

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

0903 404 301

kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517**Zadávatel':**

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

Číslo spisu/objednávka:písomná objednávka číslo OTS2100082 SNM/21/007/MR zo dňa
12.01.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty výšky nájmu od 1.1.2021 za užívanie a prístup asphaltovej plochy (miestnej komunikácie) na pozemkoch parc.č.958/10, 958/25, 958/27, k.ú.Devín, situovanej na Muránskej ulici v Bratislave - mestskej časti Devín, mimo zastavaného územia mestskej časti, okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh): 33 (15)**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 nájmu asfaltovej plochy - miestnej komunikácie (včítane prepočtu na 1 m²) od 1.1.2021 na pozemkoch parc.č.958/10, 958/25, 958/27 k.ú.Devín; stanoviť všeobecnú hodnotu odplaty za vecné bremeno (jednorazovú a 5 ročnú) za užívanie a prístup asfaltovej plochy (miestnej komunikácie) na pozemkoch parc.č.958/10, 958/25, 958/27, k.ú.Devín, situovanej na Muránskej ulici v Bratislave - mestskej časti Devín, mimo zastavaného územia mestskej časti, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

Finančné vysporiadanie.

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

13.01.2021

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

13.01.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Osvedčenie Špeciálneho stavebného úradu pre miestne komunikácie a účelové komunikácie MČ Bratislava-Devín č.j.D-1/257/2017/PA zo dňa 26.01.2017, týkajúce sa výstavby miestnej komunikácie-Muránska ulica
- Projektová dokumentácia - pasport miestnej komunikácie - Muránska ulica, Bratislava-m.č.Devín, vyhotovil Ing.Milan Mušák 04/2014(spríevodná správa a výkresy č.1,2,3,4)

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2171, k.ú. Devín, zo dňa 16.12.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívne kópie z mapy, k.ú. Devín, zo dňa 27.12.2020, vytvorené cez katastrálny portál
- Poznanky z miestnej obhliadky zo dňa 21.12.2020 a 13.01.2021
- Znalecký posudok č.5/2021 zo dňa 17.01.2021, vypracovaný znalcom-Ing.Peter Kapusta, bytom Saratovská 3424/6C, Bratislava, vo veci stanovenia VŠH vecného bremena - práva stavby na pozemkoch parc.č.958/10, 958/25, 958/27
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- 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
- Zákon č.66/2009 Z.z.o niektorých opatreniach pri majetkoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 582/2004 Z. z.Zákon o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Pri výpočte VŠH nájmu stavieb porovnávacou metódou sa zohľadňujú obvykle tieto hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické: dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy, spôsob platby a pod.
- polohové: miesto, lokalita, atraktivita a pod.
- konštrukčné a fyzické: štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.

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 viazaných na nehnuteľnostiach sa stanoví spravidla na účely exekučného konania, alebo ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomoci, prípadne pre právny úkon resp. konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠH_{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 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.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa pri stanovovaní všeobecnej hodnoty nájmu vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku, určenej metódou polohovej diferenciácie, pretože uvedenú metódu možno považovať za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny k aktuálnemu dátumu, ktorú je možné dosiahnuť na trhu, obvykle na úrovni vrátane DPH.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

- OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [€/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
- n – časové obdobie trvania vecného bremena, pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za stavbu

Všeobecnú hodnotu nájmu stavieb je možné stanoviť nasledovnými metódami:

- porovnávacou metódou
- metódou inverzných výnosov

Porovnávací metóda:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Pri porovnávaní je potrebné mať k dispozícii súbor aspoň troch nájomov stavieb. Porovnanie je potrebné urobiť na mernú jednotku (napr. zastavaná plocha, podlahová plocha, obštaný priestor, dĺžka, kus a pod.). Pri porovnávaní sa prihliada na odlišnosti ohodnocovaného objektu a porovnávaných objektov - stavieb.

Pri porovnávaní sa používajú tieto hlavné faktory porovnávania:

1. ekonomické (dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy, spôsob platby a pod.)
2. polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.)
3. konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnávanie musia byť identifikovateľné (napr. nájomné zmluvy, ponuky realitných kancelárií). Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Metóda inverzných výnosov:

Všeobecný postup pre stanovenie hodnoty nájmu zo stavieb - objektov je obráteným výpočtom (inverzným postupom) k výpočtu výnosovej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neohodnocovať pozemky parc.č.958/10, 958/25, 958/27.

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 - v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je zvolená ako najvhodnejšia metóda - metóda polohovej diferenciácie. Metódu polohovej diferenciácie v danom prípade považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny k rozhodujúcemu dátumu (dátumu ohodnotenia), ktorá by sa mala dosiahnuť na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite a čase v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet

všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii dostatočne relevantné podkladové materiály na porovnanie (napr.kúpne zmluvy a pod.). Dostupné informácie z internetových portálov - www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk o ponukových predajných cenách najbližšie porovnateľných nehnuteľností za dostatočne relevantné(majú iba informatívny charakter). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacej metódy, nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály(napr.nájomné zmluvy-pre stanovenie odčerpateľného zdroja v rámci výnosu).

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:

Vlastníctvo posudzovanej nehnuteľnosti je dokumentované Osvedčením Mestskej časti Bratislava - Devín, Špeciálneho stavebného úradu pre miestne komunikácie a účelové komunikácie č.j.D-1/257/2017/PA zo dňa 26.01.2017.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.12.2020 a 13.01.2021.

- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.12.2020.

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

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: Osvedčenie Mestskej časti Bratislava - Devín, Špeciálneho stavebného úradu pre miestne komunikácie a účelové komunikácie č.j.D-1/257/2017/PA zo dňa 26.01.2017, zjednodušená dokumentácia skutočného realizovania stavby - pasport - vypracovaná autorizovaným stavebným inžinierom Ing.Milan Mušák v 04/2015.

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

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so skutočným stavom - pozemky parc.č.958/10, 958/25, 958/27, na ktorých sú situované posudzované spevnené plochy, sú zakreslené v mapových podkladoch katastra. Podľa výpisu z LV č.2171 majú dotknuté pozemky uvádzaný spôsob využitia číselným kódom 22, ktorý znamená, že na pozemkoch je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, čo zodpovedá skutočnému stavu.

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. Spevnené plochy - miestna komunikácia - parc.č.958/10, 958/25, 958/27

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

Pozemky parc.č.958/10, 958/25, 958/27, na ktorých je situovaná spevnená plocha.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Miestna komunikácia - Muránska ulica

2.1.1.1 Miestna komunikácia - Muránska ul. - vrchná stavba

Na stavbu - "Miestna komunikácia - Muránska ulica" vydal Špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie a účelové komunikácie, mestskej časti Bratislava - Devín Osvedčenie o časovej realizácii (nahrádzajúce doklady o stavbe - stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) pod č.j. D-1/257/2017/PA zo dňa 26.01.2017. V Osvedčení sa uvádza, že dotknutá miestna komunikácia bola vybudovaná v roku 1967 v rámci "AKCIE Z" za účelom prízjazdu a parkovania pod hradom Devín pre návštevníkov a za účelom zlepšenia dopravnej situácie pre obyvateľov MČ Bratislava - Devín. Osvedčenie bolo vydané na podklade vypracovanej zjednodušenej dokumentácie - "Pasport miestnej dokumentácie - Muránska ulica", dostupných informácií a doložených čestných prehlásení fyzických osôb. Zjednodušenú dokumentáciu - pasport vyhotovil Ing.Milan Mušák v 04/2014, autorizovaný stavebný inžinier. V zmysle vypracovanej dokumentácie je šírka vozovky premenlivá, od 4,27m do 28,02m. Podľa dokumentácie je predpokladaná nasledovná konštrukcia vozovky: asfaltový betón hr.5cm, obaľované kamenivo hrubozrnné hr.6cm, štrkodrvina frakcie 32-63(makadam) hr.20cm, štrkodrvina frakcie 0-63 hr.15-20cm. Miestna komunikácia nemá vybudované chodníky pre peších. Miestna komunikácia je situovaná aj na pozemkoch vo vlastníctve firmy ROXY Invest s.r.o.Bratislava pozemok parc.č.958/10, 958/25, 958/27-vid'.výpis z LV č.2171. Miestna komunikácia je funkčnej triedy C3 kategórie MO 7,5/30. Miestna komunikácia na Muránskej ulici (na jej začiatku - zo strany Kremelskej ulice) má funkciu miestnej komunikácie, postupne smerom k hotelu Hradná brána presahuje túto funkciu a mení sa na parkovaciu plochu.

Miestna komunikácia nemá zrealizované odvodnenie do cestnej kanalizácie. Komunikácia je udržiavaná s vykonávanými opravami úsekov, ktoré sa užívaním poškodzujú.
Predpokladaná životnosť stavby 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.g-1) Komunikácie miestne III triedy - vrchná stavba

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5515,0+70+7 = 5592 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Miestna komunikácia- Muránska ul.-vrchná stavba	1967	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5592 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 1,05$	221 032,04
Technická hodnota	32,50 % z 221 032,04 €	71 835,41

2.1.1.2 Miestna komunikácia - Muránska ul.- zemné teleso

Jedná sa o zemné teleso pod komunikáciou. Predpokladaná životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.7. Dialnice, cesty, komunikácie
Položka: 8.7.g-2) Komunikácie miestne III triedy - zemné teleso

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $110/30,1260 = 3,65 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5515,0+70+7 = 5592 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Miestna komunikácia-	1967	54	26	80	67,50	32,50

Muránska ul.-zemné teleso						
---------------------------	--	--	--	--	--	--

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5592 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 3,65 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 1,05$	56 535,87
Technická hodnota	32,50 % z 56 535,87 €	18 374,16

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Miestna komunikácia-Muránska ulica

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Miestna komunikácia-Muránska ul.-vrchná stavba	221 032,04	71 835,41
2.	Miestna komunikácia-Muránska ul.-zemné teleso	56 535,87	18 374,16
	Spolu	277 567,91	90 209,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Miestna komunikácia - asfaltová plocha

a) Analýza polohy nehnuteľností

Posudzované nehnuteľnosti sú situované v Bratislave – m.č. Devín, mimo zastavaného územia mestskej časti, v okrese Bratislava IV. Asfaltové plochy sú situované na ulici Muránska, v okrajovej časti zástavby m.č. Devín.

Plochy majú rovinatý charakter. Prístupné sú zo spevnených miestnych komunikácií - ulica Kremel'ská, Brigádnická, Slovanské nábrežie. Dostupné sú všetky druhy inžinierskych sietí - voda, kanalizácia, plyn, elektrina(vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby). Priamo sú prístupné MHD - na ulici Muránska je situovaná autobusová zástavka MHD. V mestskej časti Devín je situovaná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné stredisko, materské školy, základná škola, pošta, obecný úrad, kultúrny dom, reštaurácie, hotel, kostol. Mestská časť poskytuje dostatok možností rekreačno-športového využitia. Na území mestskej časti sú vybudované cyklotrasy a turistické chodníky. Dopravné spojenie s centrom Bratislavy je vyhovujúce, do najbližších mestských častí - Devínska Nová Ves, Karlova Ves trvá cesta osobným motorovým vozidlom v rozpätí 5 až 10 minút, do centra mesta dlhšie(v závislosti od dennej premávky). Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. Plochy sú situované v záplavovom území, v ochrannom pásme stavby - areálu NKP Devín - Slovanské hradisko.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že asfaltové plochy sú využívané ako verejný priestor - parkovacia plocha, miestna obslužná komunikácia. Pozemky sú územným plánom určený pre funkčné využitie územia: rekreácia v prírodnom

prostredí, kód funkcie-1003, rozvojové územie. S ohľadom na polohu- situovanie pozemkov je ich využitie v budúcnosti možné iba v doterajších intenciách využitia -len ako verejný priestor s minimálnou možnosťou výstavby.

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

Asfaltové plochy sú situované na cudzích pozemkoch-parc.č.958/10, 958/25, 958/27 (vlastník je uvádzaný na LV č.2171). Plochy sú využívané verejnosťou - na parkovanie motorových vozidiel, ako aj Dopravným podnikom mesta Bratislavy v rámci autobusovej dopravy - v súvislosti so zriadenou zástavkou MHD.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,400	10	14,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,385	7	2,70
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,700	10	7,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,400	8	11,20
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,400	9	12,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,700	8	5,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,385	4	1,54
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,700	20	14,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	182,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 182,53 / 180$	1,014
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 90\,209,57 \text{ €} * 1,014$	91 472,50 €

4. NÁJMY

4.1 NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM

4.1.1 Miestna komunikácia - asfaltová plocha

POPIS

Pri výpočte VŠH nájmu stavieb porovnávacou metódou sa zohľadňujú obvykle tieto hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické: dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy, spôsob platby a pod.
- polohové: miesto, lokalita, atraktivita a pod.
- konštrukčné a fyzické: štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.

Pri výpočte VŠH nájmu v dotknutom prípade sú zohľadňované tieto faktory porovnávania:

- pri ekonomických faktoroch: dátum uzatvorenia nájomnej zmluvy
 - pri polohových faktoroch: situovanie v rámci Bratislavy a s tým spojená časová dostupnosť do centra mesta, dopravná infraštruktúra v okolí posudzovaného miesta(možnosti napojenia na hlavnú komunikačnú a diaľničnú sieť v rámci mesta)
 - pri konštrukčných a fyzických faktoroch: kvalita prevedenia spevnených plôch v rozsahu podštandard až nadštandard
- Z dôvodu, že obstaranie relevantných nájomných zmlúv na porovnateľné nehnuteľnosti je problematické, jediné dostupné informácie o nájmoch sú na internetových portáloch - v danom prípade www.nehnuteľnosti.sk. Nakoľko na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nájomov porovnateľných stavieb-v danom prípade spevnených plôch, boli porovnávané plochy vybrané z viacerých mestských častí Bratislavy. Pri vybraných spevnených plochách na porovnanie sa jedná o ponukovú

cenu za prenájom nehnuteľnosti ako celku, t.j.samotnej spevnenej plochy včítane pozemku. Z uvedeného dôvodu je potrebné túto skutočnosť zohľadniť, t.j. pri nájme spevnenej plochy zohľadniť nákladovú položku - nájom pozemku.

Ponukové ceny nájmov z internetu sa zvyknú obvykle upravovať odborným odhadom v rozsahu 5-10% smerom nadol(z dôvodu, že sú v nich väčšinou už zakomponované aj provízie realitných maklérov, ako aj časový faktor z rizika prenájmu). V posudku sú ponukové ceny pre porovnávanie upravované v rozsahu 7% smerom nadol. Pri výpočte VŠH nájmu porovnávaním je použitá ako memná jednotka 1 m² spevnenej plochy.

Z faktorov porovnávaní boli použité tieto:

- poloha nehnuteľnosti v rámci Bratislavy - dostupnosť do centra mesta(pri uvedenom faktore sa zohľadňuje časová dostupnosť do centra s možnosťou využívania hlavných dopravných ťahov v rámci mesta)
- konštrukčné prevedenie, kvalita v rozsahu podštandard až nadštandard(kvalita konštrukčného prevedenia u porovnávaných objektoch je stanovená na základe odborného odhadu znalca - vychádzajúc z popisných informácií na internete)
- veľkosť výmery prenajímanej plochy(pri porovnávaných objektoch sa zohľadňuje predpoklad - plocha o primeranej veľkosti sa skôr prenájme, ako plocha o veľkej výmere resp.malej výmere)
- ekonomický faktor - dátum uzatvorenia zmluvy a spôsob platby(porovnávané objekty sú ponuky z internetu, nie je predpoklad že zmluvy sú už uzatvorené)

Vypočítaná VŠH nájmu 1 m² spevnenej plochy(včítane pozemku) - 15,25 Eur.

Počet MJ stavby: 5 592,00 m²

Zoznam porovnávaných nájmov stavieb

Majerská ul.- Vrakuňa

Betónová a trávnatá plocha v samostatnom uzatvorenom objekte.Možnosť využitia na parkovanie vozidiel, skladovanie a pod. Prístup priamo z cesty. Cena 0,80 €/m² mesačne(odhaduje sa o cenu bez DPH). Úprava ponukovej ceny o 7%: 11,52*0,93

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0000523-20-000019
Dátum k dokladu:	23. 1. 2021
Počet MJ stavieb:	1,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	10,71 €/rok
Nájomné na MJ:	10,71 €/m ² /rok

Kopčianska ul.- Petržalka

Ponúka sa na prenájom voľná spevnená plocha v uzatvorenom areáli na Kopčianskej ul. s rozlohou cca 5000m².Plocha vhodná na parkovanie nákladnej dopravy, uskladnenie tovaru, ako aj parkong pre ťažké stroje a mechanizmy.Cena cca 1,30 €/2 mesačne bez DPH. Úprava ponukovej ceny o 7%: 18,72*0,93

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0006308-18-000110
Dátum k dokladu:	14. 1. 2021
Počet MJ stavieb:	1,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	17,40 €/rok
Nájomné na MJ:	17,40 €/m ² /rok

Závodná ul.- Podunajské Biskupice

Prenájom spevnenej plochy v uzatvorenom areáli na Závodnej ul. Výmera pozemku 1000 m². Areál prístupný zo Slovnaftskej ulice, je oplotený a strážnený. Vhodná na vonkajšie sklady alebo výrobu. Cena 23,24 €/m² ročne(vychádza sa z predpokladu, že sa jedná o ponuku včítane DPH). Úprava ponukovej ceny o 7%: 23,24*0,93

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0006308-18-000328
Dátum k dokladu:	14. 1. 2021
Počet MJ stavieb:	1,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	21,61 €/rok
Nájomné na MJ:	21,61 €/m ² /rok

Magnetová ul.- Nové Mesto

Na prenájom spevnená plocha o výmere 511 m² v areáli na Magnetovej ul.Spevnená plocha je ohraničená plotom. Možnosť využitia na parkovanie. Cena 1,30 €/m² mesačne(vychádza sa z predpokladu,že cena je bez DPH). Úprava ponukovej ceny o 7%: 18,72*0,93

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: RE0003812-20-000035
Dátum k dokladu: 25. 1. 2021
Počet MJ stavieb: 1,00 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 17,40 €/rok
Nájomné na MJ: 17,40 €/m²/rok

Hradská ul.- Vrakuňa

Na prenájom pozemok na Hradskej ulici o výmere 3795 m², pri hlavnom ťahu. Prístup po panelovej ceste. Na pozemku všetky IS. Možnosť rôznorodého využitia. Cena 0,85 €/m² mesačne (vychádza sa z predpokladu, že cena je bez DPH). Úprava ponukovej ceny o 7%: 12,24*0,93

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: RE0007382-21-000071
Dátum k dokladu: 18. 1. 2021
Počet MJ stavieb: 1,00 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 11,38 €/rok
Nájomné na MJ: 11,38 €/m²/rok

Hodonínska ul.- Lamač

Na prenájom pozemok o výmere 1343 m² na Hodonínskej ulici v Lamači. Pozemok je oplotený-siete:elektrina,voda. Vhodný na záhradníctvo, autobazár, odstavná plocha pre autá. Dobrý prístup na hlavnú cestu, diaľnicu. Prístup po asfaltovej ceste. Vychádza sa z predpokladu, že sa jedná o ponukovú cenu bez DPH. Úprava ponukovej ceny o 7%: 9,65*0,93

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: RE0006655-21-000004
Dátum k dokladu: 12. 1. 2021
Počet MJ stavieb: 1,00 m²
Cena nájmu podľa dokladu: 8,97 €/rok
Nájomné na MJ: 8,97 €/m²/rok

Výpočet nájmu stavby

Názov	Majerská ul.- Vrakuňa	Kopčianska ul.- Petržalka	Závodná ul.- Podunajské Biskupice
Nájomné (bez energií) [€/rok]	10,71	17,40	21,61
Nájomné na MJ [€/m ² /rok]	10,71	17,40	21,61
Hodnotenie faktorov			
Poloha nehnuteľnosti	± 0,00 % zhoda	+ 10,00 % lepšie	+ 5,00 % lepšie
Prevedenie konštrukčné	- 10,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Výmera pozemku-plochy	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie
Dátum uzatvorenia zmluvy	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Spolu:	- 10,00 %	+ 10,00 %	+ 10,00 %
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² /rok]	9,64	19,14	23,77

Názov	Magnetová ul.- Nové Mesto	Hradská ul.- Vrakuňa	Hodonínska ul.- Lamač
Nájomné (bez energií) [€/rok]	17,40	11,38	8,97
Nájomné na MJ [€/m ² /rok]	17,40	11,38	8,97
Hodnotenie faktorov			
Poloha nehnuteľnosti	+ 5,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda

Prevedenie konštrukčné	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Výmera pozemku-plochy	+ 10,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda	+ 5,00 % lepšie
Dátum uzatvorenia zmluvy	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Spolu:	+ 10,00 %	- 5,00 %	± 0,00 %
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/m ² /rok]	19,14	10,81	8,97
Priemerná nájomná hodnota			15,25 €/m²/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		15,25 €/m ² /rok
Nájom stavby stanovený porovnaním	VŠH _N = 5592 m ² * 15,25 €/m ² /rok	85 278,00 €/rok

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**5.1 Vecné bremeno-užívanie spevnenej plochy****POPIS**

Dotknuté spevnené plochy sú situované na pozemkoch, ktoré sú vo vlastníctve iného subjektu. Podľa výpisu z LV č.2171 sú pozemky vo vlastníctve právnickej osoby -firmy ROXY Invest, s.r.o., Novinárska 3, Bratislava. Jedná sa o vecné bremeno užívania a prístupu na spevnenú - asfaltovú plochu na Muránskej ulici v MČ Bratislava - Devín. Podstatou stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je kapitalizácia hospodárskej ujmy(spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena)-rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného trvania, pričom sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

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

Obmedzenie z titulu závary - výška obmedzenia sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závary. Výška obmedzenia

sa dosadzuje do výpočtu v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: % straty+obmedzenia je nižšie, maximálne rovné 100%. Pri zárade - právo stavby je obmedzenie maximálne, vo výške 100%.Vtedy je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom. Minimálna hodnota obmedzenia sa stanovuje najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv(spravidla sa jedná o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, práva prechodu a prejazdu).

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty vecného bremena na dotknutých pozemkoch sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- priemerná úroková miera, stanovená v predchádzajúcej časti posudku - 0,72%
- obdobie trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- pri bežnom hrubom výnose zo stanovenej výšky nájmu spevnených plôch v predchádzajúcej časti posudku -15,25 Eur/m²/rok (t.j.včítane pozemkov)
- pri nákladoch sa uvažuje poplatok za prenájom pozemku pod asfaltovou plochou(v znaleckom posudku č.5/2021 zo dňa17.01.2021 je stanovená VŠH nájmu za 1 m² pozemku ročne-5,347 Eur) a náklady súvisiace s údržbou asfaltových plôch resp.komunikácie (uvažuje sa v doporučenom rozpätí - 1,0% z východiskovej hodnoty stavby)
- odhad bežnej straty sa uvažuje odborným odhadom vo výške 40% s ohľadom na charakteristiku posudzovaných asfaltových plôch - komunikácie
- obmedzenie z titulu závary sa uvažuje odborným odhadom vo výške 30% s ohľadom na špecifickosť vecného bremena

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:
Obdobie:

Závara viaznuca na nehnuteľnosti
Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,72 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom plochy	5515+70+7	m ²	5 592,00	15,25	85 278,00

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
prenájom pozemku	5592*5,347	29 900,42
údržba plochy	0,010*277567,91	2 775,68
Predpokladané bežné náklady spolu:		32 676,10

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 85 278,00 - 32 676,10 - 34 111,20 (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 18 490,70 €/rok

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
prenájom pozemku	5515*5,437	29 985,06
údržba plochy	0,012*277567,91	3 330,81
Predpokladané budúce náklady spolu:		33 315,87

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 40) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 85 278,00 - 33 315,87 - 34 111,20 (40% strata) - 15 350,04 (18% obmedzenie) = 2 500,89 €/rok

5.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |2 500,89 - 18 490,70| = **15 989,81 €/rok**

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,72 / 100 = 0,0072$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VSH_{VB} = 15 989,81 * \frac{(1 + 0,0072)^1 - 1}{(1 + 0,0072)^1 * 0,0072}$$

$$VSH_{VB} = \mathbf{15\,875,51\,€}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 15\,875,51 / 5592 = \mathbf{2,84\,€ / m^2}$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 15\,989,81 * \frac{(1 + 0,0072)^{20} - 1}{(1 + 0,0072)^{20} * 0,0072}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{296\,845,06\,€}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 296\,845,06 / 5592 = \mathbf{53,08\,€ / m^2}$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty:

- 1.1. nájmu na asfaltovú plochu na pozemkoch parc.č.958/10, 958/25, 958/27 od 1.1.2021, vrátane prepočtu na 1m²
- 1.2. odplaty za zriadenie vecného bremena(prístup a užívanie) na dobu určitú 5 rokov od 1.1.2021
- 1.3. jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena na dobu neurčitú

2. Odpoveď znalca:

Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení a je znaleckým odhadom. Všeobecná hodnota nájmu bola stanovená porovnávaním.

- 2.1. ročná výška nájmu za asfaltovú plochu na dotknutých pozemkoch - od 1.1.2021 je **15,25 €/m²/ rok * 5592 = 85 278,00 €**

výška nájmu za plochu na dobu určitú - 5 rokov, od 1.1.2021 je 85 278,00 Eur * 5 = **426 390,00 €**

- 2.2. výška odplaty za zriadenie vecného bremena-užívanie a prístup na asfaltovú plochu na dobu určitú - 5 rokov, od 1.1.2021 je **15 875,51 €(ročná odplata) * 5 = 79 377,55 €**

- 2.3. výška jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena-užívanie a prístup na asfaltovú plochu na dobu neurčitú je **296 845,06 €**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Miestna komunikácia-asfaltová plocha	
Miestna komunikácia-Muránska ulica	91 472,50
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Miestna komunikácia-asfaltová plocha	91 472,50
Všeobecná hodnota celkom	91 472,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	91 500,00

Slovom: Deväťdesiatjedentisícpäťsto Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Stavby		
Miestna komunikácia-asfaltová plocha	15,25	85 278,00
Spolu		85 278,00
Zaokrúhlene		85 300,00

Slovom: Osemdesiatpäťtisícristo Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-užívanie spevnenej plochy na dobu 5 rokov	79 377,55	znižuje
Zaokrúhlene	79 400,00	
Vecné bremeno-užívanie spevnenej plochy časovo neobmedzené	296 845,06	znižuje
Zaokrúhlene	297 000,00	

Slovom: Dvestodevädetsiedemtisíc Eur

V Bratislave, dňa: 01.02.2021

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácie širších vzťahov
3. Informatívne kópie z mapy
4. Výpis z LV č. 2171
5. Fotodokumentácia
6. Snímka z ortofotomapy
7. Výkresová dokumentácia-pasport
8. Ponuky inzercie



Objednávka číslo OTS2100082

SNM/21/007/MR

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 u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na asfaltovú plochu na pozemkoch C KN parc. č. 958/10, 958/25, 958/27, k.ú. Devín, a to na stanovenie výšky nájmu od 1.1.2021, vrátane prepočtu na 1 m², odplaty za vecné bremeno (jednorazovú a 5 ročnú) na asfaltovanú plochu prístup a užívanie. Asfaltová plocha na týchto pozemkoch je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy. Cena za ZP: 450,- Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	450,00	450,00 Eur
	bez DPH:			Eur
	DPH			Eur
	Spolu s DPH:			450,00 Eur

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Riaditeľ sekcie správy nehnuteľností
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
-1-

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 12.01.2021

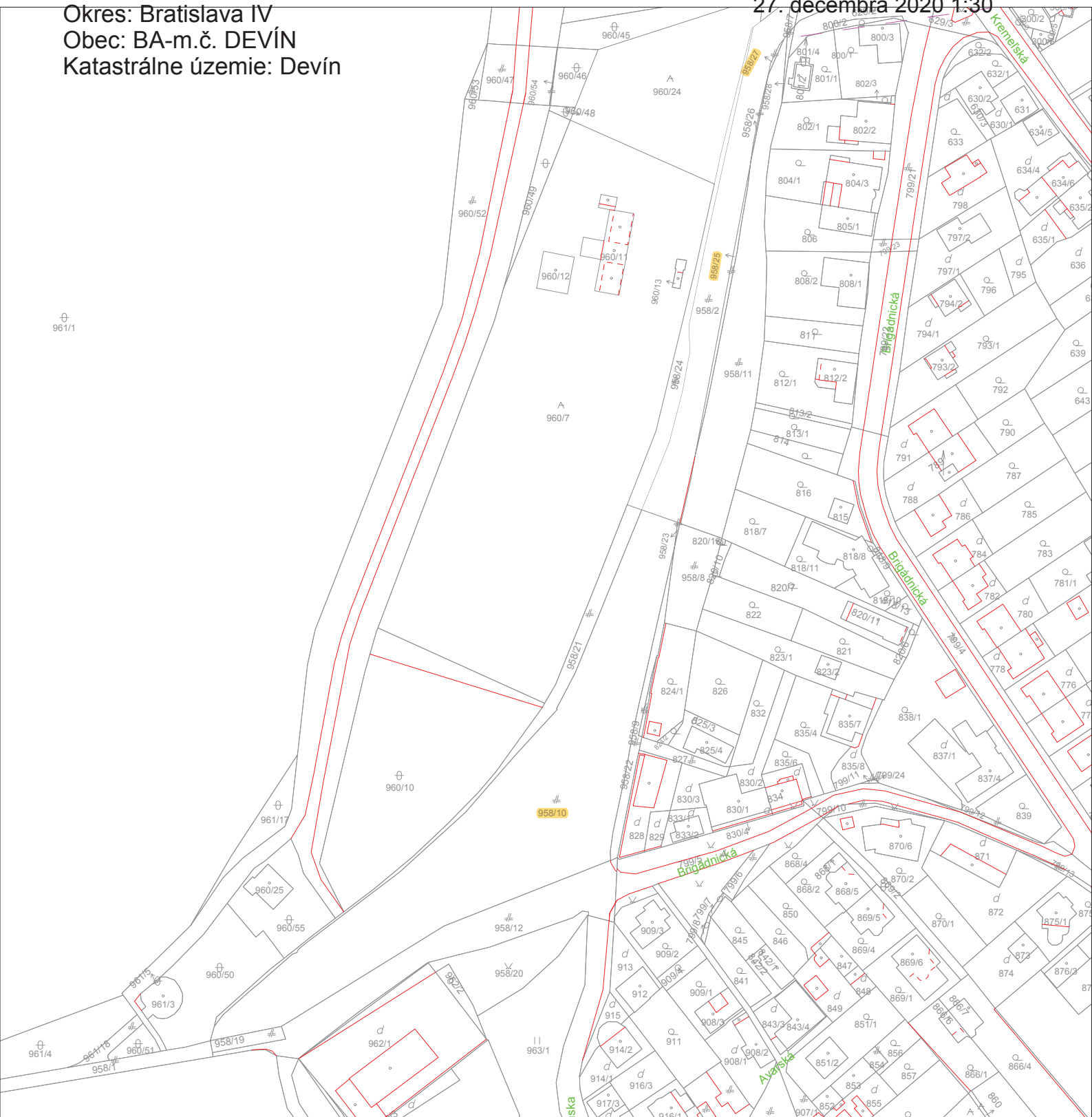
Schválené dňa: 12.01.2021

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis



Vytvorené cez katastrálny portál

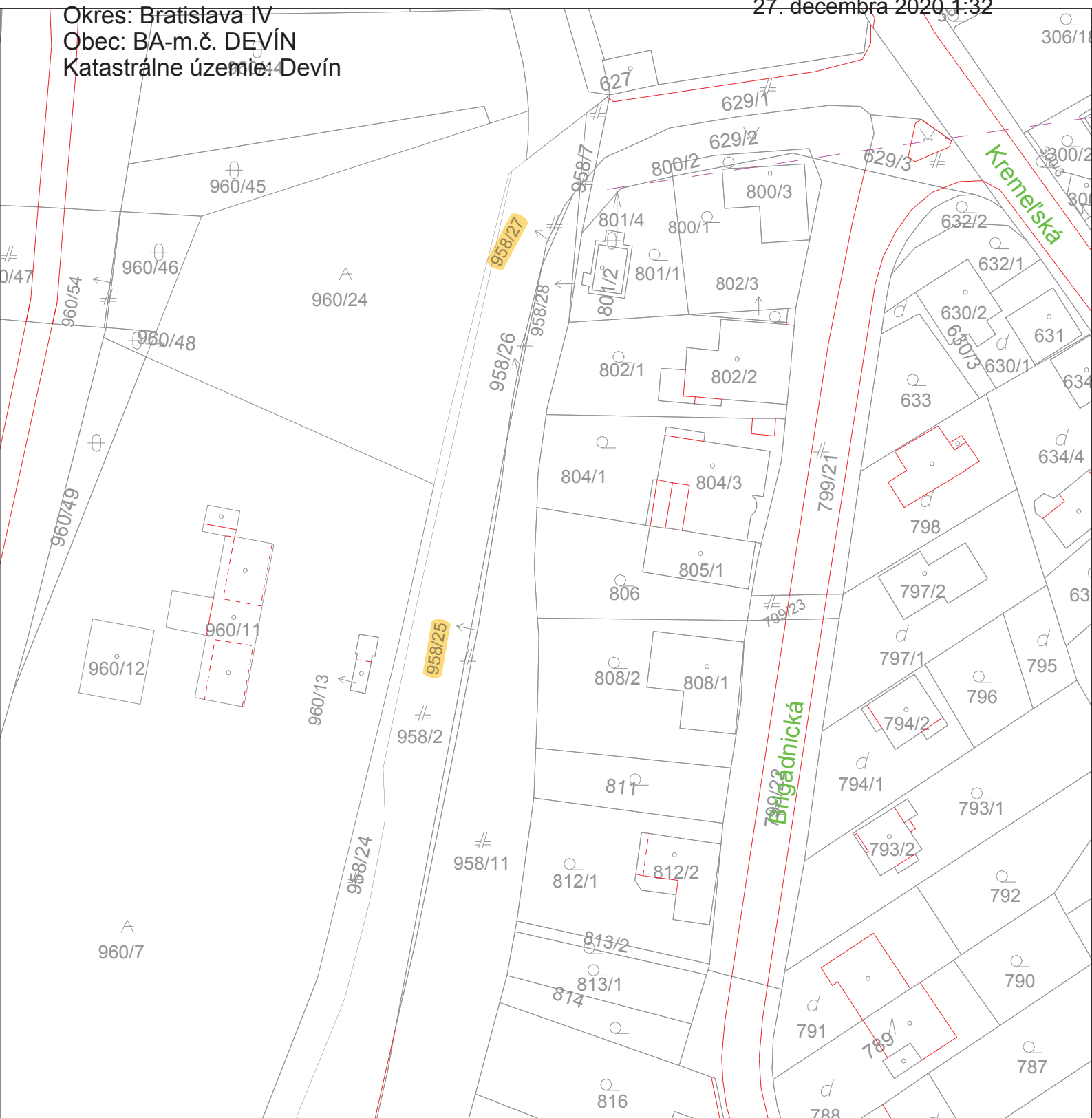
27. decembra 2020 1:30



A number line is shown with tick marks at intervals of 10, ranging from -20 to 60. The word "METERS" is written below the number line. Two regions are shaded: one from -20 to 0, and another from 20 to 40.

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. DEVÍN
Katastrálne územie: Devín



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. DEVÍN
Katastrálne územie: Devín

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 13.01.2021
Čas vyhotovenia: 21:50:14

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2171

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 36159/2020
PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 37029/2020

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
958/ 10	5515	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
958/ 11	1704	zastavaná plocha a nádvorie	25	2		
958/ 21	512	zastavaná plocha a nádvorie	25	2		
958/ 22	225	zastavaná plocha a nádvorie	25	2		
958/ 25	70	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
958/ 27	7	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
960/ 10	3394	ostatná plocha	37	2		
960/ 51	100	ostatná plocha	37	2		
961/ 3	137	zastavaná plocha a nádvorie	17	2		, 201
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 961/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 811.						
961/ 4	825	ostatná plocha	37	2		, 201
961/ 17	252	ostatná plocha	37	2		
961/ 18	83	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		, 201

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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 ROXY Invest, s.r.o., Novinárska 3, Bratislava, PSČ 831 03, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: J & T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, (IČO: 35964693) formou priamym predajom, na pozemky registra C KN parc.č.958/10,958/21,958/22,958/11,958/25,958/27,960/10,960/51,961/3,961/4,961/17,961/18, záložné právo pod V-11933/14, P-708/20

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Ing. Ondrej Hrnčířík, Ľudové námestie 15, 831 03 Bratislava, formou priameho predaja pozemkov registra C KN 958/10, 958/11, 958/21, 958/22, 958/25, 958/27, 690/10, 960/51, 961/3, 961/4, 961/17, 961/18, P-936/2020.

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-446/05 zo dňa 8.3.2005 - Vz 49/05

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-674/05 zo dňa 9.3.2005 - Vz 50/05

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno v zmysle § 4 zákona č. 66/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov - právo držby a užívania pozemkov registra 'C' parc.č. 958/10, 958/25, 958/27, na ktorých sa nachádza stavba miestnej komunikácie, v prospech vlastníka tejto stavby: Hlavné mesto SR Bratislava (IČO 603481), Z-13336/17

- 1 Záložné právo v prospech Ing. Ondrej Hrnčírik r. Hrnčírik (23.10.1971) na pozemky parc.č. 958/10, 958/21, 958/22, 958/11, 958/25, 958/27, 960/10, 960/50, 960/51, 961/3, 961/4, 961/17, 961/18 podľa V-23040/15 zo dňa 27.10.2015 - Vz 682/15, GP č. 1445/2017

Iné údaje:

- 1 Zmena názvu obchodnej spoločnosti podľa výpisu z obchodného registra.
- 1 Zápis GP 08/2015 (č. over. 288/2015), V-27594/14
- 1 Zápis GP č. 1445/2017, Z-13336/17

Poznámka:

Bez zápisu.

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - DEVÍN
Špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie a účelové komunikácie
Kremel'ská 39, 841 10 Bratislava 46

č. D -1/257/2017/PA

Bratislava 26.01.2017

Magistrát hl. mesta SR Bratislavy
odd. koordinácie dopravných systémov
Primaciálne nám.1
814 99 Bratislava

Vec: Osvedčenie

Mestská časť Bratislava – Devín ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie a účelové komunikácie podľa §3a ods.4) zákona č. 135 /1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon), §2 písm. a) zákona NR SR č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, §5 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov, §120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“)

- na podklade žiadosti Hlavného mesta SR Bratislavy o postup podľa §104 ods. 1 a 2 stavebného zákona ktorú podalo vzhľadom na skutočnosť, že sa nezachovali doklady ani overená dokumentácia, z ktorých by bolo možné zistiť účel na aký bola stavba nachádzajúca sa na pozemkoch reg. „C“ parc.č. 958/1, 958/12, 958/10, 958/2, 958/7, 969/2, 969/3, 969/4 a 629 v k.ú. Devín povolená,

- zhodnotením údajov a popisu stavby uvedených v sprievodnej správe pasportu ako aj zdôvodnenia uvedených v žiadosti Mestskej časti Bratislava – Devín č. 464/2010-Ra zo dňa 16.07.2010,

- po posúdení vypracovanej zjednodušenej dokumentácie „Pasport miestnej komunikácie - Muránska ulica“, zjednodušená dokumentácia skutočného realizovania stavby - pasport stavby, ktorý vypracoval v zmysle §29 ods. 2 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, Ing. Milan Mušák, autorizovaný stavebný inžinier (reg.č. 0607), 04/2015

konštatuje, že

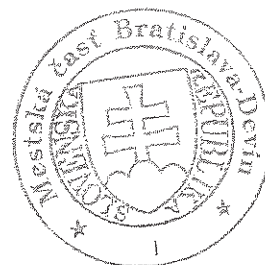
podľa predloženej zjednodušenej dokumentácie predmetnej stavby, jestvujúcej na vyššie uvedených pozemkoch, je vypracovaným projektom preukázaný účel jej súčasného užívania a to ako miestna komunikácia s príľahlým parkoviskom.

Na základe dostupných informácií a doložených čestných prehlásení, v ktorých svedkovia potvrdzujú, že predmetná stavba bola vybudovaná obyvateľmi mestskej časti Bratislava Devín približne v roku 1967 v rámci „AKCIE Z“ za účelom príjazdu a parkovania pod hradom Devín pre návštevníkov a za účelom zlepšenia dopravnej situácie pre obyvateľov MČ

BA Devín, o ktorej údržbu a správu sa staral národný výbor, vlastníkom stavby je podľa našich vedomostí Hlavné mesto SR Bratislava.

Toto potvrdenie, spolu s overenou zjednodušenou dokumentáciou, nahrádzajú doklady o stavbe, ktoré sa nezachovali (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie).


Ing. Ľubica Kolková
starostka
MČ Bratislava – Devín





MIESTNA KOMUNIKÁCIA - MČ DEVÍN, MURÁNSKA ULICA

PREHLADNÁ SITUÁCIA M 1:10.000

Výkres č.1

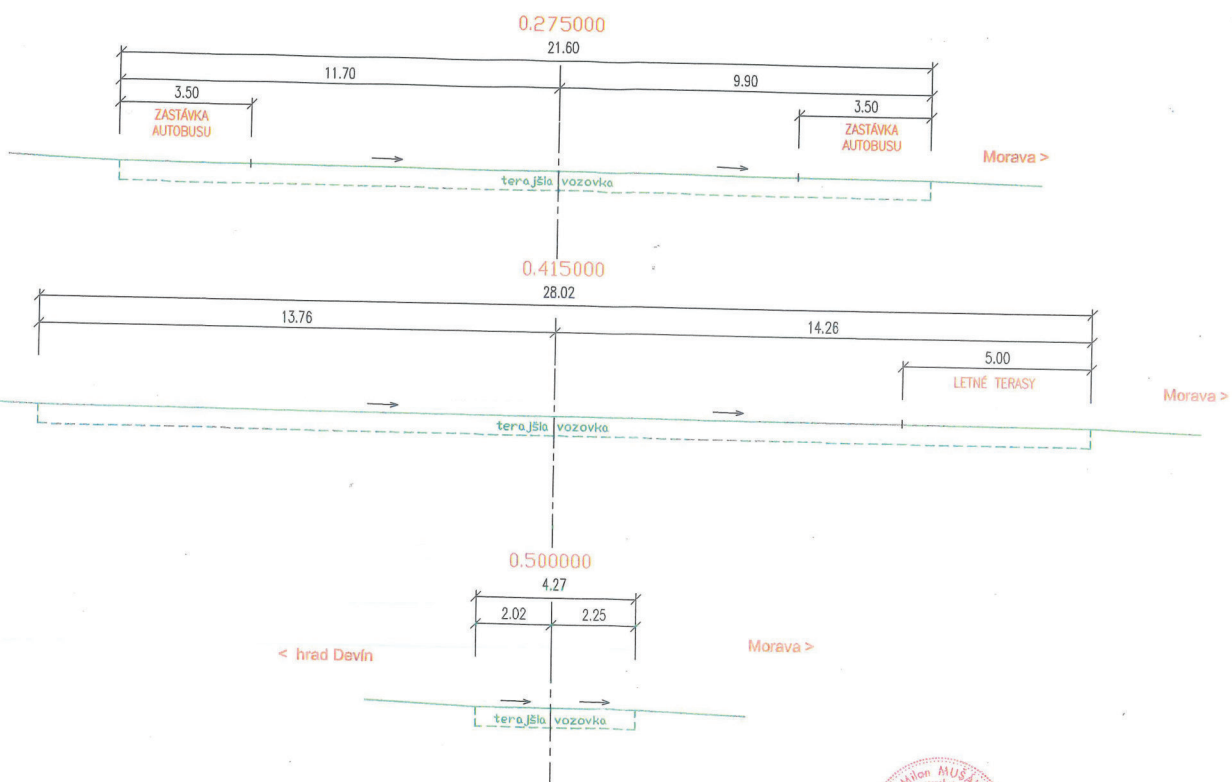


MIESTNA KOMUNIKÁCIA - MČ DEVÍN, MURÁNSKA ULICA
SITUÁČNÝ VÝKRES SÚČASNÉHO STAVU ÚZEMIA

Výkres č.2





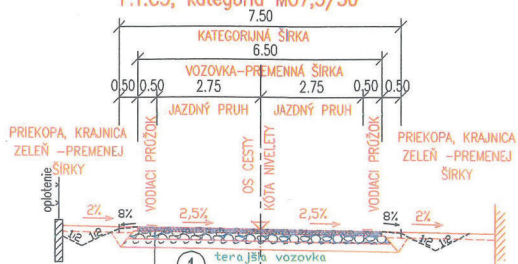


MIESTNA KOMUNIKÁCIA - MČ DEVÍN, MURÁNSKA ULICA
VZOROVÝ A CHARAKTERISTICKÉ PRIEČNE REZY

Výkres č.4

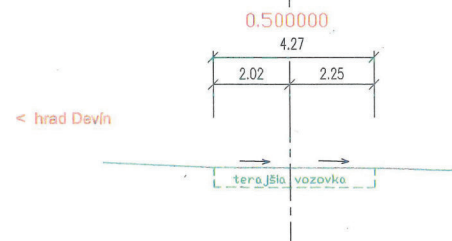
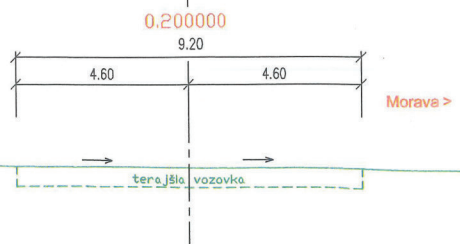
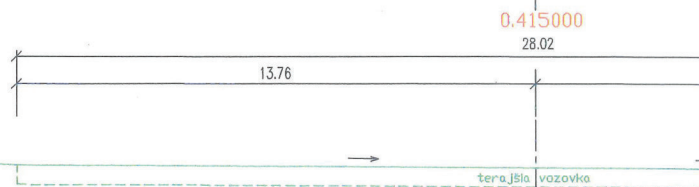
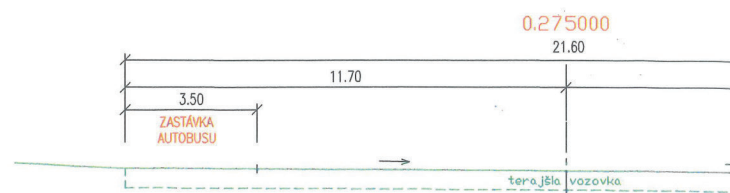
M 1:100

MURÁNSKA UL.
F.T.C3, kategória M07,5/30



PREDPOKLADANÁ KONŠTRUKCIA VOZOVKY

ASFALTOVÝ BETÓN /KRYCIA VRSTVA/	ACo 11-I	50 mm	STN EN 13108-1
OBAČOVANÉ KAMENIVO HRUBOZRNÉ	AC 22	60 mm	STN EN 13108-1
ŠTRKODRVINA fr. 32-63 (MAKADAM)	ŠD	200 mm	STN 736126
ŠTRKODRVINA fr. 0-63	ŠD	150-200 mm	STN 736126
SPOLU		460-510 mm	





prístup z Kremel'skej ulice



Muránska ulica-dotknuté miesto parc.č.958/27



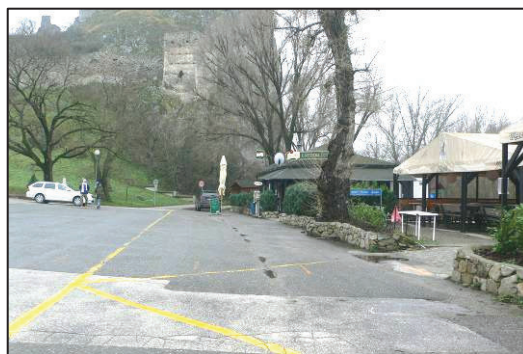
Muránska ulica-dotknuté miesto parc.č.958/25



Muránska ulica-začiatok parc.č.958/10



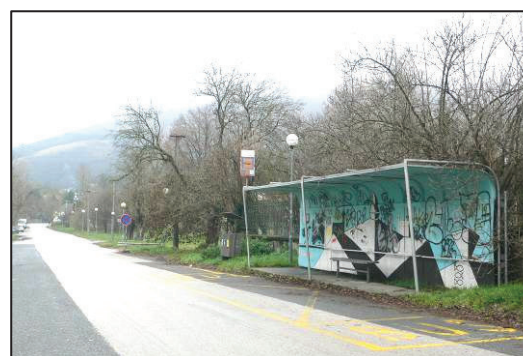
spevnené plochy-pozemok parc.č.958/10



spevnené plochy-pozemok parc.č.958/10



Muránska ulica-miesto zástavky MHD



1.RE0000523-20-000019 (5219994)

• Aktualizovaný: 23. 01. 2021 • 1. publikácia: 23. 01. 2021

Prenájom betónovej a trávinatej plochy vo Vrakuni

Majerská, Bratislava - Vrakúňa • Slovenská republika

Prenájom betónovej plochy , prípadne trávinatej plochy , v samostatnom uzatvorenom objekte vo Vrakuni, Majerská cesta, možnosť využitia na parkovanie vozidiel, skladovanie a pod., prístup priamo z cesty
Cena : 0,80 EUR/m2/mes.

2.RE0006308-18-000110 (BA10337)

• Aktualizovaný: 25. 01. 2021 • 1. publikácia: 14. 01. 2021

Pozemok na prenájom, Kopčianská, Bratislava V

Kopčianska, Bratislava - Petržalka • Slovenská republika

6 500 €/mesiac **1 €/m2/mesiac**

Druh: Komerčná zóna. Ponúkame na prenájom voľnú spevnenú plochu v uzavretom areáli na Kopčianskej ulici v Bratislave s rozlohou cca 5000 m2. Plocha je vhodná na akúkoľvek činnosť, od parkovania pre nákladnú dopravu, cez uskladnenie tovaru ako aj parking pre ťažké stroje a mechanizmy. Taktiež možnosť prenájmu skladov a kancelárií. Cena za prenájom predmetnej plochy je cca 1,30-€/m2 mesačne bez DPH prípadne dohodou. Nájomca neplatí províziu RK.

3.RE0003812-20-000035 (670ID0152020)

• Aktualizovaný: 25. 01. 2021 • 1. publikácia: 25. 01. 2021

SPEVNENÁ PLOCHA 511 M2 BRATISLAVA NOVÉ MESTO

Magnetová, Bratislava - Nové Mesto • Slovenská republika

660 €/mesiac 1 €/m2/mesiac

Celková podlahová plocha: 511 m²

Ponúkame do prenájmu spevnenú plochu s elektrickým pripojením v areáli na Magnetovej ulici, ktorá je spojnicou medzi Vajnorskou ulicou a Rožňavskou ulicou, čo z nej robí ideálne miesto pre mestskú logistiku.

Spevnená plocha je ohraničená plotom/múrom ktorý tvorí hranicu areálu a skladovou halou. Priestor má rozmery lichobežníka so základňami dlhými cca 5m a 10m a ramenách dlhými cca 60 a 70m. Možnosť využívania reklamných nosičov pri vstupe do areálu aj vo vnútri. Možnosť prenájmu spevnenej plochy na parkovanie, či menšej administratívnej časti so sociálnym zázemím. Možnosť prenájmu skladových regálov aj na exteriérové použitie. Možnosť prenájmu aj menšej plochy (resp. v prípade potreby rozšírenia aj o ďalšiu plochu v rámci areálu) Plocha pozemku: 511 m2. Cena za m2: 1,30 €/m²/mes.

4.RE0006308-18-000328 (BA11037)

• Aktualizovaný: 25. 01. 2021 • 1. publikácia: 14. 01. 2021

Pozemok - spevnená plocha, Závodná, Bratislava II

Závodná, Bratislava - Podunajské Biskupice • Slovenská republika

1 937 €/mesiac **2 €/m2/mesiac**

Druh: Priemyselná zóna

Výmera pozemku celkom: 1000 m². Ponúkame na prenájom spevnenú plochu v uzatvorenom areáli na Závodnej ul, vhodná na vonkajšie sklady alebo výrobu. Areál je ľahko prístupný nákladnou dopravou zo Slovnaftskej ulice, je oplotený a strážený 24 službou. Cena prenájmu pozemkov 23,24€/m²/rok, výmera 1000 m². Možnosť prenajať aj blízke skladové haly a kancelárie. Prípojky IS nie sú.

5.RE0007382-21-000071 (PR-19)

• Aktualizovaný: 01. 02. 2021 • 1. publikácia: 18. 01. 2021

PRENÁJOM - pozemok 3795 m²

Hradská, Bratislava - Vrakuňa • Slovenská republika

3 225 €/mesiac **1 €/m²/mesiac**

Druh: Komerčná zóna

Výmera pozemku celkom: 3795 m²

Ponúkame na prenájom pozemok v mestskej časti Bratislava - Vrakuňa na Hradskej ulici o výmere 3795 m² hneď pri hlavnom ťahu. Pozemok má panelovú prístupovú cestu a priamo na pozemku sú dostupné všetky IS. Pozemok vzhľadom na svoju polohu a rozlohu umožňuje rôznorodé využitia... Možnosť prenajatia aj menšej časti pozemku. cena: 0,85 euro / m² / mesiac

6.RE0006655-21-000004 (7519780)

• Aktualizovaný: 28. 01. 2021 • 1. publikácia: 12. 01. 2021

Pozemok 1343m² + Veľmi dobrá viditeľná poloha

Hodonínska, Bratislava - Lamač • Slovenská republika

900 €/mesiac **1 €/m²/mesiac**

Druh: Komerčná zóna

Výmera pozemku celkom: 1343 m²

Pozemok 1343m² ul. Hodonínska + Veľmi dobrá viditeľná poloha + Šírka 23m a dĺžka 59m + Pri kruhovom objazde v Lamači + Je oplotený + Elektrina a mestská voda. Pozemok je vhodný na záhradníctvo, autobazár, odstavná plocha pre cca 50 áut. V blízkosti MHD, dobrý prístup na hlavnú cestu, diaľnicu. Prístup po asfaltovej ceste.

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 4/2021.

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

Podpis znalca