

Znalec:

Ing. Barbara Chamulová, PhD.
Kmet'ovo nám. 2, 811 07 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 432 398

Zadávatel':

**Hlavné mesto SR Bratislava - oddelenie majetkových
vzťahov**
Primaciálne námestie 1
Bratislava 814 99

Číslo spisu (objednávky):
zo dňa 26.08.2016

objednávka písomná č. OTS1602032 SNM/16/052/MK
doručená mailom dňa 12.09.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 40/2016

Vo veci:

**Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného
bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu a práva
uloženia inžinierskych sietí v rozsahu GP č. 76/2016 k pozemku
registra "C" KN parcelné číslo 21765 - zastavané plochy vo
výmere 17 m², k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres
Bratislava I.**

V Bratislave		07.10.2016		
Počet strán:	50	z toho príloh:	33	
Počet odovzdaných vyhotovení:			3	

I. Ú VODNÁ Č

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu a práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu GP č. 76/2016 k pozemku registra "C" KN parcelné číslo 21765 - zastavané plochy vo výmere 17 m², k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I., v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: objednávkou písomnou č. OTS1602032 zo dňa 26.08.2016, doručená mailom 12.09.2016.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 05.10.2016

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky, dňa 05.10.2016.

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

P. č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka č. OTS1602032 zo dňa 26.08.2016 vystavená Hlavným mestom SR Bratislava - oddelenie majetkových vzťahov, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
2	Geometrický plán č. 76/2016 úradne overený dňa 14.07.2016	kópia
3	Územno-plánovacia informácia zo dňa 28.07.2016 vystavená Magistrátom hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava	kópia
4	Situácia širších vzťahov	kópia

1.5.2 Získané znalcom :

- Záznam z obhliadky
- List vlastníctva č. 1656 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 15.10.2016, aktualizácia údajov dňa 12.10.2016.
- Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 15.10.2016.

1.6 Použitý právny predpis:

- § Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- § Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.
- § Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

- § Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- § Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- § Vyhláška MS SR 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 neskorších zmien.
- § Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších zmien.
- § Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- § Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- § Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- § Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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.
- § Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška 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 neskorších predpisov.
- § Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov 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. 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 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 647/2004 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 173/2004.
- § Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- § Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- § Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení.
- § Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Nie sú.

1.9 Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť: zriadenie vecného bremena práva prechodu, prejazdu a na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (prípojka plynovodu)

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet všeobecnej hodnoty je urobený metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti. Prehľad ponúk realitných kancelárií vypovedá okrem ponúkanej ceny, o dobe nehnuteľnosti na trhu, tiež o duplicite ponúkanej nehnuteľnosti za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je v mnohých prípadoch zahrnutá provízia sprostredkovateľa, pri rôznych typoch nehnuteľností je podiel ceny na pozemku nejasný.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa berie za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

V zmysle listu vlastníctva 1656 zo dňa 15.10.2016 sa jedná o nehnuteľnosť zapísanú v evidencii katastra nehnuteľností, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v katastrálnom území Staré Mesto, nasledovne:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálne mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. nehn.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
21765	1944	Zastavané plochy a nádvoria	22		1	5

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obceň

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

ostatné parcely nevyžiadané

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

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

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka vid' LV v prílohe

Titul nadobudnutia: vid' LV v prílohe

Časť C: Ďarchy

vid' LV v prílohe

Iné údaje:

vid' LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.10.2016 za účasti znalca. V rámci miestneho šetrenia bol dňa 05.10.2016 vykonaný záznam vybavenia ohodnocovaného pozemku.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. V rámci obhliadky bolo vykonané zisťovanie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti.

e) Porovnanie právnej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia bola k dispozícii v rozsahu: list vlastníctva č. 1656, kópia katastrálnej mapy, územnoplánovacia informácia, geometrický plán GP 76/2016, situácia širších vzťahov. Na liste vlastníctva č. 1656 je okrem iného deklarované vlastníctvo k pozemku registra "C" KN parc. č. 21765 v celkovej výmere 1944 m² - zastavané plochy a nádvoria, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

§ pozemok registra "C" KN parcelné číslo 21765, zastavané plochy a nádvorí o celkovej výmere 1944 m², k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, k ohodnoteniu za účelom zriadenia vecného bremena podľa GP 76/2016 časť pozemku o výmere 17 m²,

g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:

Pozemok

Obec Bratislava je najväčším a súčasne hlavným mestom Slovenskej republiky a spadá do Bratislavského kraja. Je to sídlo vlády, prezidenta a parlamentu, centrum kultúry a vzdelanosti, sídlo univerzít, centrum histórie a umenia, ako aj biznisu, mesto pracovných príležitostí a nákupných možností, zábavy a služieb. V meste je vybudovaná kompletná technická infraštruktúra. Má medzinárodnú vlakovú, autobusovú i leteckú dopravu. V rámci mesta premáva mestská hromadná doprava, ktorá spája jednotlivé okresy a mestské časti. Bratislava má päť okresov a 17 mestských častí. Podľa štatistických údajov z roku 2004 má Bratislava v súčasnosti 426 tisíc obyvateľov a rozlohu 367,6 km². Leží v nadmorskej výške od 126 m n. m. (Čunovo) po 514 m n. m. (Devínska Kobyla).

Jedným z okresov je Bratislava I, ktorý má iba jednu mestskú časť a to Staré Mesto. Staré Mesto je časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta, nábrežie Dunaja a hradný vrch. Centrum mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Táto mestská časť má rozlohu 9,6 km² a žije tu 52 375 obyvateľov (údaje z roku 2011). Staré Mesto môžeme rozdeliť do štyroch oblastí, na západnú, severnú a východnú časť a na Bratislavské nábrežie. Západná časť Starého Mesta sa líši od jeho ostatných častí. Rozkladá sa na vrškoch malokarpatského predhoria, zastavaných najmä vilovou zástavbou. Bratislavské vršky z juhu ohraničuje strmý svah zvažujúci sa k Dunaju. Podobne výrazná je aj ich západná hranica, ktorou je Mlynská dolina. Severné ohraničenie Bratislavských vrškov tvorí dopravná komunikácia využívajúca Lamačskú bránu, zníženu južnej časti Malých Karpát. Na východe táto bratislavská vilová oblasť pozvoľne klesá k Palisádam a historickému centru Bratislavy. Na plochom vrchu na jej juhovýchodnom okraji sa nachádza Bratislavský hrad. Na východných a južných svahoch hradného kopca sa rozprestiera Podhradie. Táto časť sa vyznačuje kľudným kultivovaným životným prostredím.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich obytných domov a občianskej vybavenosti v blízkosti Ondrejského cintorína, Medickej záhrady, autobusovej stanice a Lekárskej fakulty ÚK. Jedná sa o časť pozemku p. č. 21765, ktorý je miestnou komunikáciou - Cintorínskou ulicou, ktorá je prístupná z ulice 29. augusta. Časť pozemku o výmere 17 m², na ktorej sa má zriadiť vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu a v práve uloženia inžinierskych sietí podľa GP 76/2016, susedí s parcelou č. 8709, v prospech vlastníka ktorej sa má zriadiť a je to pri križovatke Cintorínskej s Lazaretskou ulicou. Nehnuteľnosť sa nachádza priamo v centre hlavného mesta SR, premávajú po nej linky trolejbusov MHD, električková a autobusová doprava je v tesnej blízkosti. Pozemkom prechádzajú prakticky všetky inžinierske siete. Okolité prostredie je konsolidované dostatočnou občianskou vybavenosťou, službami, obchodmi, nemocnicou s poliklinikou sv. Michala, lekárňami ap., zástavba v okolí je

tvorená prevažne obytnými alebo administratívnymi budovami a stavbami občianskej vybavenosti. Životné prostredie je ovplyvňované iba zvýšeným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktné skupiny, či už priamo, alebo v jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. Hustota obyvateľstva je vzhľadom k zástavbe priemerná.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - záujmová parcela č. 21765 je svojím stavebno-technickým charakterom a územnoplánovacou informáciou súčasťou územia, pre ktoré je definovaný kód S: stabilizovaná plocha, čo znamená v zmysle územnoplánovacej dokumentácie, že patrí do komunikačného systému a je v dotyku s regulačným blokom č. 17/3, v ktorom je umiestnená nehnuteľnosť - pozemok p. č. 8709 a stavba na parcele č. 8709 v prospech ktorej sa má zriadiť vecné bremeno. Iné využitie pozemku parc. č. 21765 v budúcnosti ako na miestnu komunikáciu je málo pravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

2.1 STAVBY

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Pozemok parc. č. 21765, v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

POPIS

Predmetom ohodnotenia je **časť pozemku registra "C" KN parc. č. 21765 o výmere 17 m²**, ktorá je situovaná v obci BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, v k.ú. Staré Mesto. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce v zástavbe obytných domov a stavieb občianskej vybavenosti a administratívnych budov v centre mesta. Podľa GP 76/2016 má zložený tvar a to obdĺžnikovú a lichobežníkovú časť, je rovinatý so všetkými inžinierskymi sieťami v dosahu.

V zmysle LV č. 1656 je pozemok parc. č. 21765 identifikovaný ako zastavané plochy a nádvoría. Podľa spôsobu využívania pozemku uvedenom v liste vlastníctva sa jedná o pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť. Pozemok je priamo verejnou miestnou komunikáciou - Cintorínska ulica a je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

V zmysle územnoplánovacej informácie zo dňa 28.07.2016, ktorú vyhotovil Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov definuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 21765 k. ú. Staré Mesto **kód S: stabilizovaná plocha** čo znamená, že pozemok parc. č. 21765 je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou komunikačného systému v dotyku s regulačným blokom č. 17/3, v ktorom je umiestnená nehnuteľnosť v prospech ktorej sa má zriadiť vecné bremeno.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky c. 254/2010 Z. z. pri metóde polohovej diferenciácie pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m₀ pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21765	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00

Obec: Bratislava
 Východisková hodnota: V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,80

koeficient všeobecnej situácie	kupelný dom, veľa šiestich ulíc v centre miest nad 100 000 obyvateľov, veľkých obytých častiach mestských centrách, veľkých obytých častiach mestských centrách, veľkých obytých častiach mestských centrách	
k_v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy štandardným vybavením 5-7-podlažné, vysoké využitie	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov, širokými ulicami, parkovacími miestami, hromadná doprava s hromadnou dopravou	1,10
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná podoba a byt	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (voda, elektrika, plyn)	1,50
k_Z koeficient povýšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,15 * 1,10 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	4,7817
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,7817$	317,46 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 17,00 \text{ m}^2 * 317,46 \text{ €/m}^2$	5 396,82 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok parc. č. 21765, v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	317,460 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,05 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	17,00 m ²

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

$$V\check{S}_{NPMJ} = 317,460 * \left[\frac{(1+0,0005)^{25} * 0,0005}{(1+0,0005)^{25} - 1} \right] * 1,19 = 15,210 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}_{NP} = M * V\check{S}_{NPMJ} = 17,00 \text{ m}^2 * 15,210 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 258,57 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno - právo prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí - parcela č. 21765

POPIS

Má sa zriadiť vecné bremeno na nehnuteľnosti - časť pozemku parc. č. 21765 o výmere 17 m² vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava v prospech vlastníka nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 8709 a stavby umiestnenej na ňom. Vecné bremeno bude spočívať v práve prechodu, prejazdu a priznaní práva uloženia inžinierskych sietí (prípojka plynovodu) na parcele č. 21765 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku parc. č. 8709 a stavby na pozemku p. č. 8709. V tomto prípade je možné predpokladať, že ide o vecné bremeno zriadené na dobu neurčitú. Vecné bremeno označuje právny vzťah. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena predstavuje stanovenie hodnoty primeranej výšky jednorazovej úhrady, ktorá by primerane kompenzovala majetkovú ujmu povinného. Výpočet sa vykonal kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom v prípade vecného bremena zriadeného na dobu neurčitú v trvaní 20 rokov). Pri bežnom odčerpateľnom zdroji sa čistý príjem z nehnuteľnosti stanovil ako disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia vecného bremena a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Do nákladov boli zahrnuté náklady na daň z nehnuteľnosti (podľa súčasne platných daňových predpisov - vo výške 1,4 Eur/m².rok pre Bratislava - Staré Mesto).

Nižšie sú uvedené sadzby dane z nehnuteľností:

Sadzby dane z nehnuteľností sú rozdelené do 3 pásiem:

1. pásmo na území mestskej časti Rusovce, Jarovce, Čunovo, Vajnory, Devín, Záhorská Bystrica a Lamač
2. pásmo na území mestskej časti Nové Mesto, Ružinov, Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Devínska Nová Ves, Rača, Podunajské Biskupice a Vrakuňa
3. pásmo na území mestskej časti Staré Mesto

DAŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m ²	Ročná sadzba dane v %		
			1. pásmo	2. pásmo	3. pásmo
A	orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
C	záhrady	5,97	0,9	1	1,2
D	lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy	-	0,3	0,3	0,3
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	-	0,3	0,3	0,3
F	zastavané plochy a nádvoría	5,97	1,05	1,15	1,4
G	stavebné pozemky	71,69	0,9	1	1,2
H	ostatné plochy	5,97	1,05	1,15	1,4

Strata sa zvyčajne uvažuje percentuálnym podielom z dosiahnuteľných hrubých výnosov, pre tento prípad je odhadovaná vo výške 50%. Budúci odčerpateľný zdroj predstavuje predpokladaný čistý príjem, ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, pri existencii vecného bremena. Pri jeho výpočte boli zohľadnené tie isté náklady ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji, odhadovaná strata pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou a zohľadnené vecné bremeno ako obmedzenie. Úroková miera potrebná pre stanovenie hodnoty vecného bremena bola zo <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/udajove-kategorie-sdds/urokove-sadzby/urokove-sadzby-ecb>:

Úrokové sadzby ECB

Sadzba hlavnej refinančnej operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike ([Zákon č. 659/2007 Z. z.](#) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

Platné od	Jednodňové refinančné operácie	Hlavné refinančné operácie	Jednodňové sterilizačné operácie
16.3.2016	0,25 %	0,00%	-0,40 %
9.12.2015	0,30 %	0,05%	-0,30 %
10.9.2014	0,30 %	0,05%	-0,20 %
11.6.2014	0,40 %	0,15%	-0,10 %
13.11.2013	0,75 %	0,25 %	0,00 %
8.5.2013	1,00 %	0,50 %	0,00 %
11.7.2012	1,50 %	0,75 %	0,00 %
14.12.2011	1,75 %	1,00 %	0,25 %
9.11.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
13.7.2011	2,25 %	1,50 %	0,75 %
13.4.2011	2,00 %	1,25 %	0,50 %
13.5.2009	1,75 %	1,00 %	0,25 %
8.4.2009	2,25 %	1,25 %	0,25 %
11.3.2009	2,50 %	1,50 %	0,50 %
21.1.2009	3,00 %	2,00 %	1,00 %
1.1.2009	3,00 %	2,50 %	2,00 %

Vzhľadom na veľkosť pozemku, ktorý je predmetom zriadenia vecného bremena a jeho polohy, môžem konštatovať, že obmedzenie z titulu závädy, teda vecného bremena - skutočné, odhadujem vo výške 30%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda vi az nuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo neobmedzene
 Doba trvania: 20 r.
 Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom čast pozemku p.č. 21765	17	m ²	17,00	15,21	258,57

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	23,80
Predpokladané bežné náklady spolu:	23,80

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 258,57 - 23,80 - 129,29$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 105,48 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	23,80
Predpokladané budúce náklady spolu:	23,80

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné:

30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 258,57 - 23,80 - 129,29$ (50% strata) - 38,79 (15% obmedzenie) = 66,69 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |66,69 - 105,48| = 38,79$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera

$k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠ_{VB} = 38,79 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$VŠ_{VB} = 38,77 \text{ €}$$

$$VŠ_{VBMJ} = VŠ_{VB} / MJ = 38,77 / 17 = 2,28 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S} \quad V_B = 38,79 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\check{S} \quad V_B = 771,74 \text{ €}$$

$$V\check{S} \quad V_{BMJ} = V\check{S} \quad V_B / MJ = 771,74 / 17 = 45,40 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVE

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie výšky jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu a práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu GP č. 76/2016 k pozemku registra "C" KN parcelné číslo 21765 - zastavané plochy vo výmere 17 m², k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I., v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien.

Ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - časti pozemku registra "C" KN parc. č. 21765 o výmere 17 m², k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I - bola zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by nehnuteľnosť mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane DPH.

Výpočet jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - právo prechodu, prejazdu a v práve uloženia inžinierskych sietí v prospech vlastníka nehnuteľností na parc. č. 8709, k.ú. Staré Mesto, bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa berie za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov. Bolo potrebné primerane zväžiť, akú výhodu bude mať oprávnený z existencie vecného bremena ku dňu ohodnotenia.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok

Stavby:

Pozemky:

Vš eobecná hodnota metódu polohovej diferenciacie

5 396,82 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenc

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 21765 v k.ú. Staré Mesto, obc-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I - parc. č. 21765 (17 ²)	5 396,82
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemok	5 396,82
Spolu VŠH	5 396,82
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 400,00

Vš eobecná hodnota stavby a pozemkov je spolu 5 400,00 €

Slovom: Päťtisícštyristo Eur

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno právo prechodu práv azdu a d ož eni inž inerskych sí ť í - parcelač . 21	771,74	zniž ť ť
Spolu VŠH	771,74	
Zaokrúhlene	770,00	

Slovom: **Sedemstosedemdesiat Eur**

V Bratislave d ť ť a 16 10 2016

Ing. Barbara Chamulová , PhD

IV. PRÍLOH

P.č.	Doklad	Formát	Počet strán
1	Objednávka OTS1602032 SNM/16/052/MD zo dňa 25.8.2016	A4	1
2	Geometrický plán GP č. 76/2016 úradne overený zo dňa 14.07.2016	A4	2
3	Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekcia územného plánovania, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 28.07.2016	A4	5
4	Situácia širších vzťahov	A4	3
5	List vlastníctva č. 1656 - čiastočný, informatívny, vytvorený z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 15.10.2016, aktualizácia údajov dňa 12.10.2016.	A4	20
6	Kópia katastrálnej mapy – informatívna, vytvorená z verejného internetového portálu katastra nehnuteľností zo dňa 15.10.2016.	A4	1
7	Fotodokumentácia	A4	1
Spolu:			33

V. ZNALECKÁ DOL OŽ

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, a odvetvie 370100 – Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 914963.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 40/2016.

Ing. Barbara Chamulová, PhD.