremena - práva stavby "komunikácia Matejkova ulica" na pozemkoch registra "C" KN v MČ Bratislava - Karlova Ves, okres Bratislava IV, k.ú. Karlova Ves - parc.č.1522/7, 1524/8 a 1525.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

29.05.2019

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

29.05.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Situácia polohy dotknutých pozemkov
- Výkresy z GIS-u Bratislavskej vodárenskej spoločnosti a.s. zberača A VII-8-1 DN 600 BET v k.ú.Karlova Ves pre parc.č.1522/7, 1524/8 a 1525

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4256, k.ú.Karlova Ves, zo dňa 21.05.2019, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú.Karlova Ves, zo dňa 30.05.2019, vytvorená cez verejný katastrálny portál
- Poznatky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel
- Vyhláška č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.228/2018 Z.z.)
- Zákon č.652018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov(vyhl.č.228/2018 Z.z.)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 predpisov
- 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 znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Vyparina, M a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita 2001, ISBN 80-7100-827-3
-M. Ilavský - M.Nič - D.Majdúch.: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- 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 predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) 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 neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciacie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\dot{S}H_{\text{MJ}} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{MJ}} = V\text{HMJ} \cdot k_{\text{PD}} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

V H_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

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

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte 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),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Vecné bremeno

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

- 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).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznúcich na nehnuteľnostiach sa stanoví iba na účely exekučného konania.¹⁾ 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 (V \dot{S} H_{VB})

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

¹⁾ Napríklad § 139 zákona č. 233/1995 Z. z., § 87a zákona č. 511/1992 Zb.

zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. 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

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

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].

V prípade požiadavky stanovenia všeobecnej hodnoty vecných bremien podľa odseku 2) § 1 tejto vyhlášky sa postupuje podľa časti F.2.

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

- $V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/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, spravidla 15 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

- podľa listu vlastníctva **č. 4256**, k.ú. Karlova Ves

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 1522/7 - vinica o výmere 218 m ²	3	1
- parc.č.: 1524/8 - záhrada o výmere 266 m ²	4	1

- parc.č.: 1525 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 24 m² 17 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

17 - pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Farkaš Zoltán r.Farkaš, Ing. a Helena Farkašová r.Tománková, Šaštínska 474, Borský Mikuláš, PSČ 908 77, SR

Dátum narodenia: 14.11.1953

Dátum narodenia: 13.05.1955

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V 2920/06 z 17.07.2006

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.05.2019.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.05.2019.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

K vypracovaniu znaleckého posudku nebola poskytnutá technická dokumentácia. Zo strany BVS, a.s. Bratislava, Prešovská 48 bola poskytnutá situácia trasovania kanalizačného zberača A VIII-8-1 a verejného vodovodu DN 100 TL cez posudzované pozemky. Uvedené inžinierske siete nie sú predmetom posudzovania.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom. Posudzované pozemky sú zapísané v KN na LV č. 4256 ako druh kultúry "viniča" resp. "záhrada" resp. "zastavaná plocha a nádvorie". Pozemky sú zakreslené v mapových elaborátoch katastra.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**1. Pozemky:**

- parc.č.1522/7- viniča o výmere 218m²
- parc.č.1524/8- záhrada o výmere 266m²
- parc.č.1525 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 24m²

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

Pozemok parc.č.1519/6 zapísaný na LV č.4256, teleso spevnenej komunikácie na posudzovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

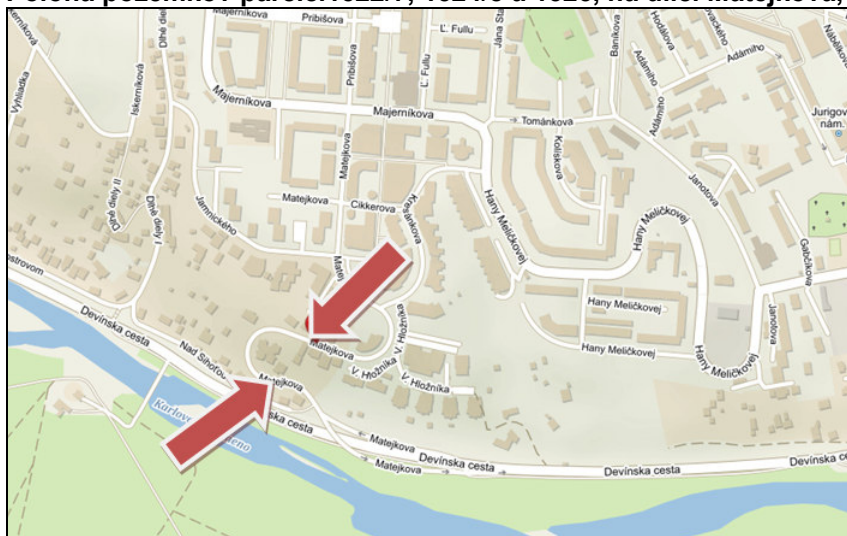
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č.1522/7, 1524/8 a 1525 sú situované na ulici Matejkova, v MČ Bratislava - Karlova Ves, okres Bratislava IV, v k.ú. Karlova Ves.

Karlova Ves je MČ Bratislavy ležiaca v okrese Bratislava IV. Nachádza sa v nej sídlisko Dlhé diely, množstvo škôl, ZOO, budova Slovenskej televízie alebo najväčší bratislavský dunajský ostrov Sihoť. Mestská časť má vlastnú polikliniku a knižnicu. Do Karlovej Vsi oficiálne patrí aj úzky pás pravého brehu Dunaja, od rakúskych hraníc až takmer po Most Lafranconi.

Ulica Matejkova sa nachádza v miestnej časti Dlhé Diely. Tiahne sa od Devínskej cesty po Majerníkovu ulicu. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprúd. Jedná sa o pozemky vo vlastníctve súkromných osôb, situovaných pod telesom miestnej komunikácie - ulice Matejkova.

Poloha pozemkov parc.č.1522/7, 1524/8 a 1525, na ulici Matejkova, v MČ Bratislava - Karlova Ves:



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sú využívané ako verejná miestna komunikácia. Iné využitie sa nedá v súčasnosti predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.4256 v časti "Ťarchy" nie je zapísané žiadne záložné právo a ani vecné bremeno. Pozemky sú vo vlastníctve súkromných osôb (vid' LV č.4256 v prílohách znaleckého posudku). Posudzované pozemky sa nedajú využívať z dôvodu, že na pozemkoch je vybudovaná spevnená miestna komunikácia-Matejkova ulica. Na pozemkoch sú situované aj podzemné siete-z predložených podkladových materiálov vyplýva, že sa jedná o kanalizačný zberač a vodovod. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním bytu nie sú mi z dostupných podkladových materiálov známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Posudzované pozemky registra "C" KN parc.č.1522/7, 1524/8, 1525 sú situované v MČ Bratislava-Karlova Ves, na Matejkovej ulici. Na pozemkoch v celom rozsahu je situovaná inžinierska stavba-spevnená komunikácia, miestneho významu, spájajúca jednotlivé časti Karlovej Vsi (sídliisko Dlhé Diely s ostatnou časťou Karlovej Vsi). V okolí pozemkov prevláda zástavba bytovými a rodinnými domami.

Na pozemkoch resp. v ich susedstve sú situované všetky inžinierske siete. Pozemky sú situované v svahovitom teréne. Zo situácie, poskytnutej Bratislavskou vodárenskou spoločnosťou, a.s., vyplýva, že cez posudzované pozemky je vedený kanaôzoačný zberač A VII-8-1 DN 600 BET a verejný vodovod DN 100 TL.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1522/7	vinica	218	218,00	1/1	218,00
1524/8	záhrada	266	266,00	1/1	266,00
1525	zastavané plochy a nádvoria	24	24,00	1/1	24,00
Spolu výmera					508,00

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	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,20 * 0,80$	1,8063
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8063$	119,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 508,00 \text{ m}^2 * 119,92 \text{ €/m}^2$	60 919,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1522/7	$218,00 \text{ m}^2 * 119,92 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	26 142,56
parcelsa č. 1524/8	$266,00 \text{ m}^2 * 119,92 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	31 898,72
parcelsa č. 1525	$24,00 \text{ m}^2 * 119,92 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 878,08
Spolu		60 919,36

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky - LV 4256

Pri výpočte nájmu za pozemky sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- predpokladané obdobie návratnosti investície sa stanovuje na 25 rokov s ohľadom na charakter využívania pozemkov
- úroková miera je stanovená ako priemer súčasných úrokových mier z vkladov domácnosti a nefinančných spoločností v bankách pre vklady s dohodnutou splatnosťou na 1 rok a do 2 rokov (03/2019 - domácnosti 1,04%, nefinančné spoločnosti 0,18%)
- daň z príjmu je stanovená vo výške 19% (pre fyzickú osobu)

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	119,920 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,61 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	508,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 119,920 * \left[\frac{(1+0,0061)^{25} * 0,0061}{(1+0,0061)^{25} - 1} \right] * 1,19 = 6,172 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 508,00 \text{ m}^2 * 6,172 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3 \text{ 135,38 €}/\text{rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno-právo stavby-komunikácie

POPIS

Pri stanovovaní VŠH vecného bremena sa vychádza z okrajových podmienok:

- výška nájomného za 1 m² pozemku je - 6,172 €/m²/rok
- náklady (daň z nehnuteľností) sú uvažované v zmysle platného VZN
- bežná strata pre pozemky so závadou-právo stavby sa pohybuje vo výške 25 resp.50 resp. 75%, nakoľko sa jedná o pozemky využívané ako súčasť spevnenej verejnej komunikácie (Matejkova ulica), je stanovená strata vo výške 50% z dôvodu problematického určenia, či bude záujem resp. nezáujem o prenájom uvedených pozemkov
- obmedzenie je stanovené vo výške 100%, vecným bremenom je dotknutá celá časť výmery pozemkov

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,61 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemkov	218+266+24	m ²	508,00	6,172	3 135,38

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	218*0,219*0,003+266*5,97*0,01+24*5,97*0,015	18,17
Predpokladané bežné náklady spolu:		18,17

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 3 \text{ 135,38} - 18,17 - 1 \text{ 567,69} (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 1 \text{ 549,52 €}/\text{rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	218*0,219*0,003+266*5,97*0,01+24*5,97*0,015	18,17

Predpokladané budúce náklady spolu:		18,17
--	--	--------------

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $100 * (100 - 50) / 100 = 50,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 3\,135,38 - 18,17 - 1\,567,69 (50\% \text{ strata}) - 1\,567,69 (50\% \text{ obmedzenie}) = - 18,17 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 18,17 - 1\,549,52| = 1\,567,69 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,61 / 100 = 0,0061$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,567,69 * \frac{(1 + 0,0061)^1 - 1}{(1 + 0,0061)^1 * 0,0061}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 1\,558,19 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,558,19 / 508 = 3,07 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,567,69 * \frac{(1 + 0,0061)^{20} - 1}{(1 + 0,0061)^{20} * 0,0061}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 29\,432,36 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 29\,432,36 / 508 = 57,94 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva stavby-komunikácie Matejkova ulica na pozemkoch registra „C“ KN parc.č. 1522/7, 1524/8, 1525, v k.u. Karlova Ves, zapísaných na LV č.4256.

Výpočtom bola stanovená všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva stavby-komunikácie Matejkova ulica na pozemkoch registra „C“ KN parc.č. 1522/7, 1524/8, 1525, k.ú. Karlova Ves, vo výške 29.400,- Eur resp.ročného nájomného vo výške 3,140,-Eur.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky - LV 4256 - parc. č. 1522/7 (218 m ²)	26 142,56
Pozemky - LV 4256 - parc. č. 1524/8 (266 m ²)	31 898,72
Pozemky - LV 4256 - parc. č. 1525 (24 m ²)	2 878,08
Všeobecná hodnota celkom	60 919,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	60 900,00

Slovom: Šestdesiatisícdeväťsto Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky - LV 4256	6,172	3 135,38
Spolu		3 135,38
Zaokrúhlene		3 140,00

Slovom: Tritisícstoštyridsať Eur/rok

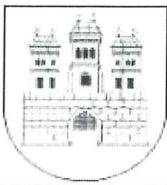
4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo stavby-komunikácie	29 432,36	znižuje
Spolu VŠH	29 432,36	
Zaokrúhlene	29 400,00	

Slovom: Dvadsaťdeväťtisícštyristo Eur

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.4256
5. Mapy GIS-u z BVS a.s.
6. Fotodokumentácia



Objednávka číslo OTS1902016

SNM/19/042/SBa

Odberateľ:**Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava****Oddelenie majetkových vzťahov**

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská 3424/6C

84101 Bratislava

IČO: 911517

DIČ:

IČ DPH:

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie odplaty za zriadenie zákonného vecného bremena práva stavby - komunikácie Matejkova ulica (pod komunikáciou prebieha kanalizačný zberač A VIII-8-1 vo vlastníctve Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a. s.) na pozemkoch v k. ú. Karlova Ves, registra "C" parc. č. 1522/7 - vinice o výmere 218 m², parc. č. 1524/8 - záhrady o výmere 266 m² a parc. č. 1525 - ostatné plochy o výmere 24 m², LV č. 4256, vo vlastníctve iných fyzických osôb a to vo forme jednorázovej odplaty za zákonné vecné bremeno zriadené zákonom č. 66/2009 Z. z., či opakovanej každoročnej platby. Cena za ZP: 220,00 Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	220,00	220,00 Eur
bez DPH:				Eur
DPH				Eur
Spolu s DPH:				220,00 Eur

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

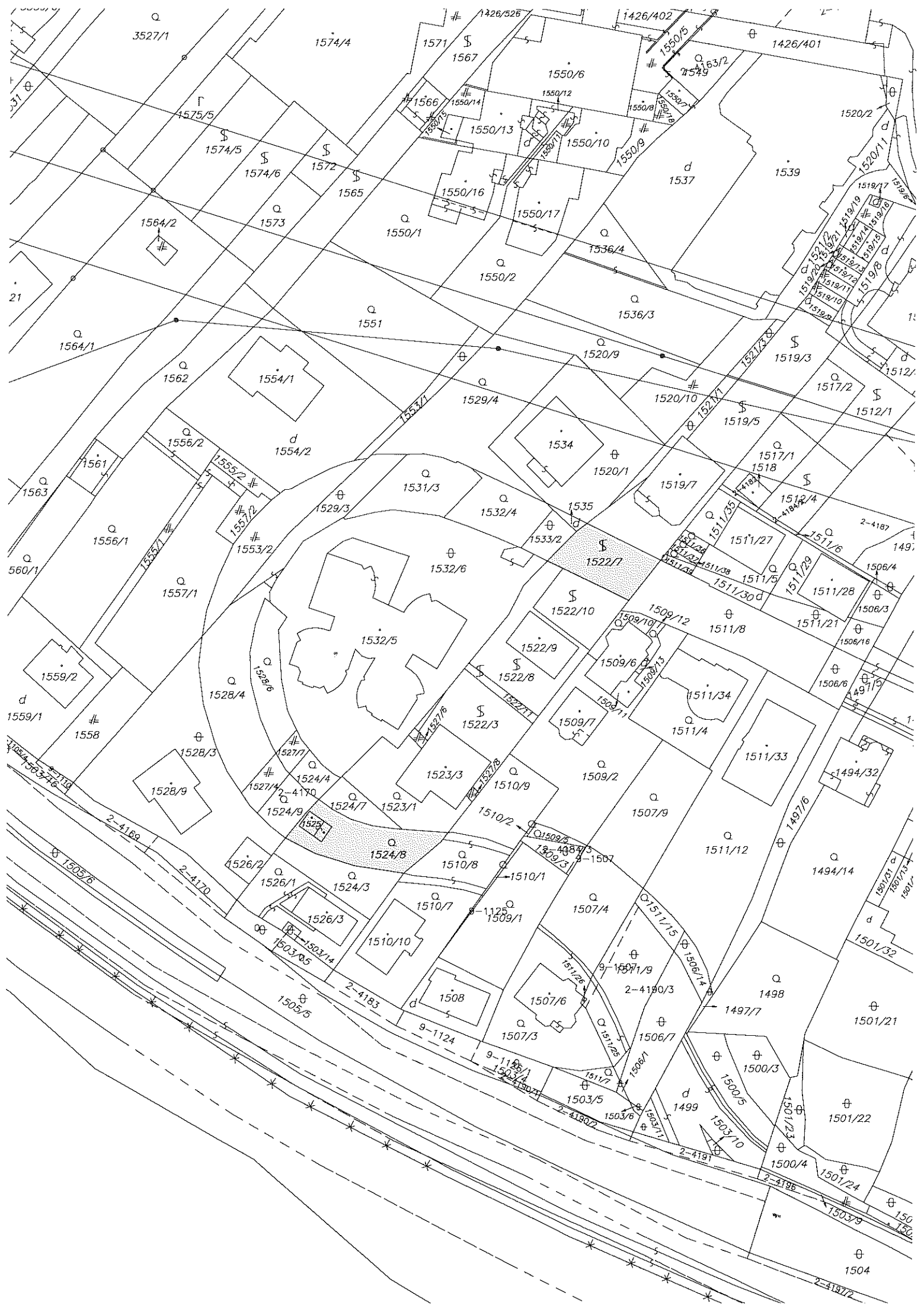
Mobil č.:

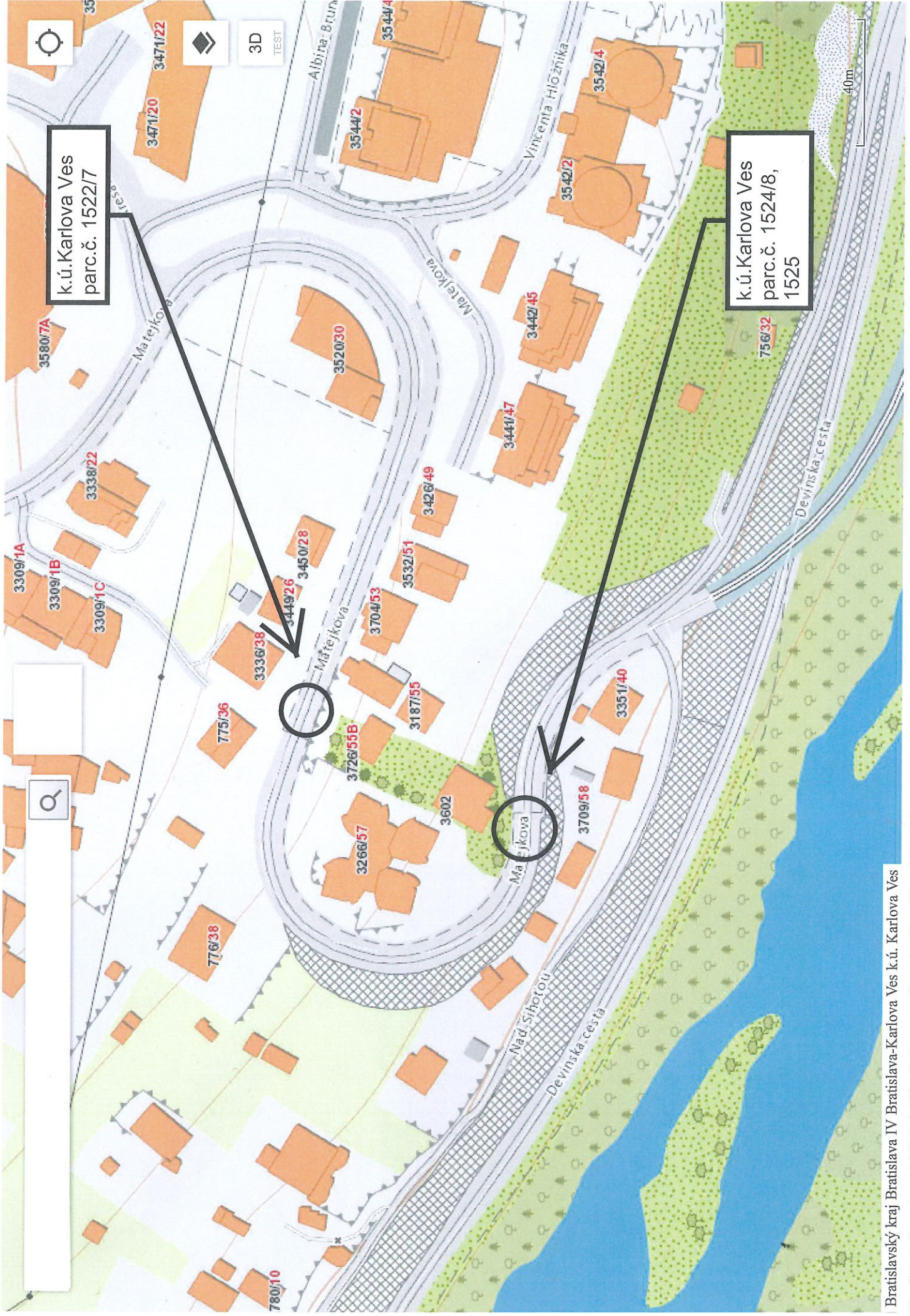
Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Szabo Tomáš

V Bratislave dňa: 22.05.2019

Schválené dňa: 23.05.2019

zodpovedná osoba
pečiatka a podpisZa dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis





k.ú.Karlova Ves
parc.č. 1522/7

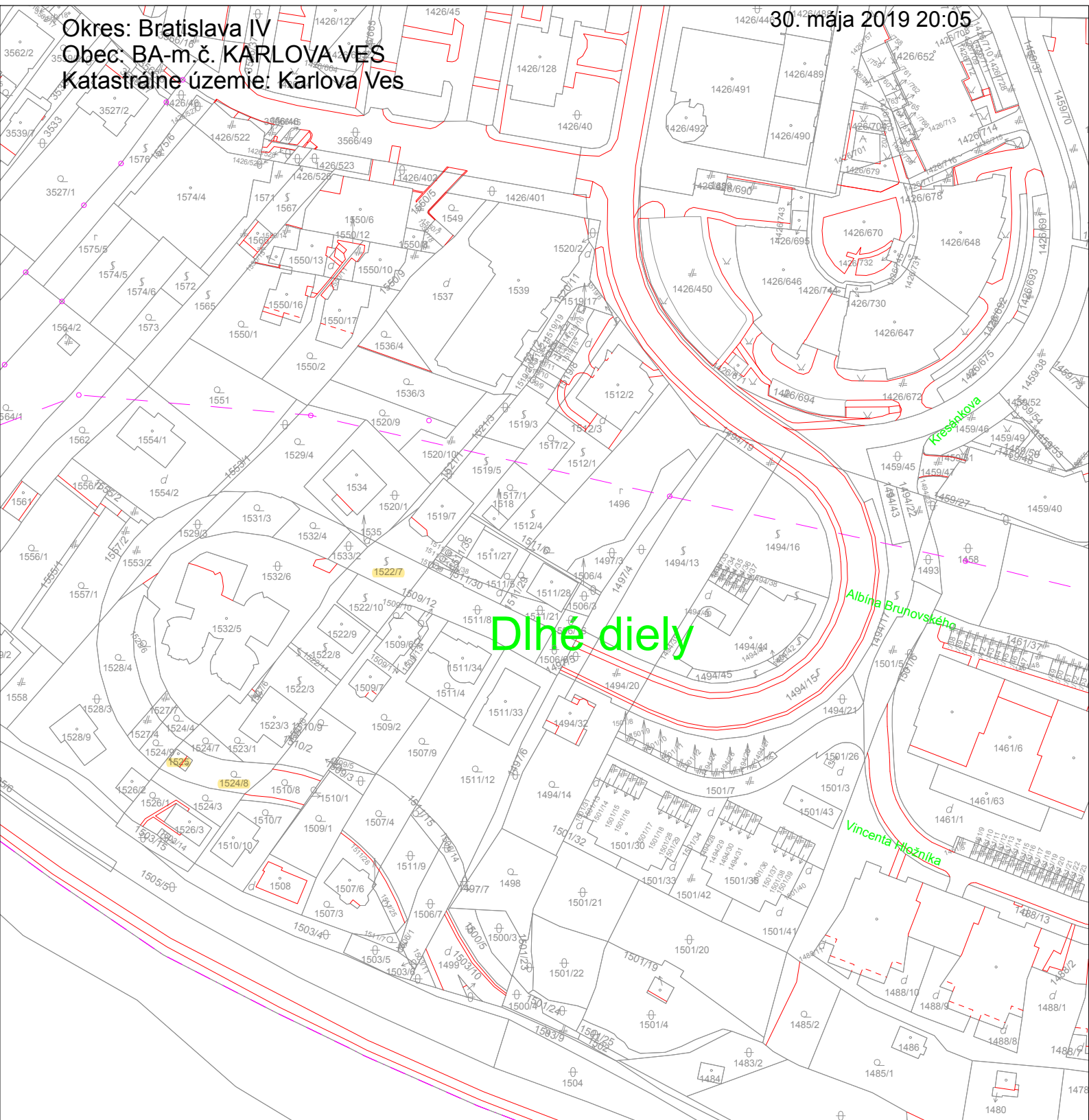
k.ú.Karlova Ves
parc.č. 1524/8,
1525

Informatívna kópia z mapy

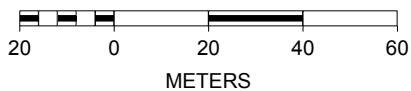
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. KARLOVA VES
Katastrálne územie: Karlova Ves

30. mája 2019 20:05



SCALE 1 : 1 600



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. KARLOVA VES
Katastrálne územie: Karlova Ves

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 21.05.2019
Čas vyhotovenia: 12:35:25

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4256

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1519/ 6	7	vinica	3			1
1522/ 7	218	vinica	3			1
1524/ 8	266	záhrada	4			1
1525	24	zastavaná plocha a nádvorie	17			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Farkaš Zoltán r. Farkaš, Ing. a Helena Farkašová r. Tománková,
Šaštínska 474, Borkský Mikuláš, PSČ 908 77, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 14.11.1953

Dátum narodenia : 13.05.1955

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 2920/06 z 17.07.2006

ČASŤ C: ŤARCHY

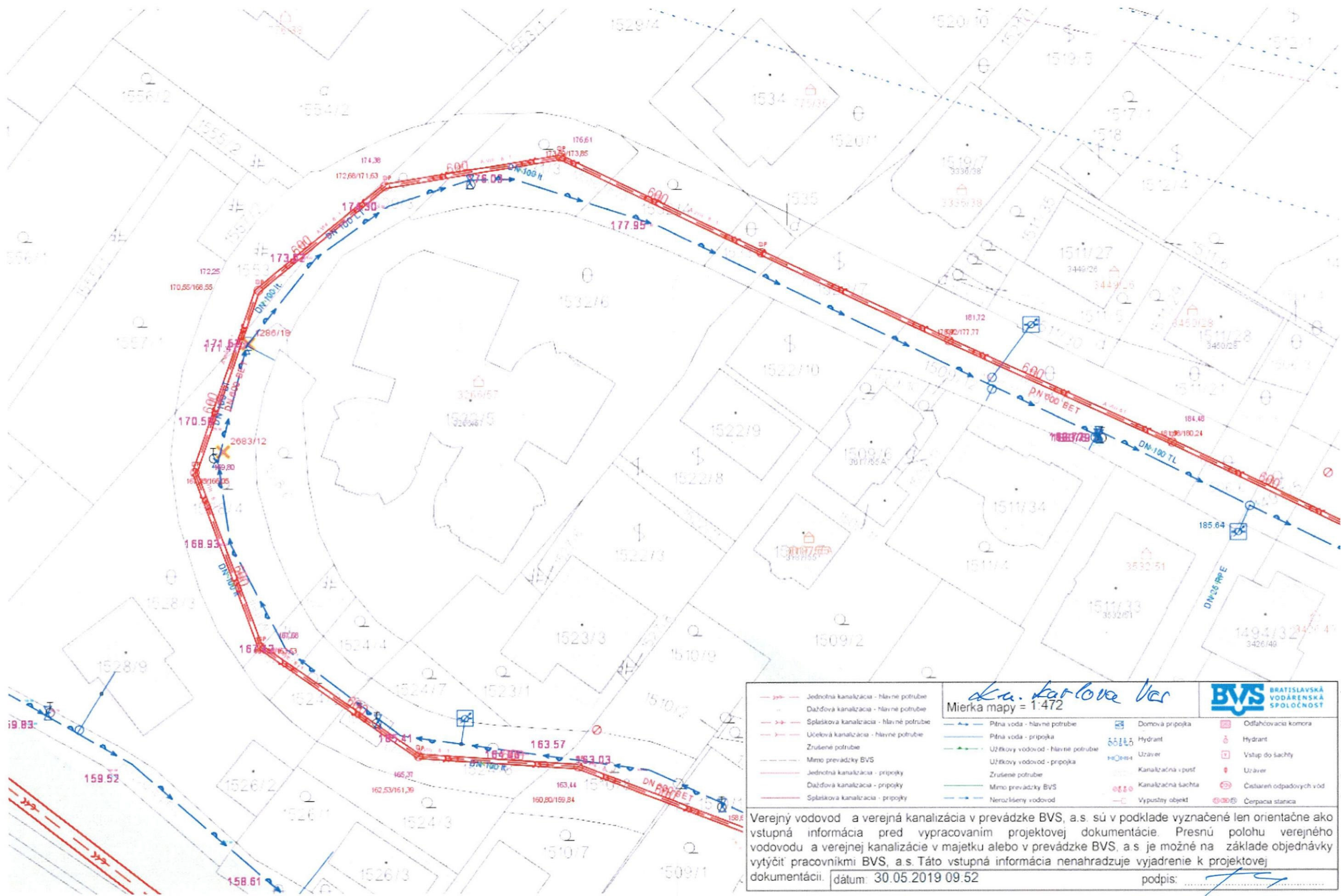
Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



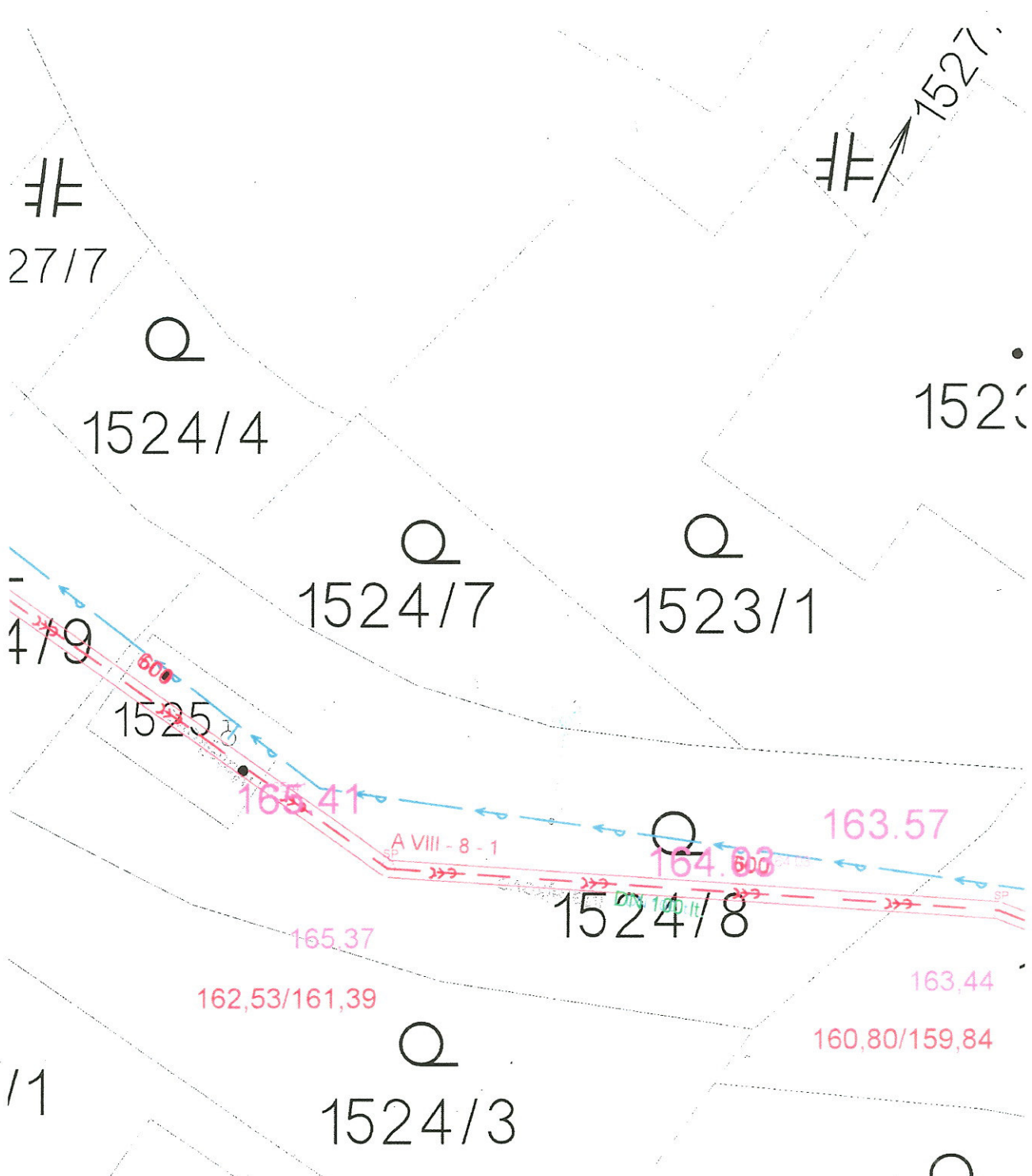
Ka. Karlova Vár

Mierka mapy = 1:472

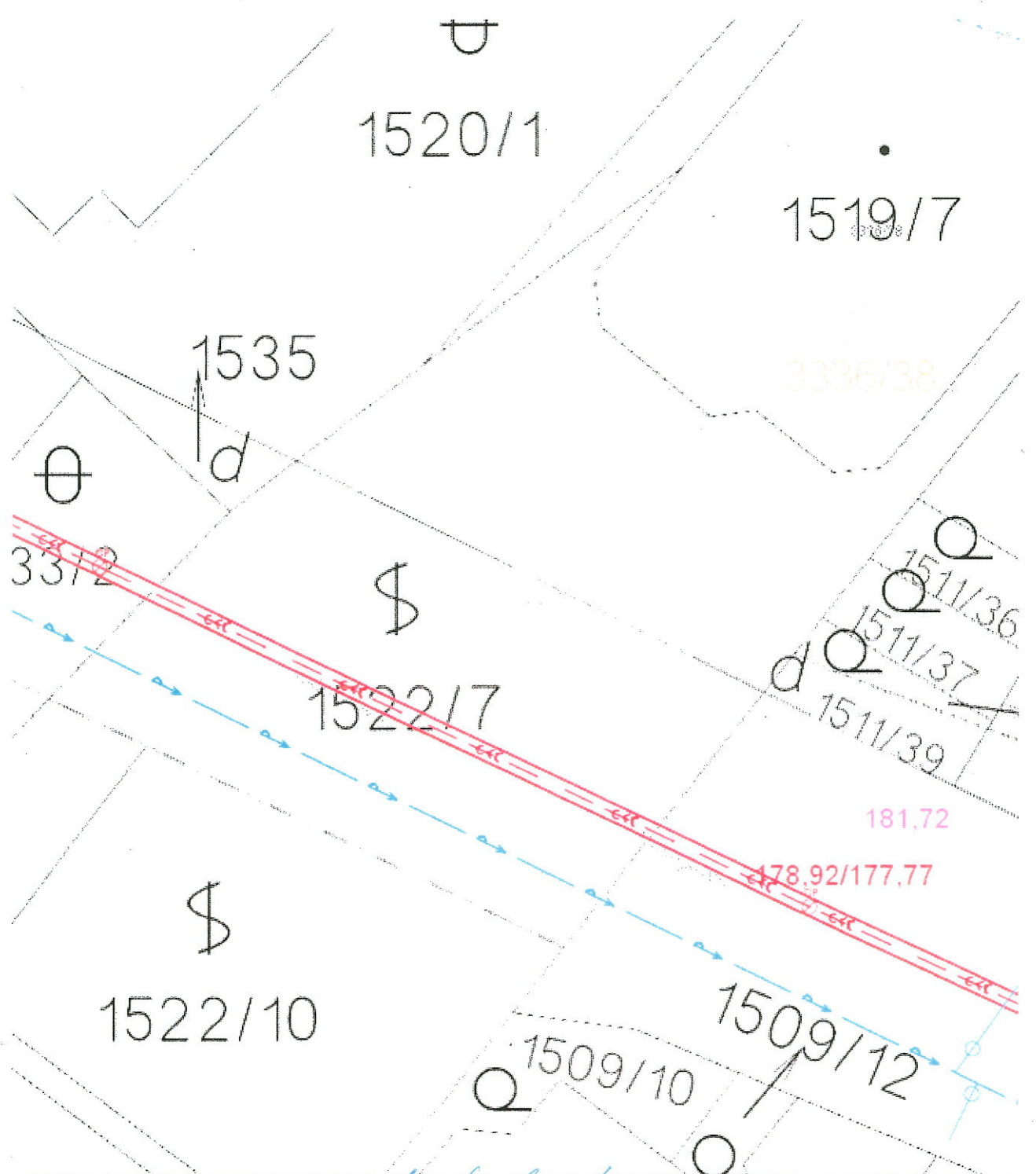
<ul style="list-style-type: none"> — Jednotná kanalizácia - hlavné potrubie - - - Dažďová kanalizácia - hlavné potrubie - - - Splašková kanalizácia - hlavné potrubie - - - Účelová kanalizácia - hlavné potrubie - - - Zrušené potrubie - - - Mimo prevádzky BVS - - - Jednotná kanalizácia - prípojky - - - Dažďová kanalizácia - prípojky - - - Splašková kanalizácia - prípojky 	<ul style="list-style-type: none"> — Pitná voda - hlavné potrubie - - - Pitná voda - prípojka — Úžitkový vodovod - hlavné potrubie - - - Úžitkový vodovod - prípojka - - - Zrušené potrubie - - - Mimo prevádzky BVS - - - Nerozlišený vodovod 	<ul style="list-style-type: none"> Domová prípojka Hydrant Uzáver Kanalizačná v pusti Kanalizačná šachta Vypustný objekt Čerpacia stanica 	<ul style="list-style-type: none"> Odflahovací komora Hydrant Vstup do šachty Uzáver Čistenie odpadových vôd Čerpacia stanica
---	--	---	---

Verejný vodovod a verejná kanalizácia v prevádzke BVS, a.s. sú v podklade vyznačené len orientačne ako vstupná informácia pred vypracovaním projektovej dokumentácie. Presnú polohu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v majetku alebo v prevádzke BVS, a.s. je možné na základe objednávky vytýčiť pracovníkmi BVS, a.s. Táto vstupná informácia nenahradzuje vyjadrenie k projektovej dokumentácii.

dátum: 30.05.2019 09:52 podpis: *[Signature]*



<i>K. u. Karlova Ves</i>		BVS BRATISLAVSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ	
Mierka mapy = 1:210			
<ul style="list-style-type: none"> Jednotná kanalizácia - hlavné potrubie Dažďová kanalizácia - hlavné potrubie Splašková kanalizácia - hlavné potrubie Účelová kanalizácia - hlavné potrubie Zrušené potrubie Mimo prevádzky BVS Jednotná kanalizácia - prípojky Dažďová kanalizácia - prípojky Splašková kanalizácia - prípojky 	<ul style="list-style-type: none"> Pitná voda - hlavné potrubie Pitná voda - prípojka Úžitkový vodovod - hlavné potrubie Úžitkový vodovod - prípojka Zrušené potrubie Mimo prevádzky BVS Nerozlíšený vodovod 	<ul style="list-style-type: none"> Domová prípojka Hydrant Uzáver Kanalizačná vpusť Kanalizačná šachta Výpustný objekt 	<ul style="list-style-type: none"> Odľahčovacia komora Hydrant Vstup do šachty Uzáver Čistiareň odpadových vôd Čerpacia stanica
<p>Verejný vodovod a verejná kanalizácia v prevádzke BVS, a.s. sú v podklade vyznačené len orientačne ako vstupná informácia pred vypracovaním projektovej dokumentácie. Presnú polohu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v majetku alebo v prevádzke BVS, a.s. je možné na základe objednávky vytýčiť pracovníkmi BVS, a.s. Táto vstupná informácia nenahradzuje vyjadrenie k projektovej dokumentácii.</p>			
dátum: 30.05.2019 09:50		podpis:	



<i>Lu. Jarbova Vas</i>		BVS BRATISLAVSKÁ VODARENSKÁ SPOLEČNOSŤ	
Mierka mapy = 1:210			
<ul style="list-style-type: none"> Jednotná kanalizácia - hlavné potrubie Dážďová kanalizácia - hlavné potrubie Spločková kanalizácia - hlavné potrubie Účelová kanalizácia - hlavné potrubie Zrušené potrubie Mimo prevádzky BVS Jednotná kanalizácia - prípojky Dážďová kanalizácia - prípojky Spločková kanalizácia - prípojky 	<ul style="list-style-type: none"> Pitná voda - hlavné potrubie Pitná voda - prípojka Úžitkový vodovod - hlavné potrubie Úžitkový vodovod - prípojka Zrušené potrubie Mimo prevádzky BVS Nerazíšený vodovod 	<ul style="list-style-type: none"> Domová prípojka Hydrant Uzáver Kanalizačná v piasť Kanalizačná šachta Výpustný objekt 	<ul style="list-style-type: none"> Odľahčovací kmiton Hydrant Vstup do šachty Uzáver Čistenie odpadových vôd Čerpadla stĺpnica
<p>Verejný vodovod a verejná kanalizácia v prevádzke BVS, a.s. sú v podklade vyznačené len orientačne ako vstupná informácia pred vypracovaním projektovej dokumentácie. Presnú polohu verejného vodovodu a verejnej kanalizácie v majetku alebo v prevádzke BVS, a.s. je možné na základe objednávky vytýčiť pracovníkmi BVS, a.s. Táto vstupná informácia nenahradzuje vyjadrenie k projektovej dokumentácii.</p>			
dátum: 30.05.2019 09:56		podpis:	



Matejkova ulica



dotknutá časť ulice-komunikácie-p.č.1522/7



pozemok parc.č.1522/7



pohľad z opačnej strany



pokračovanie Matejkovej ulice



dotknutá časť ulice-komunikácie-p.č.1524/8,1525



pozemky parc.č.1524/8, 1525



pohľad z opačnej strany

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 76/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca