

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

14. júna 2019

Návrh

**na prevod pozemku parcelné č. 1215/42 v k. ú. Ružinov kúpou do vlastníctva
Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
4. Prílohy
5. Stanoviská komisií

Zodpovední:

RNDr. Ing. Marián Viskupič
riaditeľ
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková
referent právneho oddelenia

Bratislava
jún 2019

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2019

zo dňa 14. 06. 2019

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

nadobudnutie pozemku parcela registra „C“, parc. č. 1215/42 o výmere 2.338 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, spôsob využívania pozemku (18), pozemok, na ktorom je dvor, v zastavanom území obce, vedený na LV č. 8052, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie: Ružinov, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ktorý je vo výlučnom vlastníctve pani Viery Valentovej do výlučného vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja za podmienok:

- a) Kúpna cena pozemku je 93,- €/m²; celková kúpna cena pozemku je 217.434,- € (slovom: Dvestosedemnásttisícštyristotridsaťštyri Eur);
- b) predávajúca uzatvorí po nadobudnutí účinnosti tohto uznesenia s Bratislavským samosprávnym krajom Kúpnu zmluvu a Dohodu o urovnaní s podmienkami:
 1. predávajúca podpíše Kúpnu zmluvu a Dohodu o urovnaní do 60 dní od schválenia tohto uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote predávajúca kúpnu zmluvu nepodpíše, uznesenie stráca platnosť;
 2. predávajúca zoberie späť v celom rozsahu žalobu o zaplatenie, vedenú na Okresnom súde Bratislava II pod číslom 8C/38/2017 o zaplatenie 56.432,25 € + príslušenstvo;
 3. BSK uhradí predávajúcej trovy právneho zastúpenia vo výške 2.000,- € a cenu za znalecký posudok v znení jeho dodatku vo výške 460,- €;
 4. návrh na vklad vlastníckeho práva je oprávnený podať Bratislavský samosprávny kraj a rovnako aj predávajúca;
 5. kúpna cena bude uložená do úschovy notára a vlastníčke vyplatená bezodkladne po doručení súdom potvrdeného späťvzatia žaloby o zaplatenie a súčasne po doručení právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemku v prospech BSK.

B u k l a d á

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

zabezpečiť prípravu a podpis Kúpnej zmluvy a Dohody o urovnaní medzi Bratislavským samosprávnym krajom a predávajúcou, na základe ktorej sa bude realizovať prevod nehnuteľnosti uvedenej v časti A tohto uznesenia v katastri nehnuteľností a zabezpečiť uloženie kúpnej ceny v notárskej úschove.

Termín: 60 dní od schválenia tohto uznesenia

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj je vlastníkom nasledovných nehnuteľností, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, v okrese: Bratislava II, obec: BA-m.č. RUŽINOV, k.ú. Ružinov:

na LV č. 5507:

- Stavba, súpisné číslo 3232 (ide o dve budovy školy) situovaná na pozemkoch parcely registra „C KN“ parc. č. 1213/6-8 a na pozemkoch parc. č. 1214/1, 1214/4,
- Pozemky – parcely registra „C KN“, parc. č. 1214/4 o výmere 16 m², zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 1215/22 o výmere 282 m², zastavaná plocha a nádvorie,

na LV č. 8053:

- Pozemky parcely registra „C KN“ parc. č. 1213/6 o výmere 607 m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1213/7 o výmere 37 m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1213/8 o výmere 1078m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1215/1 o výmere 5200 m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1215/2 o výmere 715 m², ostatná plocha, parc. č. 1215/43 o výmere 5262 m², zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 1215/44 o výmere 88 m², zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 1215/45 o výmere 5061 m², zastavaná plocha a nádvorie.

(ďalej spolu ako: „areál školy“)

Bratislavský samosprávny kraj nadobudol vyššie uvedené nehnuteľnosti v súlade s prechodom z majetku štátu v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, podľa ktorého do vlastníctva vyššieho územného celku prešli z majetku štátu veci v správe právnických osôb v oblasti školstva, ku ktorým prešla zriaďovateľská funkcia na vyšší územný celok podľa osobitných predpisov.

Uvedené nehnuteľnosti sú zverené do správy Strednej športovej školy, Ostredková 10, 821 02 Bratislava, ktorá je v zriaďovateľskej pôsobnosti Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len: „správca“).

Súčasťou uceleného areálu školy správcu je aj pozemok parcela registra „C“, parc.č.1215/42, o výmere 2.338 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorí, spôsob využívania pozemku (18): pozemok, na ktorom je dvor, vedený na LV č. 8052, okres Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie: Ružinov, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ktorý je vo výlučnom vlastníctve p. Viery Valentovej (ďalej len: „vlastníčka pozemku“).

Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou upravuje zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len: „zákon č. 66/2009 Z. z.“).

Podľa § 4 ods. 1 a 2 zákona č. 66/2009 Z. z., ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniklo

v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Vlastník pozemku pod stavbou je povinný strpieť výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do vykonania pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území.

Vecné bremeno vzniknuté v prospech BSK je dočasným riešením, pričom je jeho dočasnosť v zmysle zákona viazaná na neurčitý čas - do vykonania pozemkových úprav. Odplatu, alebo akokoľvek inak nazvanú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva zaťažením pozemku vecným bremenom, zákon č. 66/2009 Z. z. vôbec nerieši. Táto absencia právnej úpravy spôsobila spor medzi BSK a vlastníčkou pozemku, týkajúci sa odplaty za obmedzenie jej vlastníckeho práva, ktorý vyústil do podania žaloby vlastníčkou pozemku.

Dňa 05.06.2017 podala vlastníčka pozemku na Okresný súd Bratislava II (súdne konanie č. 8C/38/2017) Žalobu o zaplataenie, ktorou sa domáha od Bratislavského samosprávneho kraja zaplataenia sumy vo výške 36.284,97 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,25% z tejto sumy ročne od 05.06.2017 do zaplataenia a náhradu trov konania, a to ako náhradu z titulu zákonného zriadenia vecného bremena k pozemku. Dňa 04.02.2019 podala vlastníčka pozemku Okresnému súdu Bratislava II návrh na zmenu žaloby – rozšírenie uplatneného práva žalobcu, a to tak, že sa domáha voči BSK zaplataenia sumy vo výške 56.432,25 € za obdobie od 05.06.2014 do 04.02.2019.

Bratislavský samosprávny kraj je v uvedenom súdnom spore zastúpený AK Soukeník - Štrpka. Do dnešného dňa zatiaľ nebolo vytýčené v súdnom spore pojednávanie.

Rozhodovacia prax súdov sa zhoduje na tom, že vlastníkom pozemkov prináleží od vyššieho územného celku odplata resp. primeraná náhrada, vzhľadom na Čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Cit: „*Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu*“.

V súdnom spore vlastníčka nespochybňuje právo BSK užívať pozemok na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zriadenému zákonom č. 66/2009 Z. z., sporným je však to, aká náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva za takéto obdobie patrí vlastníčke, a či jej patrí jednorazová finančná náhrada alebo opakujúce sa plnenie.

Na základe znaleckého posudku č. 39/2017 zo dňa 31.03.2017, ktorý si nechala vlastníčka vypracovať, v znení jeho doplnku č. 44/2017 zo dňa 18.04.2017, vyhotovenom Ing. Danielom Cibulom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, je všeobecná hodnota ročnej odplaty za vecné bremeno zriadené na pozemku p.č. 1215/42, k.ú. Ružinov, o výmere 2338 m², vo výške 12.094,99 Eur/rok.

V záujme mimosúdneho vysporiadania vlastníčka pozemku listom zo dňa 04.02.2019, doručeným Bratislavskému samosprávne kraju dňa 04.02.2019, požiadala predsedu BSK o úhradu dlžnej sumy vo výške 56.432,25 € s príslušenstvom a odkúpenie jej pozemku podľa znaleckého posudku, ktorý predložila, resp. o zámenu pozemku.

V nadväznosti na vyššie uvedenú žiadosť sa uskutočnilo stretnutie vlastníčky pozemku s riaditeľom Úradu BSK, z ktorého vyplynuli nasledujúce závery:

BSK:

1. pripraví na júnové zasadnutie Zastupiteľstva BSK materiál týkajúci sa kúpy pozemku za sumu 93,- €/m² s podmienkami Dohody o urovnaní a Kúpnej zmluvy;
2. zašle návrh uznesenia k pripomienkovaniu; v zmysle schváleného uznesenia zastupiteľstvom BSK, bude mať p. Valentová štandardnú lehotu na podpis kúpnej zmluvy 60 dní (po uplynutí tejto lehoty, v prípade nepodpisania kúpnej zmluvy, stráca uznesenie platnosť);

3. BSK bude hradiť súdny poplatok v prípade ak nebude vrátený súdom žalobkyni, trovy právneho zastúpenia 2.000 EUR,- + znalecký posudok 460,-EUR + správny poplatok pri podaní návrhu na vklad s tým, že v prípade, ak súd vytýči pojednávanie, strany spoločne navrhnú súdu odročenie pojednávania tak, aby mohla byť dohoda uzatvorená pred prvým pojednávaním a súdom vrátený súdny poplatok žalobkyni.

Vlastník:

- I. súhlasí s cenou za pozemok vo výške 93,- €/m² (suma nižšia oproti sume uvedenej v znaleckom posudku), uhradením kúpnej ceny sú vysporiadané všetky nároky vlastníka;
- II. v prípade uzatvorenia Kúpnej zmluvy a uhradenia kúpnej ceny v celom rozsahu si Vlastník nebude ďalej uplatňovať úhradu za užívanie vecného bremena ani úroky z omeškania vo výške 56 332,53 EUR s príslušenstvom.
- III. po podpise Kúpnej zmluvy bude cena za pozemok vinkulovaná na účte BSK v Štátnej pokladni v prospech účtu p. Valentovej, pričom podkladom na vyplatenie vinkulovaných prostriedkov bude :
 - a. potvrdené späťvzatie Žaloby o zaplatenie;
 - b. rozhodnutie OÚ Bratislava, katastrálneho odboru o povolení vkladu k pozemku;
 - c. súhlas pani Valentovej s uvoľnením vinkulovaných prostriedkov.
- IV. vlastník nepodnikne voči BSK žiadne iné právne kroky;
- V. za geometrický plán, ktorým sa odčleňoval pozemok si vlastníčka nenárokuje žiadnu odplatu;

Vzhľadom na skutočnosť, že Štátna pokladnica nepozná inštitút vinkulácia finančných prostriedkov tak, ako komerčné banky, a na vyplatenie prostriedkov nepostačuje splnenie podmienok oprávnenej osoby v prospech účtu ktorej sa prostriedky vyplatia, sa strany dohodli na uložení kúpnej ceny v notárskej úschove.

V súlade s ustanovením § 6 ods. 1.) písm. c) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja schválených Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 11/2012 zo dňa 27.01.2012 schváleniu zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja podliehajú prevody nehnuteľného majetku do vlastníctva samosprávneho kraja.

Na základe vyššie uvedeného predkladáme Zastupiteľstvu BSK na schválenie predložený návrh uznesenia.

Materiál bol prerokovaný v nasledovných komisiách: Finančná komisia, Komisia školstva, športu a mládeže a Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Všetky komisie schválili predložený materiál a odporučili ho prerokovať v Z BSK tak, ako bol predložený na prerokovanie komisií.

Prílohy:

1. List vlastníčky zo dňa 04.02.2019
2. Výpis LV č. 5507
3. Výpis LV č. 8053
4. Výpis LV č. 8052
5. Kópia katastrálnej mapy
6. Stanovisko správcu
7. Zn. posudok č. 39/2017 v znení jeho doplnku č. 44/2017
8. Stanoviská komisií

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „Návrh na prevod pozemku parcelné č. 1215/42 v k. ú. Ružinov kúpou do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja.“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Komisia školstva, športu a mládeže	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Finančná komisia	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia po prerokovaní materiálu odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Valentová Viera, r. Revická

Nar.: 10.12.1948, bytom: Jelenie 449/1, Svätý Jur, PSČ 900 21, SR, zastúpená MS advisory, s.r.o

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 26, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 102	
DOŠLO DŇA:	- 4 - 02 - 2019
Ev. č. zápisnice:	4502/2019
Č. spisov:	
Prílohy:	Vyhovuje:

Bratislavský samosprávny kraj
so sídlom: Sabinovská 16
Bratislava, PSČ 820 05, SR

Do rúk Mgr. Juroj Droba, MBA, MA
Predseda BSK

V Bratislave, dňa 04.02.2019.

Vaše číslo: 02857/2017/PRA-4

Vec: Posledná výzva na zdržanie sa protiprávnych zásahov a vysporiadanie sporných práv

Vážený pán predseda Bratislavského samosprávneho kraja,

na Okresnom súde Bratislava II, pod spisovou značkou 8C/38/2017 prebieha súdne konanie, kde žalobkyňou je moja osoba a žalovaným je Bratislavský samosprávny kraj (ďalej aj len „BSK“).

Predmetom konania je zaplatenie sumy, vzhľadom na to, že BSK užíva v rozpore s právnym poriadkom Slovenskej republiky nehnuteľnosť, ktorá je v mojom výlučnom vlastníctve. Ku dnešnému dňu môj nárok predstavuje sumu približne vo výške 56 432,25 EUR, ku ktorej sume je potrebné pripočítať aj úrok z omeškania (Návrh na zmenu žaloby – rozšírenie uplatneného práva žalobcu).

Mimosúdne urovnanie vyššie uvedeného súdneho sporu a následne vysporiadanie spornej nehnuteľnosti som sa pokúšala vyriešiť s bývalým vedením BSK, avšak neúspešne. Vid', odpoveď na žiadosť o vysporiadanie nehnuteľností zo dňa 24.02.2017, ktorá tvorí prílohu tohto podania.

Predmet sporu:

Pozemok s parcelným č. 1215/42, k.ú. Ružinov v mojom výlučnom vlastníctve je súčasťou oploteného areálu Gymnázia na Ostredkovej ul. – športové gymnázium. Predmetná parcela zasahuje do športového ihriska školy, asfaltového ihriska a asfaltového chodníka. **I napriek skutočnosti, že pozemok je v mojom výlučnom vlastníctve, tento je využívaný pre účely školy, bez akéhokolvek súhlasu, možnosti využitia v môj prospech a bez poskytnutia náhrady za obmedzenie môjho vlastníckeho práva, a to i napriek viacerým výzvam k náprave z mojej strany.**

BSK nadobudol nehnuteľnosť - stavba/Gymnázium na Ostredkovej ul. prechodom z majetku štátu v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov. BSK je na LV č. 5507, k.ú. Ružinov, zapísaný ako výlučný vlastník predmetnej nehnuteľnosti, pričom v zmysle príslušného listu vlastníctva stavba nie je v správe osoby odlišnej od vlastníka.

Na základe vyššie uvedeného mi je BSK od účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z., od 01.07.2009, povinný plniť náhradu zo zákonného titulu, zriadenia vecného bremena. Žalobou na Okresnom súde Bratislava II sp.zn. 8C/38/2017 sa preto domáham zaplatenia náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z titulu vecného bremena zriadeného zákonom č. 66/2009 Z.z..

S poukazom na rozhodovaciai súdnu prax (Uznesenie NS SR zo dňa 23.04.2015, sp.zn. 4 MCdo 2/2014, právoplatný rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 28.05.2012 sp.zn. 6Co/154/2012, právoplatný rozsudok Okresného súdu v Banskej Bystrici zo dňa 05.03.2014 sp.zn. 8C/98/2009, a.i.), prináleží povinnému z takto zriadeného vecného bremena zaťažujúce jeho pozemok finančná náhrada - v opačnom prípade by sa jednalo o rozpor so zásadou ochrany vlastníckeho práva.

Na základe znaleckého posudku č. 39/2017 zo dňa 31.03.2017, v znení jeho doplnku č. 44/2017 zo dňa 18.04.2017, vyhotovenom Ing. Danielom Cibulom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, je všeobecná hodnota ročnej odplaty za vecné bremeno zriadené na pozemku p.č. 1215/42, k.ú. Ružinov, o výmere 2338 m², vo výške 12.094,99 Eur/rok.

S ohľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti, týmto dôrazne žiadam o nasledovné:

i. Úhrada dlžnej sumy vo výške 56 432,25 EUR s príslušenstvom

a

ii. Odkúpenie môjho pozemku podľa znaleckého posudku/ resp. zámena

Vo vyššie uvedenom súdnom spore na Okresnom súde Bratislava II sa nijakým spôsobom nerieši pozemok v mojom výlučnom vlastníctve, ktorý BSK užíva a to znamená, že právny problém BSK sa v predmetnej veci nijako ucelene nerieši. BSK je povinný uhradiť mi sumu 12.094,99 Eur za každý rok. Z ohľadom na uvedené žiadam BSK o odkúpenie mojej nehnuteľnosti, pozemok registra CKN s parcelným č. 1215/42, k.ú. Ružinov v mojom výlučnom vlastníctve, resp. o jeho zámenu. Postup bývalého vedenia BSK v tomto smere považujem za neprofesionálny a v rozpore s odbornou starostlivosťou.

Záverom si v tejto súvislosti dovoľujem uviesť, že zastupovanie BSK advokátskou kanceláriou SOUKENIK - ŠTRPKA s.r.o. považujem v tomto smere za krajne nevhodné. Týmto vznikajú BSK zbytočné náklady, ktoré samozrejme nakoniec zaplatia všetci Bratislavčania. **Dokonca aj Váš právny zástupca v podaní zo dňa 22.05.2018 navrhuje mimosúdnu dohodu.** V tomto smere si rovnako dovoľujem uviesť, že Centrálny register zmlúv SR neeviduje zmluvu medzi touto advokátskou kanceláriou a BSK.

O Vaše písomne vyjadrenie k tejto veci žiadam v lehote 15 dní. Zároveň žiadam, aby vyššie uvedená záležitosť bola finálne usporiadaná v lehote do 30.04.2019 (evidujem povinnosť odsúhlasenia úkonov zastupiteľstvom BSK).

S úctou,

Valentová Viera v.z. MS advisory, s.r.o., konateľ spoločnosti Ing. Marián Súva, 0903 379 582

Prílohy:

1. Splnomocnenie
2. Výpis z listu vlastníctva č. 8052,k.ú. Ružinov
3. Výpis z listu vlastníctva č. 5507,k.ú. Ružinov
4. Grafická identifikácia
5. Znalecký posudok č. 39/2017
6. Znalecký posudok č. 44/2017 doplnkom k Znaleckému posudku č. 39/2017
7. Odpoveď BSK č. 02857/2017/PRA-4 zo dňa 24.02.2017
8. Návrh na zmenu žaloby – rozšírenie uplatneného práva žalobcu zo dňa 04.02.2019.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
 Obec : 529320 Bratislava-Ružinov
 Katastrálne územie : 805556 Ružinov

Dátum vyhotovenia : 2.2.2019
 Čas vyhotovenia : 12:53:25
 Údaje platné k : 30.1.2019 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8052

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1211/14	1005	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3234 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1211/14 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4405.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1215/27	2334	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1215/42	2338	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1230/25	7135	Ostatná plocha	29		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využitie

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umístění pozemku

1. Pozemek je umístěn v zastavaném území obce

ČÁST B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRAVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Valentová Viera r. Revická, Jelenie 449/1, Svätý Jur, PSČ 900 21, SR, Dátum narodenia: 10.12.1948	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 38D/501/2014-231, Dnot 83/2015 zo dňa 16.08.2016, Z-18802/16 Osvedčenie o novoobjavenom dedičstve 46D 502/2014, Dnot 81/2014 zo dňa 06.09.2016, Z-19782/16	
	Iné údaje	
	Zápis GP úradne overeného pod č. 2295/2016, R-6331/16	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČÁST C: TARCHY

Bez tíarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Oblasť: Bratislava II
 Obec: BA-m.č. RUŽINOV
 Katastrálne územie: Ružinov

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 08.04.2019
 Čas vyhotovenia: 09:37:32

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5507

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.
1036/ 2	18129	ostatná plocha	37	1		
1036/ 4	4146	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1214/ 4	16	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
1215/ 22	282	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
3281/ 35	1017	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
3282/ 2	7138	ostatná plocha	37	1		
3282/ 5	4594	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		, 501
15288/ 17	5483	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
15288/ 64	1610	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15643/ 13	103	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15643/ 14	179	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15646/ 1	356	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15646/ 2	390	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15646/ 3	390	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15675/ 88	3470	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		
15675/ 89	3662	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
15675/ 90	2324	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		

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
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
94	15643/ 4	20	školský pavilón D		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 94 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
94	15643/ 13	20	Školský pavilón D		1
95	15643/ 2	20	školský pavilón E		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 95 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
95	15643/ 14	20	Školský pavilón E		1
96	15646/ 3	20	školský pavilón C		1
97	15646/ 2	20	školský pavilón B		1
98	15646/ 1	20	školský pavilón A		1
889	1036/ 4	20	gymn.na Tomáš.úf.		1
1086	15675/ 88	20	SPŠStav.-Drieňová		1
3232	1213/ 6	20	gymn.-Ostredkova ul.		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3232 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8053.					
3232	1213/ 7	20	gymn.-Ostredkova ul.		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3232 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8053.					

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3232	1213/ 8	20	gymn.-Ostredkova ul.		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3232 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8053.					
3232	1214/ 1	20	gymn.-Ostredkova ul.		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3232 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
3232	1214/ 4	20	gymn.-Ostredkova ul.		1
5866	3282/ 5	20	Učňovské dielne		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR	1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Ž.č.100241/2007-SEM/43 zo dňa 9.11.2007

Titul nadobudnutia Žiadosť č.100275/2012-PRA/16 zo dňa 23.03.2012 o zápis pozemkov registra C KN parc.č.15288/17, 15288/64, 15643/13, 15643/14, 15646/1, 15646/2, 15646/3, Delimitačný protokol č.9/2012, Reg.č. 77/2012-4220-2040, Potvrdenie o zverejnení zo dňa 19.03.2012, Z-5556/12

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť o zápis podľa zákona č.446/2001 Z.z.,Delimitačný protokol z 25.10.2002

žiadosť o zápis č.4793/2002 z 10.12.2002

Delimitačný protokol z 10.7.2002

Delimitačný protokol,Žiadosť č.4793/2002 z 12.12.2002

Delimitačný protokol z 22.10.2002

Dodatok č.1 k delimitačnému protokolu z 25.3.2003

Kúpa V-518/05 zo dňa 13.7.2005

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Predkupné právo v prospech Slovnaft, a.s. Bratislava /31322832/ na parc.č.3282/5 a s.č.5866 a inž.siete, 3281/35, 3282/2 alebo len na ich časť na dobu 15 rokov podľa V-518/05 zo dňa 13.7.2005

Vecné bremeno-právo vstupu na parc.č.3282/5,3281/35,

3282/2 za účelom prevádzkovania inž.sietí, ich opráv a umožniť prístup hasičským zborom pre SLOVNAFT, a.s. Bratislava/31322832/ podľa V-518/05 zo dňa 13.7.2005

Právo vstupu na parc.č.3281/2, 3282/8 v rozsahu vyznačenom v GP č.47/2004 pre Bratislavský samosprávny kraj /36063606/ za účelom opráv,prevádzkovania inž.sietí a umožnenie prístupu hasičským zborom podľa V-518/05 zo dňa 13.7.2005

Iné údaje:

1 Žiadosť o zmenu sídla zo dňa 22.7.2006 - R-560/2006.

1 Zápis GP č. over. 966/2018, R-3311/18

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 102	Bratislava II	Dátum vyhotovenia	: 5.4.2019
Obec	: 529320	Bratislava-Ružinov	Čas vyhotovenia	: 11:16:15
Katastrálne územie	: 805556	Ružinov	Údaje platné k	: 3.4.2019 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8053

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 8

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1213/6	607	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3232 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1213/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5507.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1213/7	37	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3232 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1213/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5507.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1213/8	1078	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3232 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1213/8 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5507.							
Iné údaje: Bez zápisu							
1215/1	5200	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1215/2	715	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1215/43	5262	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
1215/44	88	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1215/45	506I	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- I Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- I Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 82005 Bratislava, SR, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia	
	PKV 7-777, podľa § 3b odst. 1 zákona č. 446/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, C-102/14/ROEP/Ružinov PKV 7-777 Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 2/2015/ROEP Ružinov zo dňa 13.5.2015 PKV 7-257, podľa § 3b odst. 1 zákona č. 446/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, C-102/14/ROEP/Ružinov PKV 7-777 PKV 7-3218, podľa § 3b odst. 1 zákona č. 446/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, C-102/14/ROEP/Ružinov	
	Iné údaje	
	Zápis GP č. over. 966/18, R-3311/18	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

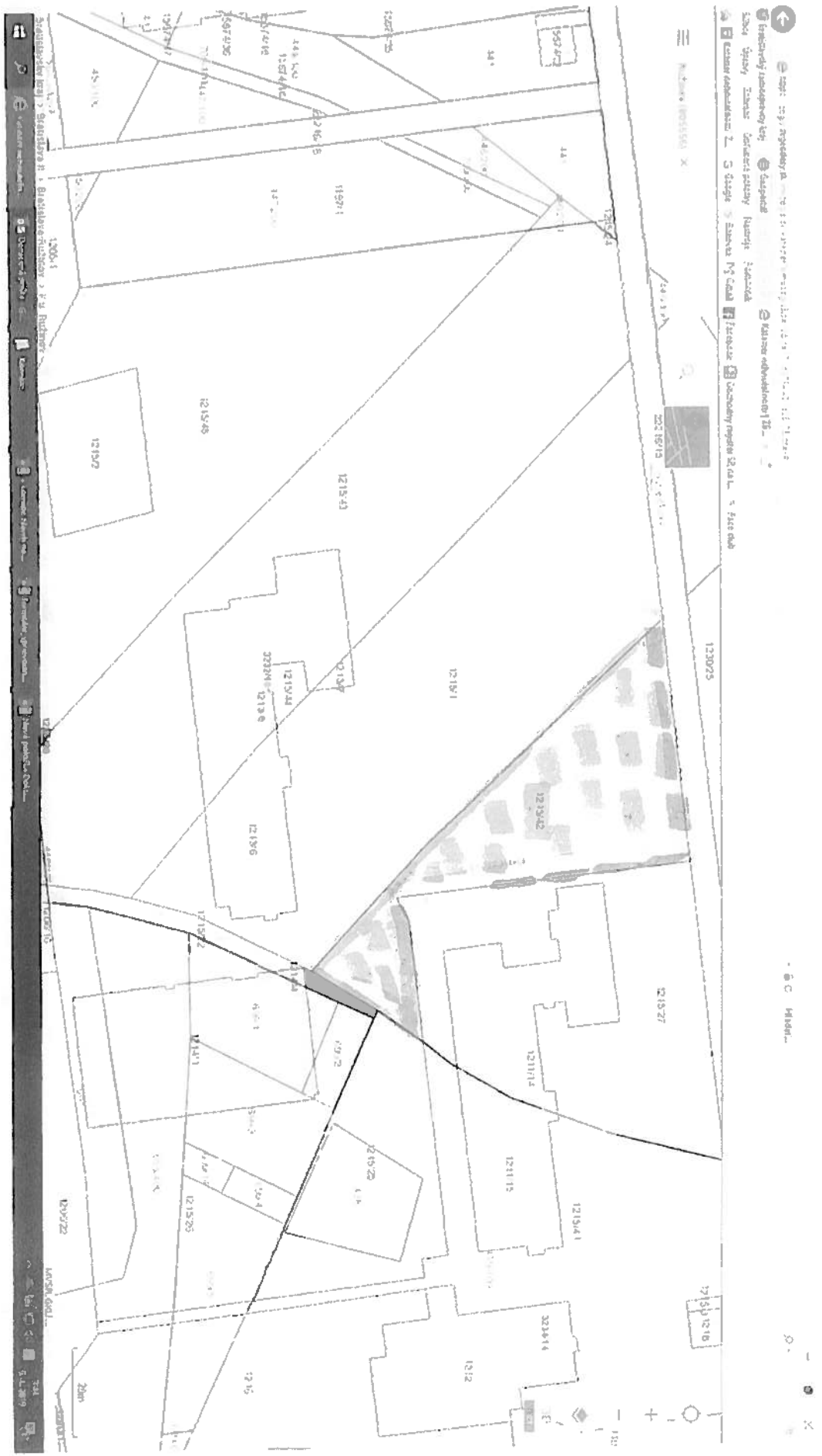
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

ČASŤ C: ĎARCHY

Bez ěarch.

Výpis je nepoužitelný na právne úkony



REAL STRIPED SURVEY SILEY, STRICKLAND, 40, 84
 FORBES P. V. WASTON



Podporné stanovisko k Žiadosti o vysporiadanie pozemku pani Valentovej.

Stredná športová škola, Ostredková 10, Bratislava (ďalej len SŠŠ), jediná štátna športová škola v Bratislavskom samosprávnom kraji prešla za svojej existencie mnohými zmenami, až sa vyprofilovala do dnešnej podoby - modernej vzdelávacej inštitúcie, ktorá svojimi výsledkami čestne reprezentuje nielen svoje mesto, ale i Slovenskú republiku.

SŠŠ v Bratislave má vyše 35 ročnú tradíciu. Počas tohto obdobia veľký počet absolventov tejto školy reprezentovalo Slovenskú republiku na významných športových podujatiach ako sú olympijské hry, majstrovstvá sveta, majstrovstvá Európy. Za všetkých spomeniem olympijských medailistov džudistu Jozefa Kmáča, vodného slalomára Mateja Beňuša či štvornásobnú účastníčku OH Veroniku Velez Zuzulovú, Dominika Hrbatého a ďalších. Na našej škole študovali športovci nielen z Bratislavy, ale aj z celého Slovenska a zahraničia.

Za vyše 35 rokov existencie navštevovalo školu 31 olympionikov a osem žiakov, ktorí sa zúčastnili zimných a letných olympijských hier mládeže a naši žiaci získali na OH, MS, ME, EYOF i univerziádach 68 zlatých, 55 strieborných a 84 bronzových medailí.

SŠŠ je školou so špecifickým zameraním, kde vhodným časovým a priestorovým skúbením, žiaci absolvujú stredoškolské štúdium a zároveň je vytvorený priestor pre rozvoj ich športového talentu s cieľom prípravy a výchovy pre štátnu športovú reprezentáciu Slovenskej republiky.

SŠŠ v súčasnosti má vo vlastnej réžii na zabezpečenie tréningového procesu k dispozícii jednu zrekonštruovanú telocvičňu, dve posilňovne a jedno pohybové štúdio. Na plnohodnotné zabezpečenie tréningového procesu si škola prenájma ďalšie špecializované športoviská, ktoré sa nachádzajú v rôznych lokalitách Bratislavy.

Predmetná parcela je súčasťou širšieho areálu školy a zasahuje do atletického ihriska, ktoré škola využíva na pravidelný tréningový proces. Vonkajšie športoviská v areáli SŠŠ sú v nevyhovujúcom stave a na pozemkoch, ktoré nie sú majetkovo vysporiadané a z toho dôvodu nebola možná rekonštrukcia týchto priestorov.

Finančným vysporiadaním by bolo možné v tomto priestore vykonať rekonštrukcie športových priestorov, čím by sa dosiahlo:

- ušetrenie nemalých finančných prostriedkov potrebných na prenájom externých špecializovaných športových priestorov,
- ušetrenie času potrebného na presun žiakov do externých športových priestorov v rôznych lokalitách Bratislavy,
- SŠŠ by v zrekonštruovaných priestoroch mohla organizovať športové súťaže,
- zatraktívnenie SŠŠ a tým priláhanie talentovanej mládeže do školy,
- umožniť občanom z okolia využívať priestory mimo hodín využívaných žiakmi SŠŠ.

Veríme, že vysporiadaním nehnuteľnosti pani Valentovej, ktorá je vlastníčkou parcely reg.KN 1215/42 v k. území Ružinov o výmere 2 338 m² bude vyriešený dlhoročný problém v tejto lokalite a bude možné pristúpiť k rekonštrukcii týchto priestorov, ktoré v budúcnosti budú slúžiť tak pre tréningové účely školy ako aj pre širokú verejnosť.

Mgr. Vladimír Paulík
riaditeľ školy

Znalec: Ing. Daniel C I B E K A, Jasovská 29, B51 07 Bratislava tel.: 02/529 629 50

Zadávateľ:

Viera VALENTOVÁ

Jelenie 449/1

900 21 Svätý Jur

Číslo spisu (objednávky):

objednávka zo dňa 27. marca 2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 39/2017

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov, nájmu pozemkov a vecného bremena pre pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25, nachádzajúce sa v okrese Bratislava II, Bratislave - m. č. Ružinov, ul. Osredkova, katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II, ako podkladu pre právny úkon majetkového vypořádania v súdnom konaní.

Počet strán (z toho príloh):

48 strán A4 z toho prílohy 25 strán A4.

Počet odovzdaných vyhotovení:

Päť vyhotovení.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, nájmu pozemkov a vecného bremena pre pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25, nachádzajúce sa v okrese Bratislava II, Bratislave - m. č. Ružinov, ul. Ostredková, katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II, ako podkladu pre právny úkon majetkového vypořádania v súdnom konaní.

2. Dátum vyžiadania posudku: 27. marec 2017

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 31. marec 2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehrateľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31. marec 2017

01.01.2014 až 31.12.2016, 01.01.2017 až 31.03.2017 - nájom pozemkov

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Podklady dodané zadávateľom:

5.1 Objednávka zo dňa 27. marca 2017 na vypracovanie znaleckého posudku - originál.

5.2 Dohoda o splnomocnení uzatvorená medzi splnomocniteľom: Viera Valentová, bytom Jelenie 446, Svätý Jur a splnomocnencami: Ing. Marián Súva, bytom Gercenova 4/A, Bratislava a Mgr. Richard Ziman, bytom Sklabinska 10, Bratislava - kópia.

5.3 Grafická identifikácia pozemkov registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov vyhotovená dňa 24. januára 2017 - originál.

5.4 Geometrický plán na obnovenie celách pôvodných parciel č. 442/100, 442/200, 443/100, 443/200, 444/100 a 444/200 (nová parcela č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25), kraj Bratislavský, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, číslo plánu 1212/16, mapový list Pezinok 7-9/32, vyhotovený NND Group, s.r.o., Hurbanová 2290/29, Čadca, Mgr. Richardom Zimanom dňa 24. októbra 2016, autorizačne overený Ing. Františkom Rákocim dňa 24. októbra 2016 a úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom dňa 28. októbra 2016 pod číslom GI-2295/2016 - originál.

5.5 Územnoplánovacia informácia na pozemky registra „E“ KN parc. č. 442/100, 200, 443/100, 200 a 444/100, 200 v k.ú. Ružinov vydaná Mestskou časťou Bratislava - Ružinov, pod číslom UP/CS16066/2016/2/UP6 dňa 21. septembra 2016, lokalita Ostredky - Ostredková ulica - originál.

Podklady získané znalcom:

5.6 Výpis z listu vlastníctva číslo 8052, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vyhotovený dňa 30. marca 2017 cez katastrálny portál.

5.7 Výpis z listu vlastníctva číslo 4405, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vyhotovený dňa 30. marca 2017 cez katastrálny portál.

5.8 Informatívna kópia z mapy na pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/17, 1215/42, 1230/25, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, vyhotovené dňa 30. marca 2017 vyhotovené cez katastrálny portál.

5.9 Údaje získané v rámci obhliadky a miestneho šetrenia v októbri 2016 a marci 2017.

5.10 Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20. októbra 2016.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z. (ďalej len "vyhláška č. 492/2004 Z. z.).

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- [1] Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z. z., zákona č. 522/2007 Z. z., zákona č. 520/2008 Z. z. a zákona č. 136/2010 Z. z., a v znení zákona č. 390/2015 Z. z.
- [2] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z., vyhlášky č. 534/2008 Z. z., vyhlášky č. 33/2009 Z. z. a vyhlášky č. 107/2016 Z. z.
- [3] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z., vyhlášky č. 565/2008 Z. z., vyhlášky č. 34/2009 Z. z. a vyhlášky č. 524/2009 Z. z.
- [4] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov; (ďalej len "zákon č. 50/1976 Zb.").
- [5] Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon); (ďalej len "zákon č. 162/1995 Z. z.").
- [6] Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; Marián Vyparina a kol., Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, Slovenská sporiteľňa, vydala Žilinská univerzita 2001; ISBN 80-7100-827-3 (ďalej len "metodika").
- [7] Ilavský, Nič, Majdúch; MIPress, Ohodnocovanie nehnuteľností, 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- [8] Všeobecne záväzné nariadenia hl. mesta SR Bratislavy o dani z nehnuteľností č. 12/2012, 12/2014 a 7/2016.
- [9] Zborník zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z. z., Žilinská univerzita v Žiline v EDIS - vydavateľstvo ŽU v decembri 2010, ISBN 978-80-554-0285-7.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľkou bola predložená osobitná požiadavka v súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a to v znaleckom posudku ohodnotiť len pozemky bez príslušenstva na nich sa nachádzajúcim - bez stavieb a trvalých porastov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť porovnávacou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie. Nakoľko pre porovnávaciu metódu nie je k dispozícii potrebný súbor podkladov, pričom za takéto podklady možno považovať súbor identifikovateľných podkladov o predaji (prevede) najmenej troch porovnateľných pozemkov so zohľadnením ich odlišností a ďalej, že z pozemkov nie je dosahovaný výnos je pre stanovenie všeobecnej hodnoty v tomto znaleckom posudku použitá metóda polohovej

diferenciácie. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku sa určí v zmysle prílohy č. 3, časti E, vyhlášky č. 492/2004 Z. z. Stanovenie všeobecnej hodnoty závad (vecných bremien) sa určí v zmysle prílohy č. 3, časti F, vyhlášky 492/2004 Z. z.. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu sa určí v zmysle prílohy č. 3, časti G, vyhlášky 492/2004 Z. z..

b) vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z listu vlastníctva č. 8052, okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov (odpis časti)

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku
1211/14	1005	Zastavané plochy a nádvoría	16		1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1211/14 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4405.					
1215/27	2334	Zastavané plochy a nádvoría	18		1
1215/42	2338	Zastavané plochy a nádvoría	18		1
1230/25	7135	Ostatné plochy	29		1

Legenda

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok na ktorom je dvor

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č.	Priezvisko, meno, vlastníka (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia (IČO), spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník	
1	Valentová Viera r. Revická, Jelenie 449/1, Svätý Jur, PSČ 900 21, SR Dátum narodenia: 10.12.1948 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia	
Osvedčenie o dedičstve 38D/501/2014-231, Dnot 83/2015 zo dňa 16.08.2016, Z-18802/16	
Osvedčenie o novoobjavenom dedičstve 46D 502/2014, Dnot 81/2014 zo dňa 06.09.2016, Z-19782/16	

Časť C: Ťarchy

Bez zápisu.

Iné údaje:

Por. č.: 1 Zápis GP úradne overeného pod č. 2295/2016, R-6331/16

Poznámka:

Bez zápisu.

c) údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka nehnuteľností, miestne šetrenie a vyhotovenie fotodokumentácie boli vykonané dňa 20. októbra 2016 a následne 28. marca 2017.

d) technická dokumentácia, porovnanie so zisteným skutočným stavom

Zadávatelkou znaleckého posudku boli predložené všetky podklady o ktorých si je vedomá, že súvisia s vypracovaním znaleckého posudku ako podkladu pre právny úkon majetkového vypořádania v súdnom konaní. Zadávatelka predložila úradne overený geometrický plán na obnovenie celých

pôvodných parcel, územnoplánovacia informáciu vydanú Mestskou časťou Bratislava - Ružinov a grafickú identifikáciu pozemkov. Predmetom ohodnotenia v tomto znaleckom posudku nie je stavebné príslušenstvo a trvalé porasty nachádzajúce sa na ohodnocovaných pozemkoch.

e) odhady katastrálnych nehnuteľností

Predmetné ohodnocované pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25 sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č. 8052 pre okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov ako výlučné vlastníctvo vlastníčky por. č. 1 - podiel 1/1. Na LV č. 8052 nie je evidovaná žiadna časť ani poznámka.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25, ul. Ostredková, Bratislava

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

Stavby a trvalé porasty nachádzajúce sa na pozemkoch

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pre pozemky sa nestanovuje.

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné ohodnocované pozemky sa nachádzajú v okrese Bratislava II, obci Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov v zastavanom území obce (mesta) s prístupom z ulice Ostredková (na pozemku registra C KN parc. č. 22216/15, vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy). Ohodnocované pozemky podľa platného územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov parcely registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 sa nachádzajú v stabilizovanom území celomestského, nadmestského významu a lokálneho významu so stavbami školských zariadení s príslušenými plochami a pozemok registra CKN parc. č. 1230/25 sa nachádza v stabilizovanom území, kde je súčasťou verejného parku s mestskou zeleňou a chodníkmi. V mieste sú zriadené rozvody inž. sietí - verejný vodovod, verejná kanalizácia, elektrorozvod, plynovod, rozvod pevnej telef. siete. V lokalite s predmetnými pozemkami v pešom dotyku sa nachádzajú radové bytové domy (murované a panelové), areály školských zariadení - športové gymnázium, SOJ stavebné, SPŠ stavebná a geodetická, Bratislavská VŠ práva, obchodný dom Budúcnosť, pošta.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku reg. C KN parc. č. 1211/14 sa nachádza časť stavby súp. č. 3234 - základná škola orientačné číslo Ostredková 14, pozemky registra C KN parc. r. 1215/27 a parc. č. 1215/42 sú príslušenými k budove uvedenej základnej školy, nachádza sa na nich zeleň - trávnik, okresné dreviny a chodníky. Areál základnej školy je po svojom obvode s oplotením. Pozemok registra C KN parc. č. 1230/25 je súčasťou verejného parku s udržiavanou zeleňou - trávnik,

okrasné dreviny a chodníky. V severnej časti pozemku registra C KN parc. č. 1230/25 pod jeho povrchom je vedenie horúčovodu, čo nie je viditeľné na jeho povrchu. Všetky ohodnocované pozemky sa nachádzajú podľa platného územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v stabilizovanom území, t.j. s predpokladom ponechania súčasného funkčného využitia. V súčasnosti sa pre územie Ostredky, MČ Bratislava - Ružinov v ktorého súčasťou sú i ohodnocované pozemky obstaráva Územný plán zóny.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V katastrí nehnuteľností na LV č. 8052 pre pozemky registra C KN parc. č. parc. č. 1211/14, 1215/42, 1215/27 a 1230/25 nie sú evidované žiadne tarchy, vecné bremená, právne povinnosti či obmedzenia. Na ohodnocovaných pozemkoch sa nachádza príslušenstvo - stavby (budova, ploty, chodníky, spevnené plochy, podzemné vedenia inžinierskych sietí) a trvalé porasty, ktoré neboli obstarané vlastníčkou pozemkov.

3.1 POZEMKY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25 evidované v katastrí nehnuteľností na liste vlastníctva č. 8052 pre okres Bratislava II, obec Bratislava - m. č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, ktoré boli určené obnovením celých pôvodných parciel úradne overeným geometrickým plánom č. 1212/16 (číslo úradného overenia GJ-2295/2016) s druhom zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy. Ohodnocované pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce (mesta) v lokalite Ostredky v stabilizovanom území školských areálov, bytových domov a udržiavaným verejným prakom. Pozemok reg. C KN parc. č. 1211/14 je zastavaný časťou stavby základnej školy súp. č. 3234, orientačné číslo Ostedková 14, pozemky reg. C KN parc. č. 1215/27 a 1215/42 sú priľahlé k objektu školských budov a sú súčasťou oploteného areálu školy. Pozemok reg. C KN parc. č. 1230/25 je súčasťou verejného parku s udržiavanou zeleňou a chodníkmi. Podľa platného územného plánu hl. mesta SR Bratislavy sa pozemky nachádzajú v stabilizovanom území, t.j. s predpokladom ponechania súčasného využitia, nachádzajú sa v mieste pre ktoré sa v súčasnosti obstaráva Územný plán zóny Ostredky, MČ Bratislava - Ružinov. Podľa zdroja www.nehnuteľnosti.sk pre časové obdobie od 01.01.2014 do 31. marca 2017 boli ceny pozemkov s druhom záhrady, sady, ostatné plochy v okrese Bratislava II približne stabilizované.

Všeobecná hodnota pozemkov pri použití metódy polohovej diferenciacie v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaných území obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{M^2} \text{ (€)}$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{M²} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

3.1.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoria

Parceľa	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1211/14	zastavané plochy a nádvoria	1005	1005,00	1/1	1005,00
1215/27	zastavané plochy a nádvoria	2334	2334,00	1/1	2334,00
1215/42	zastavané plochy a nádvoria	2338	2338,00	1/1	2338,00
Spolu výmera					5 677,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_o 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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	93,21 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{PROZ} = M * VŠH_{MJ} = 5 677,00 \text{ m}^2 * 93,21 \text{ €/m}^2$	529 153,17 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1211/14	93 676,05
parcela č. 1215/27	217 552,14
parcela č. 1215/42	217 924,98
Spolu	529 153,17

3.1.1.1.2 Ostatné plochy

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1230/25	ostatná plocha	7135	7135,00	1/1	7135,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_o 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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00

k_1	koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_2	koeficient povyšujúcich faktorov		1,00
k_3	koeficient redukujúcich faktorov	10. stavba pod povrchom pozemku	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PP} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,1232
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PP} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1232$	74,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{PRZ} = M * VŠH_{MJ} = 7\,135,00 \text{ m}^2 * 74,57 \text{ €/m}^2$	532 056,95 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1 + k)^n * k}{(1 + k)^n - 1} \right] * k_N$$

kde:

$VŠH_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], (pre stanovenie úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej miery ECB s ohľadom na bežné ročné úrokové miery komerčných bánk (cca 1 % rok).

k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov vzhľadom na predpoklad pokračovania využívania predmetných pozemkov podľa doterajšieho využívania je v tomto znaleckom posudku uvažované s hranicou návratnosti 20 rokov

Vývoj úrokových sadzieb ECB (v %)

Dátum platnosti sadzieb (oď)	Jednodňové refinančné operácie	Hlavné refinančné operácie	Jednodňové sterilizačné operácie
16.03. 2016	0,25	0,00	-0,40
09.12. 2015	0,30	0,05	-0,30
10.09. 2014	0,30	0,05	-0,20
11.06. 2014	0,40	0,15	-0,10
13.11. 2013	0,75	0,25	0,00

zdroj: www.finance.sk

3.1.1 Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1211/14 - rok 2014

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 005,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0125)^{20} * 0,0125}{(1+0,0125)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,303 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1\,005,00 \text{ m}^2 * 6,303 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 6\,334,52 \text{ €/rok}$$

3.1.2 Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/27 - rok 2014

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	2 334,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0125)^{20} * 0,0125}{(1+0,0125)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,303 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,334,00 \text{ m}^2 * 6,303 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 14\,711,20 \text{ €/rok}$$

3.1.3 Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/42 - rok 2014

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	2 338,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0125)^{20} * 0,0125}{(1+0,0125)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,303 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,338,00 \text{ m}^2 * 6,303 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 14\,736,41 \text{ €/rok}$$

3.1.4 Odstavné plochy parc. č. 1230/25 - rok 2014

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	74,570 C
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,25 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	7 135,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 74,570 * \left[\frac{(1+0,0125)^{20} * 0,0125}{(1+0,0125)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 5,042 \text{ C/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 7 135,00 \text{ m}^2 * 5,042 \text{ C/m}^2/\text{rok} = 35 974,67 \text{ €/rok}$$

3.1.5 Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1211/14 - rok 2015

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 C
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 005,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0105)^{20} * 0,0105}{(1+0,0105)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1 005,00 \text{ m}^2 * 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 6 208,89 \text{ €/rok}$$

3.1.6 Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/27 - rok 2015

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 C
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	2 334,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0105)^{20} * 0,0105}{(1+0,0105)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,178 \text{ C/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2 334,00 \text{ m}^2 * 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 14 419,45 \text{ €/rok}$$

3.1.7 Zastavané plochy a nádvorcia parc. č. 1215/42 - rok 2015

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	2 338,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0105)^{20} * 0,0105}{(1+0,0105)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájomzarokospolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,338,00 \text{ m}^2 * 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 14\,444,16 \text{ €/rok}$$

3.1.8 Ostané plochy parc. č. 1230/25 - rok 2015

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	74,570 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	7 135,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 74,570 * \left[\frac{(1+0,0105)^{20} * 0,0105}{(1+0,0105)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 4,942 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájomzarokospolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 7\,135,00 \text{ m}^2 * 4,942 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 35\,261,17 \text{ €/rok}$$

3.1.9 Zastavané plochy a nádvorcia parc. č. 1211/14 - rok 2016

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1 005,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0105)^{20} * 0,0105}{(1+0,0105)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájomzarokospolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1\,005,00 \text{ m}^2 * 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 6\,208,89 \text{ €/rok}$$

3.1.10 Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/27 - rok 2016

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	2 334,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0105)^{20} * 0,0105}{(1+0,0105)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,334,00 \text{ m}^2 * 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 14\,419,45 \text{ €/rok}$$

3.1.11 Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/42 - rok 2016

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	2 338,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0105)^{20} * 0,0105}{(1+0,0105)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,338,00 \text{ m}^2 * 6,178 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 14\,444,16 \text{ €/rok}$$

3.1.12 Ostané plochy parc. č. 1230/25 - rok 2016

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	74,570 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	7 135,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 74,570 * \left[\frac{(1+0,0105)^{20} * 0,0105}{(1+0,0105)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 4,942 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 7\,135,00 \text{ m}^2 * 4,942 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 35\,261,17 \text{ €/rok}$$

3.1.13 Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1211/14 - rok 2017

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 C
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemkov:	1 005,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0100)^{20} * 0,0100}{(1+0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,147 \text{ C/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1\,005,00 \text{ m}^2 * 6,147 \text{ C/m}^2/\text{rok} = 6\,177,74 \text{ €/rok}$$

Z toho zľavotná časť za obdobie 01.01.2017 až 31.03.2017 = 6 177,74 €/365*90=1523,28 €

3.1.14 Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/27 - rok 2017

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 C
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemkov:	2 334,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0100)^{20} * 0,0100}{(1+0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,147 \text{ C/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,334,00 \text{ m}^2 * 6,147 \text{ C/m}^2/\text{rok} = 14\,347,10 \text{ €/rok}$$

Z toho zľavotná časť za obdobie 01.01.2017 až 31.03.2017 = 14 347,10 €/365*90=3 537,64 €

3.1.15 Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/42 - rok 2017

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	93,210 C
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemkov:	2 338,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 93,210 * \left[\frac{(1+0,0100)^{20} * 0,0100}{(1+0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,147 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 2\,338,00 \text{ m}^2 * 6,147 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 14\,371,69 \text{ €/rok}$$

Z toho zľavotná časť za obdobie 01.01.2017 až 31.03.2017 = 14 371,69 €/365*90=3 543,70 €

3.1.16 Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - rok 2017

VŠH m ² pozemku poľohovou diferenciáciou:	74,570 C
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet Mj pozemku:	7 135,00 m ²

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 74,570 * \left[\frac{(1 + 0,0100)^{20} * 0,0100}{(1 + 0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 4,917 \text{ C/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Májom zarok spoločne:} \quad \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 7 135,00 \text{ m}^2 * 4,917 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 35 082,80 \text{ €/rok}$$

$$\text{Z toho adiktívna časť za obdobie 01.01.2017 až 31.03.2017} = 35 082,80 \text{ €} / 365 * 90 = 8 650,55 \text{ €}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Vecné bremeno s povinnosťou strpieť

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

- konat' (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

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

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 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 vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zataženého (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:

$$\text{VŠH}_{\text{V}} = \text{Suma} \left(\frac{\text{OZ}_t}{(1 + k)^t} \right) \quad (\text{C})$$

kdh

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (eur/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota

zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
 n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov (rok),
 k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100). (pre stanovenie úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej miery ECB s ohľadom na bežné ročné úrokové miery komerčných bánk (cca 1 % rok).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vychádza z bežného predpokladaného nájmu pozemku, pričom je potrebné nájom pozemku posúdiť ako budúci znížený odčerpateľný zdroj, a tento predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu tejto časti pozemku pri existencii budúceho vecného bremena zníženého o podiel využívania pozemkov spolu s ostatnými účastníkmi pri efektívnosti hospodárenia daných pozemku. Budúci znížený odčerpateľný zdroj potom predstavuje hodnotu zníženého ročného ekonomického efektu, pri existencii plánovanej karchy. Nakoľko nie je možné predpokladať iné využitie predmetných pozemkov ako je doterajšie je uvažované v tomto znaleckom posudku so 100 % obmedzením s odhadom bežnej straty vo výške 15 %. Zriadenie vecného bremena sa predpokladá ako odplatné s neobmedzenou dobou trvania.

4.1 Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1211/14

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo neobmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 1 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet Mj	Mj	Počet Mj	Hrubý príjem/Mj [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Zastavané plochy a nádvoria	1005	m ²	1 005,00	6,147	6 177,74

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	10,00

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{be}):

$OZ_{be} = 6\,177,74 - 10,00 - 926,66$ (15% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 5 241,08 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	10,00

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

(prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00$ %

Budíci odčerpateľný zdroj (OZ_{in}):

$$OZ_{in} = 6\,177,74 - 10,00 - 926,66 \text{ (15\% strata)} - 5\,251,08 \text{ (85\% obmedzenie)} = -10,00 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{out} = |OZ_{in} - OZ_{in}| = |-10,00 - 5\,241,08| = 5\,251,08 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 5\,251,08 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 5\,199,09 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 5\,199,09 / 1005 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 5\,251,08 * \frac{(1 + 0,01)^{20} - 1}{(1 + 0,01)^{20} * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 94\,758,64 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 94\,758,64 / 1005 = 94,29 \text{ €/m}^2$$

4.2 Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/27

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: záväda viazaná na nehnuteľnosti
 Obdobie: časovo neobmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 1 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Zostávajúce plochy a nádvoria	2334	m ²	2 334,00	6,147	14 347,10

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dostanutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	209,01
Príjem pozemku - správa	10,00
Príjmové náklady spolu:	219,01

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 14\,347,10 - 219,01 - 2\,152,07 \text{ (15\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 11\,976,02 \text{ €/rok}$$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	209,01
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	219,01

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závädy:

faktické: 100 %

Prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 14\,347,10 - 219,01 - 2\,152,07 \text{ (15\% strata)} = 12\,195,04 \text{ (85\% obmedzenie)} = - 219,02 \text{ €/rok}$$

4.2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 219,02 - 11\,976,02| = 12\,195,04 \text{ €/rok}$$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Procentová miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,195,04 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 12\,074,30 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 12\,074,30 / 2334 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,195,04 * \frac{(1 + 0,01)^{20} - 1}{(1 + 0,01)^{20} * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 220\,066,24 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBSO} = VŠH_{VB} / MJ = 220\,066,24 / 2334 = 94,29 \text{ €/m}^2$$

4.3 Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/42

4.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1 %

4.3.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet [M]	M]	Počet [M]	Hrubý príjem / [M]	Hrubý príjem spolu
				[€/rok]	[€/rok]
Zastavané plochy a nádvorja	2338	m ²	2 338,00	6,147	14 371,69

4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	209,37
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	219,37

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 14\,371,69 - 219,37 - 2\,155,75 \text{ (15\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 11\,996,57 \text{ €/rok}$$

4.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	209,37
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	219,37

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 14\,371,69 - 219,37 - 2\,155,75 \text{ (15\% strata)} - 12\,215,94 \text{ (85\% obmedzenie)} = - 219,37 \text{ €/rok}$$

4.3.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{UV} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 219,37 - 11\,996,57| = 12\,215,94 \text{ €/rok}$$

4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,215,94 \cdot \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 + 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 12\,094,99 \text{ €}$$

$$VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 12\,094,99 / 2338 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,215,94 \cdot \frac{(1 + 0,01)^{20} - 1}{(1 + 0,01)^{20} + 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 220\,443,39 \text{ €}$$

$$VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 220\,443,39 / 2338 = 94,29 \text{ €/m}^2$$

4.4 Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1230/25

4.4.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1 %

4.4.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Ostatné plochy	7135	m ²	7 135,00	4,917	35 082,80

4.4.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	638,94
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	648,94

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 35\,082,80 - 648,94 - 5\,262,42 \text{ (15\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 29\,171,44 \text{ €/rok}$$

4.4.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	638,94
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	648,94

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závädy:
skutočné:

100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00 \%$$

Budíci odčerpateľný zdroj (OZ_{bu}):

$$OZ_{bu} = 35\,082,80 - 648,94 = 5\,262,42 \text{ (15\% strata)} = 29\,820,38 \text{ (85\% obmedzenie)}$$

$$= - 648,94 \text{ €/rok}$$

4.4.5 Hospodárska výhoda

$$OZ_{hv} = |OZ_{bu} - OZ_{be}| = |- 648,94 - 29\,171,44| = 29\,820,38 \text{ €/rok}$$

4.4.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 29\,820,38 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 29\,525,13 \text{ €}$$

$$VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 29\,525,13 / 7135 = 4,14 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 29\,820,38 * \frac{(1 + 0,01)^{20} - 1}{(1 + 0,01)^{20} * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 538\,125,25 \text{ €}$$

$$VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 538\,125,25 / 7135 = 75,42 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

I. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky registra C/KN	93 676,05
Zastavané plochy a nádvorá - parc. č. 1211/14 (1 005 m ²)	217 552,14
Zastavané plochy a nádvorá - parc. č. 1215/27 (2 334 m ²)	217 924,98
Zastavané plochy a nádvorá - parc. č. 1215/42 (2 330 m ²)	532 056,95
Ostatné plochy - parc. č. 1230/25 (7 135 m ²)	1 061 210,12
Spolu pozemky (12 812,00 m²)	1 061 210,12
Spolu VŠH	1 060 000,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 060 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 060 000,00 €
 Slovom: **Jedemmiliónšestdesiat' tisíc Eur**

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€]
Pozemky		
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1211/14 - rok 2014	6,303	6 334,52
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/27 - rok 2014	6,303	14 711,20
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/42 - rok 2014	6,303	14 736,41
Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - rok 2014	5,042	35 974,67
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1211/14 - rok 2015	6,178	6 208,89
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/27 - rok 2015	6,178	14 419,45
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/42 - rok 2015	6,178	14 444,16
Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - rok 2015	4,942	35 261,17
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1211/14 - rok 2016	6,178	6 208,89
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/27 - rok 2016	6,178	14 419,45
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/42 - rok 2016	6,178	14 444,16
Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - rok 2016	4,942	35 261,17
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1211/14 - časť roku 2017	6,147	1 523,28
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/27 - časť roku 2017	6,147	3 537,64
Zastavané plochy a nádvorá parc. č. 1215/42 - časť roku 2017	6,147	3 543,70
Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - časť roku 2017	4,917	8 650,55
Spolu		229 679,31
Zaokrúhlené		230 000,00

Slovom: **Dvestotridsať tisíc Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1211/14	94 758,64	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/27	220 066,24	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/42	220 443,39	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1230/25	538 125,25	znižuje
Spolu VŠH	1 073 393,52	
Zaokrúhlené	1 070 000,00	

Slovom: **Jedemmiliónsedemdesiat' tisíc Eur**

IV. PRÍLOHY

list vlastníctva č. B052	1 strana A4
list vlastníctva č. 4405	5 strán A4
informatívna kópia z mapy	1 strana A4
grafická identifikácia	1 strana A4
geometrický plán č. 1212/16	5 strán A4
uzemnoplnávací informácia	7 strán A4
situácia širších vzťahov	1 strana A4
foto dokumentácia zo dňa 20.10.2016	1 strana A4
objednávka na vypracovanie ZP	1 strana A4
dohoda o splnomocnení	2 strany A4

Zadávateľ: Viera VALENTOVÁ
Jelenie 449/1
900 21 Svätý Jur

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 18. apríl 2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 44/2017
ktorý je doplnkom znaleckého posudku č. 39/2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena pre časové obdobie jeho trvania jeden rok pre pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25, nachádzajúce sa v okrese Bratislava II, Bratislave - m. č. Ružinov, ul. Ostredková, katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II, ako podkladu pre právny úkon majetkového vypořádania v súdnom konaní.

Počet strán (z toho príloh): 13 strán A4.

Počet odovzdaných vyhotovení: Sedem vyhotovení.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena pre časové obdobie jeho trvania jeden rok pre pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25, nachádzajúce sa v okrese Bratislava II, Bratislave - m. č. Ružinov, ul. Ostredková, katastrálne územie Ružinov, okres Bratislava II, ako podkladu pre právny úkon majetkového vypořádania v súdnom konaní.

2. Dátum vyžiadania posudku: 18. apríl 2017

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18. apríl 2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehmotnosť alebo stavba ohodnocuje: 18. apríl 2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Podklady dodané zadávateľom:

5.1 Objednávka zo dňa 27. marca 2017 na vypracovanie znaleckého posudku a jej dodatočné ústne doplnenie zo dňa 18. apríla 2017 - originál.

Ďalší text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

Podklady získané znalcom:

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z. (ďalej len "vyhláška č. 492/2004 Z. z.).

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľkou bola predložená osobitná požiadavka v súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a to v znaleckom posudku ohodnotiť len pozemky bez príslušenstva na nich sa nachádzajúcom - bez stavieb a trvalých porastov. Osobitnou požiadavkou zadávateľky pre vypracovanie tohto doplnku znaleckého posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena pre časové obdobie jeho trvania jeden rok.

II. POSUDOK

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

b) vlastnícke a evidenčné údaje

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

c) údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

d) technická dokumentácia, porovnanie so zisteným skutočným stavom

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

e) údaje katastra nehnuteľností

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

Pozemky registra C KN parc. č. 1211/14, 1215/27, 1215/42 a 1230/25, ul. Ostredková, Bratislava

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

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

3.1 POZEMKY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Text a výpočet zostávajú bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Text a výpočet zostávajú bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Vecné bremeno s povinnosťou strpieť pre časové obdobie neobmedzené

Ďalší text a výpočet zostávajú bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Vecné bremeno s povinnosťou strpieť pre časové obdobie jeho trvania jeden rok

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou

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

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

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 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 vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- 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.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad (6)$$

kde

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

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov (rok),

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare ($t/100$). (pre stanovenie úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej miery ECB s ohľadom na bežné ročné úrokové miery komerčných bánk (cca 1 % rok).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vychádza z bežného predpokladaného nájmu pozemku, pričom je potrebné nájom pozemku posúdiť ako budúci znížený odčerpateľný zdroj, a tento predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu tejto časti pozemku pri existencii budúceho vecného bremena zníženého o podiel využívania pozemkov spolu s ostatnými účastníkmi.

pri efektívnosti hospodárenia daných pozemku. Budúci znížený odčerpateľný zdroj potom predstavuje hodnotu zníženého ročného ekonomického efektu, pri existencii plánovanej ľarchy. Nakoľko nie je možné predpokladať iné využitie priemerných pozemkov ako je doterajšie je uvažované v tomto znaleckom posudku so 100 % obmedzením s odhadom bežnej straty vo výške 15 %. Zriadenie vecného bremena sa predpokladá ako odplatné s dobou trvania jeden rok.

5.1 Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1211/14

5.1.1 Základné údaje

Zadefinovanie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo obmedzené
 Doba trvania: 1 r.
 Úroková miera: 1 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Zastavané plochy a nádvorá	1005	m ²	1 005,00	6,147	6 177,74

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	10,00

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 6\,177,74 - 10,00 - 926,66 \text{ (15\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 5\,241,08 \text{ €/rok}$$

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	10,00

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BUD}):

$$OZ_{BUD} = 6\,177,74 - 10,00 - 926,66 \text{ (15\% strata)} - 5\,251,08 \text{ (85\% obmedzenie)} = - 10,00 \text{ €/rok}$$

5.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{UJ} = |OZ_{BUD} - OZ_{BE}| = |- 10,00 - 5\,241,08| = 5\,251,08 \text{ €/rok}$$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 5\,251,08 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 5\,199,09 \text{ €}$$

$$VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 5\,199,09 / 1005 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 5\,251,08 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 5\,199,09 \text{ €}$$

$$VŠH_{VB/MJ} = VŠH_{VB} / MJ = 5\,199,09 / 1005 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

5.2 Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/27

5.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	1 r.
Úroková miera:	1 %

5.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Zastavané plochy a nádvorá	2334	m ²	2 334,00	6,147	14 347,10

5.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	209,01
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	219,01

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 14\,347,10 - 219,01 - 2\,152,07 \text{ (15\% strata)} - 0 \text{ (0\% odhadzenie)} = 11\,976,02 \text{ €/rok}$$

5.2.4 Budíci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím horečného príjmu so zohľadnením záväzky

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	209,01
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	219,01

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu záväzky:
skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00 \%$$

Budíci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 14\,347,10 - 219,01 - 2\,152,07 \text{ (15\% strata)} - 12\,195,04 \text{ (85\% obmedzenie)} = - 219,02 \text{ €/rok}$$

5.2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{BU} = |OZ_{BU} - OZ_{BR}| = |- 219,02 - 11\,976,02| = 12\,195,04 \text{ €/rok}$$

5.2.6 Všeobecná hodnota práva a záväzky

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,195,04 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 12\,074,30 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 12\,074,30 / 2334 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,195,04 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 12\,074,30 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 12\,074,30 / 2334 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

5.3 Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/42

5.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viazaná na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	1 r.
Úroková miera:	1 %

5.3.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Zastavané plochy a nádvoría	2338	m ²	2 338,00	6,147	14 371,69

5.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	209,37
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	219,37

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 14\,371,69 - 219,37 - 2\,155,75 \text{ (15\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 11\,996,57 \text{ €/rok}$$

5.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	209,37
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	219,37

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 14\,371,69 - 219,37 - 2\,155,75 \text{ (15\% strata)} - 12\,215,94 \text{ (85\% obmedzenie)} = - 219,37 \text{ €/rok}$$

5.3.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 219,37 - 11\,996,57| = 12\,215,94 \text{ €/rok}$$

5.3.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,215,94 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 12\,094,99 \text{ €}$$

$$VŠH_{VSB} = VŠH_{VB} / MJ = 12\,094,99 / 2338 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12\,215,94 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$VŠH_{VB} = 12\,094,99 \text{ €}$$

$$VŠH_{VMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 12\,094,99 / 2338 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

5.4 Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1230/25

5.4.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závaďa viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	1 r.
Úroková mierca:	1 %

5.4.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Ostatné plochy	7135	m ²	7 135,00	4,917	35 082,80

5.4.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	638,94
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	648,94

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 35\,082,80 - 648,94 - 5\,262,42 \text{ (15\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 29\,171,44 \text{ €/rok}$$

5.4.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľností	638,94
prenájom pozemku - správa	10,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	648,94

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 15) / 100 = 85,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BUD}):

$$OZ_{BUD} = 35\,082,80 - 648,94 - 5\,262,42 \text{ (15\% strata)} - 29\,820,38 \text{ (85\% obmedzenie)} = - 648,94 \text{ €/rok}$$

5.4.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{im} = |OZ_{im} - OZ_{me}| = |-648,94 - 29\,171,44| = 29\,820,38 \text{ €/rok}$$

5.4.6 Všeobecná hodnota práva a záväzky

úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 29\,820,38 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 29\,525,13 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 29\,525,13 / 7135 = 4,14 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 29\,820,38 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 29\,525,13 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 29\,525,13 / 7135 = 4,14 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

I. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky registra C KN	
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1211/14 (1 005 m ²)	93 676,05
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1215/27 (2 334 m ²)	217 552,14
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 1215/42 (2 338 m ²)	217 924,98
Ostatné plochy - parc. č. 1230/25 (7 135 m ²)	532 056,95
Spolu pozemky (12 612,00 m²)	1 061 210,12
Spolu VŠH	1 061 210,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 060 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 060 000,00 €**

Slovom: **Jedenmiliónšesťdesiat tisíc Eur**

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€]
Pozemky		
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1211/14 - rok 2014	6,303	6 334,52
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/27 - rok 2014	6,303	14 711,20
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/42 - rok 2014	6,303	14 736,41
Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - rok 2014	5,042	35 974,67
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1211/14 - rok 2015	6,178	6 208,89
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/27 - rok 2015	6,178	14 419,45
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/42 - rok 2015	6,178	14 444,16
Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - rok 2015	4,942	35 261,17
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1211/14 - rok 2016	6,178	6 208,89
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/27 - rok 2016	6,178	14 419,45
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/42 - rok 2016	6,178	14 444,16
Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - rok 2016	4,942	35 261,17
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1211/14 - časť roku 2017	6,147	1 523,28
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/27 - časť roku 2017	6,147	3 537,64
Zastavané plochy a nádvoría parc. č. 1215/42 - časť roku 2017	6,147	3 543,70
Ostatné plochy parc. č. 1230/25 - časť roku 2017	4,917	8 650,55
Spolu		229 679,31
Zaokrúhlené		230 000,00

Slovom: **Dvestotridsať tisíc Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

pre neobmedzené časové obdobie jeho trvania

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1211/14	94 758,64	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/27	220 066,24	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/42	220 443,39	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1230/25	538 125,25	znižuje
Spolu VŠH	1 073 393,52	
Zaokrúhlené	1 070 000,00	

Slovom: **Jedenmiliónsedemdesiat tisíc Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

pre časové obdobie jeho trvania jeden rok

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1211/14	5 199,09	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/27	12 074,30	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1215/42	12 094,99	znižuje
Vecné bremeno práva užívania pozemku parc. č. 1230/25	29 525,13	znižuje
Spolu VŠH	58 893,51	
Zaokrúhlené	58 900,00	

slovom: Päťdesiatosem tisíc deväťsto Eur

Bratislava, 18. apríl 2017

Ing. Daniel C I B Ů Ľ A

IV. PRÍLOHY

Text zostáva bez zmeny. Pozri ZP č. 39/2017.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký poriadok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, Umočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910404.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod poradovým číslom 44/2017.

Vyhlasenie podľa ustanovení § 209 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. - Civilný sporový poriadok.

Ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.


Ing. Daniel C I B U L A