

Znalec:

Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku:

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto,
Junácka 1, PSČ 932 91, Bratislava
oddelenie podnikateľské, právne a správy majetku.
IČO 00603317

Číslo spisu (objednávky):

písomná objednávka č. OTS1401564

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 186/2014

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - právo prechodu a prejazdu a uloženia IS cez pozemok parc. KN č. 2763/8 evidovaný na LV č. 10, k.ú. Staré Mesto a pozemok parc. KN č. 21526/4 evidovaný v overenom GP č. 14/2010 (vypracoval GEOLIK, s.r.o.), v katastrálnom území Staré Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I., pre účel podkladu pre stanovenie hodnoty vecného bremena jednorazovej odplaty.

Počet listov (z toho príloh): 36 (22)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 17.07.2014.

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - právo prechodu a prejazdu, a uloženia IS cez pozemok parc. KN č. 2763/8 evidovaný na LV č. 10, k.ú. Staré Mesto a pozemok parc. KN č. 21526/4 evidovaný v overenom GP č. 14/2010 (vypracoval GEOLIK, s.r.o.), v katastrálnom území Staré Mesto, v meste Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania posudku:

04.06.2014 - písomná objednávka.

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

20.06.2014.

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

17.07.2014.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 04.06.2014...
- Doplnenie objednávky znaleckého posudku zo dňa 04.06.2014...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10-čiasť, k.ú. Staré Mesto zo dňa 27.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656-čiasť, k.ú. Staré Mesto zo dňa 27.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 27.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na oddelenie pozemku na p. č. 21526/4, číslo plánu 14/2010, mapový list č. Pezinok 9-9/33, k.ú. Staré Mesto zo dňa 05.08.2010, overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu pod č. 1867/2010 zo dňa 11.08.2010.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 07.04.2014.

5.2 Získané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonaná dňa 20.06.2014.
- Ponuka realitných spoločností v danej lokalite ohľadom predaja a prenájmu pozemkov.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách ...
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike ...

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Podklad pre stanovenie hodnoty vecného bremena...

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sú použité vzťahy uvedené v časti G a F prílohy č.3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 10-čiasť, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. č. 2763/8	o výmere	157 m ²	Zastavané plochy a nádvoria	18	1
-----------------	----------	--------------------	-----------------------------	----	---

Legenda:

Kód využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
	IČO
	spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV

Účastník právneho vzťahu: Správca

2	Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR
	IČO
	spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV

...

C. Ďalšie:

Vid' LV

Iné údaje:

Vid' LV

- podľa listu vlastníctva č. 1656-čiastočný, k.ú. Staré Mesto, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I.

A. Majetková podstata:Parcely registra "C"

Parc. č. 21526 o výmere 8 213 m² Zastavané plochy a nádvoría 99 1, 801

Legenda:

Kód využívania pozemku

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku.

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Kód chránenej nehnuteľnosti

801 - Iná ochrana.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Vid' LV

...

C. Ťarchy:

Vid' LV

Iné údaje:

Vid' LV

GEOMETRICKÝ PLÁN číslo 14/2010 na oddelenie pozemku parc. č. 21526/4:**STARÝ STAV:**

LV č. 1656	Parc. č. 21526	Zastavané plochy a nádvoría	o výmere	8 213 m ²
	Spolu		o výmere	8 213 m ²

NOVÝ STAV:

LV č. 1656	Parc. č. 21526/3	Zastavané plochy a nádvoría	22	o výmere	8 182 m ²
LV č. 1656	Parc. č. 21526/4	Zastavané plochy a nádvoría	22	o výmere	31 m ²
	Spolu			o výmere	8 213 m ²

Legenda:

Kód využívania pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba...

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.06.2014.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá a bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery sú prebraté z LV č. 10-čiastočný resp. z overeného GP č. 14/2010 ...

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

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV, z kópie z katastrálnej mapy, ale hlavne z overeného GP č. 14/2010, k.ú. Staré Mesto.

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

Predmetom ohodnotenia je jednorazové odplatné vecné bremeno vyplývajúce z obmedzenia vlastníckeho práva k parc.č. 2763/8 a parc. č. 21526/4 umiestnených v ZÚO Bratislava - mestská časť Staré mesto, katastrálnom území Staré Mesto - vymedzené celou parcelou ako i ochrannými pásmami podzemných vedení.

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

Nie sú známe.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, v strede obytného útvaru mestskej časti Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto pri ulici Šulekova. Predmetom ohodnotenia resp. stanovenia hodnoty vecného bremena - právo prechodu a prejazdu cez pozemok parc. KN č. 2763/8 evidovaný na LV č. 10, k.ú. Staré Mesto a pozemok parc. KN č. 21526/4 evidovaný v overenom GP č. 14/2010 (vypracoval GEOLIK, s.r.o.), v katastrálnom území Staré Mesto. Hodnotené pozemky sú mierne svahovité. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je 10 min.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase obhliadky boli dotknuté parcely prevažne využívané ako prístupové komunikácie k stavbe bytového domu a k príslušným pozemkom... Vzhľadom k polohe je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Okrem vecných bremien na predmetné pozemky (právo prechodu a prejazdu., ako i v práve uloženia IS..) neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie pozemku.

➤ **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠH_{POZ}) podľa Vyhlášky 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.t. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov.**

Metóda polohovej diferenciácie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³
Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} EUR/m ²
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56

¹ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadani vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

³ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 80 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu **do 60 %** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu **do 50%** z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,50–2,00) sa stanoví takto:

Všeobecná situácia		k_S
1.	záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,	0,50 – 0,70
2.	poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytne časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
5.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
6.	veľmi dobré obchodné a obytne časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytne časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytne oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
7.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytých častiach mimo centra miest nad 100 000 obyv. s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
8.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
9.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Intenzita využitia		k_V
1.	veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia,	0,90
2.	rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3.	rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4.	nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5.	exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6.	obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7.	využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20) sa stanoví takto:

Dopravné spojenie s obcou		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespev. a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2.	pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

3.	pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4.	pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00) sa stanoví takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha		k_P
1.	obchodná poloha	1,50 – 2,00
2.	obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3.	obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4.	priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5.	poľnohospodárska poloha	0,90

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50) sa stanoví takto:

Vybavenie pozemku		k_P
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2.	stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01–3,00) sa stanoví takto:

Povyšujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	pozemky určené výhľadovým plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
3.	pozemky na chránených územiach,	
4.	obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S ,	
5.	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej VH,	
6.	iné faktory (napríklad: tvar, výmera, druh možnej zástavby, sadové úpravy).	

Povyšujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa povyšujúci faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich faktorov je 1.

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) sa stanoví takto:

Redukujúce faktory		k_Z
1.	nevyskytuje sa	1,00
2.	ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
3.	spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
4.	rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
5.	ekologické zaťaženie pozemku,	
6.	ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
7.	pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
8.	svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
9.	ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva,	
10.	stavba pod povrchom pozemku,	
11.	závady viaznuce na pozemku (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochr. pásma a pod.),	
12.	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	

Redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, že sa redukujúci faktor nevyskytuje, koeficient redukujúcich faktorov je 1.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v ZUO Bratislava, k.ú. Staré Mesto ...:

POPIS HODNOTENÝCH POZEMKOV:

Pozemky sa nachádzajú v Hl. meste SR Bratislava, v strede obytného útvaru mestskej časti Staré Mesto, v katastrálnom území Staré Mesto pri ulici Šulekova. Predmetom ohodnotenia resp. stanovenia hodnoty vecného bremena - právo prechodu a prejazdu, ako i v práve uloženia IS cez pozemok parc. KN č. 2763/8 evidovaný na LV č. 10, k.ú. Staré Mesto a pozemok parc. KN č. 21526/4 evidovaný v overenom GP č. 14/2010 (vypracoval GEOLIK, s.r.o.), v katastrálnom území Staré Mesto. Hodnotené pozemky sú mierne svahovité. Dostupnosť centra mesta, ktorá obsahuje základnú a vyššiu občiansku vybavenosť je 10 min.

Predmetný pozemok v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislava je určený na funkčné využitie: malopodlažnej zástavby obytného územia (**číslo funkcie 102, kód regulácie S**) t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu...

Jedná sa ale o **stabilizované územie** charakteru rodinnej zástavby, kde sa malopodlažne bytové domy nepripúšťajú... Premiešané formy bývania v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží sa preferujú v rozvojových územiach...

Podiel funkcie bývania musí tvoriť min. 70,00 % z celkových zastavaných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50,00 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Vzhľadom k polohe a čase je možnosť využitia len pre dané účely.

Redukujúcim faktorom je šírka predmetných pozemkov, ich využiteľnosť ako i svahovitosť pozemkov...

➤ **Ohodnotenie pozemku je stanovené metódou polohovej diferenciacie.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2763/8 a 21526/4	zastavaná plocha a nádvorie	188,00	188,00	1/1	188,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 Eur/m²

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	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,60
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,45 * 2,60 * 0,80$	5,2116
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 5,2116$	346,00 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 188,00 \text{ m}^2 * 346,00 \text{ Eur/m}^2$	65 048,00 Eur

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok v ZUO Bratislava, k.ú. Staré Mesto...:****POPIS**

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov slúži ako východiskový podklad pre určenie objektívneho nájomného. Nájomné na predmetných pozemkoch je určené za predpokladu 0,15 % základnej úrokovej sadzby ECB (NBS), 15-40 ročnej návratnosti investície a 23,00 % daňového zaťaženia.

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK:

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

- $V\dot{S}H_{PMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/m²],
- k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- k_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
- n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15-40 rokov.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	346,000 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,15 %
Daň z príjmu:	23 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,23
Počet MJ pozemku:	188,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 346,000 * \left[\frac{(1 + 0,0015)^{20} * 0,0015}{(1 + 0,0015)^{20} - 1} \right] * 1,23 = 21,616 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 188,00 \text{ m}^2 * 21,616 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\,063,81 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)**VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD:****Vecné bremeno:**

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

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

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach sa stanoví iba na účely exekučného konania.) V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠH_{VB}) na účely exekučného konania:

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 1) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- 2) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary 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

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

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 - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

V prípade požiadavky stanovenia všeobecnej hodnoty vecných bremien podľa odseku 2) § 1 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. sa postupuje ako pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠH_{VB}) na účely exekučného konania

§1

(1) Táto vyhláška ustanovuje metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku znalcom. Ustanovenia osobitného predpisu¹⁾ týmto nie sú dotknuté.

(2) Podľa tejto vyhlášky sa postupuje aj v prípade, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu majetku na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu.

4.1 Vecné bremeno: VECNÉ BREMENO - právo prechodu a prejazdu, a právo uloženia a údržby IS...

POPIS

Stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena: Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku v prospech iného, v tom prípade je s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu, ako i právo uloženia IS. Charakter vecného bremena je odplatný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tom prípade ako jednorazovú odplatu za jeho zriadenie. Predpokladáme neobmedzenú dobu jeho trvania. Presné zameranie trasy bolo zadávateľom znaleckého posudku dokladované LV č. 10-čiasťový a GP č. 14/2010 overeným Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný podľa časti F. prílohy č. 3 vyhlášky:"

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary 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 20 rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Výška hospodárskej ujmy je odvodená z možného dosiahnuteľného nájmu za predmetné pozemky v danom mieste a čase. Hodnota vecného bremena za pozemky je vypočítaná zo všeobecnej hodnoty pozemkov a ich predpokladaných nájmov s dobou predpokladanej návratnosti investície 20 rokov. Toto obdobie je zvolené s ohľadom na neobmedzený čas trvania vecného bremena a vzájomnú súvislosť použitých vzťahov na výpočet všeobecnej hodnoty nájmu a všeobecnej hodnoty bremena. Hodnota hospodárskej ujmy by sa rovnala v plnej výške hodnote objektívneho nájmu zníženého o predpokladanú stratu na nájomnom z dôvodu neprenajatia celoročne celej výmery pozemkov a zníženú o náklady vlastníka spojené s daňou z

nehnuteľnosti a daňou z príjmu, len v prípade že by pozemky z titulu obmedzenia vlastníckeho práva nemohli byť využívané pre žiadny účel.

Za hodnotu obmedzenia je v danom prípade uvažovaných 50,00 % obvyklého nájomného, pretože vlastník môže naďalej povrch pozemku využívať pre doterajšie účely. Odhad bežnej straty je stanovený na 75,00 % vzhľadom na daný typ nehnuteľností a nízky záujem o prenájom daných pozemkov. Ten nám zohľadňuje prípadnú stratu vlastníka z neprenajatia časti pozemkov počas celého roka a jeho náklady spojené s daňou z nehnuteľnosti a daňou z príjmu vyplývajúcom z prenájomu nehnuteľnosti.

Náklady sú stanovené na daň z pozemkov v zmysle VZN Hl. mesta Bratislava podľa osobitného predpisu (5,97 EUR/m²) a vynásobením ročnej sadzby dane pre daný typ pozemkov a mestskú časť..., a na pravidelnú bežnú údržbu (letnú i zimnú)

Určenie výšky náhrady za zriadenie vecného bremena sa vzťahuje k parcele číslo 2763/8, v katastrálnom území Staré Mesto v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III., a k parcele číslo 21526/4 v zmysle GP č. 14/2010, v katastrálnom území Staré Mesto v meste Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

4.1.1 Základné údaje

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

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Hrubý výnos...	157,00+31,00	m ²	188,00	21,62	4 064,56

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemkov - platobný výmer...	15,71
Údržba letná i zimná...	940,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	955,71

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 0,00 - 955,71 - 0,00 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 60,43 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemkov - platobný výmer...	15,71
Údržba letná i zimná...	940,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	955,71

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 75) / 100 = 12,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 0,00 - 955,71 - 0,00 (75% strata) - 0,00 (12,5% obmedzenie) = - 447,64 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 447,64 - 60,43| = 508,07 \text{ Eur/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 508,07 * \frac{(1 + 0,0015)^1 - 1}{(1 + 0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 507,31 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 507,31 / 1 = 507,31 \text{ Eur/}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 508,07 * \frac{(1 + 0,0015)^{20} - 1}{(1 + 0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 10\,003,10 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 10\,003,10 / 1 = 10\,003,10 \text{ Eur/}$$

III. ZÁVER

1. NÁHRADA za zriadenie vecného bremena:

Predpokladané je zriadenie vecného bremena v práve prechodu a prejazdu... ako i v práve uloženia a údržby IS s povinnosťou vlastníka pozemkov strpieť toto právo na predmetných pozemkoch.

Predpokladaná je neobmedzená doba trvania vecného bremena..., ktorá je vyjadrená ako jednorazová odplata...

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
VECNÉ BREMENO - právo prechodu a prejazdu, a právo uloženia a údržby IS...	10 003,10	znižuje
Spolu VŠH	10 003,10	
Zaokrúhlene	10 000,00	

Slovom: Desiat' tisíc Eur

V Bratislave dňa 17.7.2014

Ing. Peter Vinkler

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 04.06.2014...
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10-čiasť, k.ú. Staré Mesto zo dňa 27.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656-čiasť, k.ú. Staré Mesto zo dňa 27.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Nové Mesto zo dňa 27.06.2014, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Geometrický plán na oddelenie pozemku na p. č. 21526/4, číslo plánu 14/2010, mapový list č. Pezinok 9-9/33, k.ú. Staré Mesto zo dňa 05.08.2010, overený Správou katastra pre Hl. mesto SR Bratislavu pod č. 1867/2010 zo dňa 11.08.2010.
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky ohľadom funkčného využitia pozemkov v zmysle Územného plánu Hl. mesta SR Bratislavy..., zo dňa 07.04.2014.
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 776.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 186/2014 znaleckého denníka č. 1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe dokladu č. 186/2014.