

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
☎ 0903 404 301 ☒ kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

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

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka OTS1700620 SNM/17/018/MR, zo dňa 15.02.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 65/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva stavby na častiach pozemkov v k.ú.Staré Mesto, okr. Bratislava I - parc.č.21409, 21405/1, 63/3 (podľa GP č.30114/2016 diel 2,4,5) a práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 63/1,63/3 (podľa GP č. 30114/16 - diel 1,2,3), pre účely jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet listov : 28 (z toho 14 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva stavby na častiach pozemkov v k.ú.Staré Mesto, okr. Bratislava I - parc.č.21409, 21405/1, 63/3 (podľa GP č.30114/2016 diel 2,4,5) a práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 63/1,63/3 (podľa GP č. 30114/16 - diel 1,2,3).

2. Dátum vyžiadania posudku:

15.02.2017

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

15.03.2017

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

15.03.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, Sekcia územného plánovania - oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava 1, pod č.: MAGS OUIIC 51246/15-333807, zo dňa 26.08.2016
- Geometrický plán č.30114/2016 na vyznačenie vecného bremena na parc.č.63/1, 63/3, 21409 a 21405/1, v k.ú.Staré Mesto, vyhotovený firmou "IGK s.r.o., Kozmonautická 5, 821 02 Bratislava", dňa 16.01.2017, úradne overený dňa 28.02.2017, pod č. 322/17

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1656, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 09.02.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6829, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 09.02.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 06.04.2017, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Poznatky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

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, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z., vyhl.č. 33/2009 Z.z., vyhl.č.107/2016 Z.z. a vyhl.č.256/2016 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z.
- Zákon Národnej rady SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon), v znení neskorších zmien a doplnkov
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 7/2016 z 30. júna 2016, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2014 o dani z nehnuteľností, schválené uznesením mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy 524/2016 z 30. júna 2016 s účinnosťou dňom 1. januára 2017.
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená MS SR
- Ohodnocovanie nehnuteľností, autori-M.Ilavský, M.Nič, D.Majdúch, vydané vydavateľstvom Mlpress v Bratislave 2012
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

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

- Pre účely zriadenia vecného bremena a jednorázovej odplaty.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH pozemkov ako najvhodnejšiu metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR,$$

kde

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

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

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

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

-podľa listu vlastníctva č. **1656**, k.ú. Staré Mesto

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 63/3	- záhrady o výmere 111 m ²	4	1	,202
- parc.č.: 21405/1	- zastavané plochy a nádvoria o výmere 1965 m ²	22	1	,202
- parc.č.: 21409	- zastavané plochy a nádvoria o výmere 756 m ²	22	1	,202

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

202 - pamiatková rezervácia

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Viď kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Bez zápisu.

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.03.2017 za účasti zástupcu objednávateľa.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.03.2017.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie bola poskytnutá iba územnoplánovacia informácia a geometrický plán č.30114/2016 na vyznačenie vecného bremena-práva stavby a prechodu a prejazdu.

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

Pozemky parc.č. 63/1, 63/3, 21405/1 a 21409 sú evidované na liste vlastníctva č.1656. Pozemky sú zapísané ako druh kultúry "záhrady" (pozemky parc.č.63/1,63/3) a "zastavané plochy a nádvoría" (pozemky parc.č.21405/1 a 21409). Súčasný využitie pozemkov (posudzovaných častí) - spevnené komunikácie a plochy miestneho významu. Pozemky parc.č. 63/1,63/3, 21405/1 a 21409 sú zakreslené v kópii z katastrálnej mapy. Na niektorých pozemkoch sú situované podzemné stavby a siete-hromadná podzemná garáž a kolektor.

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

- parc.č. 63/1 - záhrady o výmere 23 m²
- parc.č. 63/3 - záhrady o výmere 37 m²
- parc.č. 63/3 - záhrady o výmere 46 m²
- parc.č. 21405/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 168 m²
- parc.č. 21409 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 107 m²

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

Stavby a vonkajšie úpravy na posudzovaných pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky registra "C" KN parc.č.21409, 21405,63/1 a 63/3 sa nachádzajú v MČ Bratislava - Staré Mesto, na križovatke ulíc Uršulínska a Františkánska . V okolí pozemkov sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, Magistrát hl.mesta SR Bratislavy, školy, zdravotné strediská, potraviny, obchody - nákupné centrá. Pracovné príležitosti obyvateľov Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia orgány a inštitúcie hl.mesta, kultúra, školstvo a zdravotníctvo nad úrovňou ostatných krajov.

Poloha pozemkov parc.č.21409, 21405 a 63/3, v MČ Bratislava - Staré Mesto:

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky sú v súčasnosti využívané ako verejná prístupová komunikácia-plocha. Možnosti využitia sú uvádzané v územnoplánovacej informácii, ktorá tvorí jednu z príloh znaleckého posudku.

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

Podľa výpisu z LV č.1656 nie je na oceňované pozemky v KN zapísaná ľarcha a ani vecné bremeno. Jedná sa o verejnú cestnú komunikáciu-plochy. Na dotknutých pozemkoch je situovaná podzemná stavba-hromadná garáž a kolektor. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovanej nehnuteľnosti z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie+záhrada****POPIS**

Dotknuté pozemky parc.č.63/1 - časť (diel 1 podľa GP) a 63/3 - časť (diel 2 a 3 podľa GP) sú evidované v registri "C" KN s druhom kultúry ako "záhrady", čo nezodpovedá skutočnosti. Na uvedených pozemkoch sú vybudované podzemné a inžinierske stavby(v rozsahu podľa GP)-podzemná garáž, ako aj spevnené komunikácie a plochy, slúžiace predovšetkým pre účely prístupu k okolitým objektom(stavbám)-predovšetkým k hromadnej podzemnej garáži na parc.č.62/2,3,63/3,21409,21405/1, ako aj administratívnej budove na parc.č.69.Podľa Územnoplánovacej informácie, vydanéj Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania pod č.j.: MAGS OUIČ 51246/15-333807 zo dňa 26.08.2016 je časť pozemku parc.č.63/3 určená na funkčné využitie (číslo funkcie 1110)-parky + sadovnícke + lesoparkové úpravy. Možnosti ďalšieho využitia tejto časti pozemku - v prípustnom resp.neprípustnom rozsahu - sú uvádzané v predmetnej ÚPI. Ďalšia časť pozemku parc.č.63/3 je v zmysle predmetnej ÚPI určená na funkčné využitie (číslo funkcie 201) - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Možnosti ďalšieho využitia tejto časti pozemku -v prípustnom resp.prípustnom v obmedzenom rozsahu resp.neprípustnom rozsahu - sú uvádzané v predmetnej ÚPI.

Pozemky sú posudzované ako ostatná plocha. Pozemky sú situované v centrálnej časti mesta-na vedľajších uliciach. Sú ľahko dostupné z priľahlých mestských komunikácií(Uršulínska ulica a pod.). Majú rovinný charakter. Priamo alebo v susedstve pozemkov sú situované všetky inžinierske siete. Pozemky sú intenzívne využívané motorovými vozidlami ako aj chodcami - jedná sa o verejné komunikačné plochy resp. priestranstvo. Prevládajúca okolitá zástavba-administratívne objekty, objekty obchodov a služieb, byty.

Dotknuté pozemky parc.č.21409-časť(diels 5 podľa GP) a 21405/1-časť(diels 4 podľa GP) sú evidované v registri "C" KN s druhom kultúry ako "zastavané plochy a nádvoria", čo zodpovedá skutočnosti. Na uvedených pozemkoch(v rozsahu podľa GP) sú vybudované inžinierske stavby-spevnené komunikácie a plochy(ako aj kolektor) - slúžiace pre účely prístupu k okolitým objektom (stavbám) v dotknutej lokalite.Ďalej na pozemkoch je vybudovaná podzemná stavba-hromadné garáže.Dotknuté časti pozemkov sú súčasťou komunikácie na Františkánskej a Uršulínskej ulici. Podľa Územnoplánovacej informácie, vydanéj Magistrátom hl.mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania pod č.j.MAGS OUIČ 51246/15-333807 zo dňa 26.08.2016 sú posudzované pozemky (včítane parc.č.63/3) súčasťou pamiatkovej rezervácie. Pozemky sú využívané ako verejné komunikačné plochy, ohraničené inými funkčnými plochami.Bližšie využitie je uvádzané v citovanej ÚPI.Pozemky sú posudzované ako ostatné plochy. Charakteristika pozemkov je obdobná ako u pozemkov parc.č.63/1 a 63/3.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21405/1-diel 4	zastavané plochy a nádvoria	168	168,00	1/1	168,00
21409-diel 5	zastavané plochy a nádvoria	107	107,00	1/1	107,00
63/3-diel 2	záhrada	37	37,00	1/1	37,00
Spolu výmera					312,00

2.2.1.1.1 Záhrady**POPIS**

Popis je uvádzaný pri pozemkoch, posudzovaných pre účely vecného bremena-právo stavby.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu	Podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------	-------	--------	--------------------------

			výmera [m ²]		
63/3-diel 2	záhrada	37	37,00	1/1	37,00
63/1-diel 1	záhrada	23	23,00	1/1	23,00
63/3-diel 3	záhrada	46	46,00	1/1	46,00
Spolu výmera					106,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H,MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	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 obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
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 _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	2. obchodná poloha a byty	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viažuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU- pre VB právo stavby

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 0,90	4,7736
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,7736	316,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{HMJ} = 312,00 m ² * 316,92 €/m ²	98 879,04 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH-pre VB právo stavby

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 21405/1-diel 4	53 242,56
parcela č. 21409-diel 5	33 910,44
parcela č. 63/3-diel 2	11 726,04
Spolu	98 879,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU-pre VB právo prechodu a prejazdu

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 0,90	4,7736
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 4,7736	316,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{HMJ} = 106,00 m ² * 316,92 €/m ²	33 593,52 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH-pre VB právo prechodu a prejazdu

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 63/3-diel 2	11 726,04
parcelsa č. 63/1-diel 1	7 289,16
parcelsa č. 63/3-diel 3	14 578,32
Spolu	33 593,52

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie+záhrada**

Pri výpočte VŠH nájmu pozemkov vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-daň z príjmu právnickej osoby - 21%

-úroková miera po celú dobu prenájmu vo výške 0,5% (jedná sa o priemernú výšku),ohraničenie úrokovej miery je základnou úrokovou sadzbou ECB a úrokovou mierou poskytovanou komerčnými bankami na vkladoch nad 1 rok (vychádzajúc zo štatistiky NBS)

- predpokladané obdobie návratnosti odhadujem na 30 rokov

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	316,920 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	312,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 316,920 * \left[\frac{(1+0,0050)^{30} * 0,0050}{(1+0,0050)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 13,797 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 312,00 \text{ m}^2 * 13,797 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{4\ 304,66 \text{ €/rok}}$$

3.1.2 Záhrady

Pri výpočte VŠH nájmu pozemkov pre účely VB-právo prechodu a prejazdu- vychádzam z rovnakých okrajových podmienok, ako pre účely VB-právo stavby.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	316,920 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	106,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 316,920 * \left[\frac{(1+0,0050)^{30} * 0,0050}{(1+0,0050)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 13,797 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 106,00 \text{ m}^2 * 13,797 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\ 462,48 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno-právo stavby

POPIS

Na dotknutých pozemkoch je situovaná stavba-hromadná podzemná garáž súp.č.6665,ktorej vlastníkom podľa výpisu z LV č.6829 je spoločnosť -Best in Parking-Slovakia s.r.o.Bratislava.Na časti pozemkov parc.č.21405/1 a 21409 je ešte situovaná podzemná inžinierska stavba-kolektor(údaj čerpaný z ÚPI).

Pri výpočte VŠH vecného bremena vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-z nákladov uvažujem štandardné náklady -na správu,a to vo výške 1% z hrubého výnosu a daň z nehnuteľnosti(daň z nehnuteľnosti je považovaná za jeden zo štandardných nákladov,vychádzajúc z uvedenej skutočnosti,v dotknutom prípade preto uvažujem s týmto nákladom napriek tomu,že vlastník pozemkov neplatí daň z nehnuteľnosti), v zmysle platného VZN o dani z nehnuteľnosti

-obmedzenie uvažujem vo výške 90%,nakoľko obmedzujúcim faktorom je stavba trvalého charakteru,ale podzemná. Pri nadzemnej stavbe je obmedzenie ešte vyššie,môže sa blížiť až k 100%.

-stratu uvažujem vo výške 20% z dôvodu,že sa jedná o pozemky v Bratislave,užšom centre.Pri stavebných pozemkoch sa strata môže pohybovať až k 0%.V posudzovanom prípade predpokladám,že bude prevažovať záujem nad nezáujmom o prenájom pozemkov.Jedná sa o pozemky,ktoré sú posudzované ako ostatné plochy,vychádzajúc z charakteru ich využitia.

-vecné bremeno je počítané na časovo neobmedzenú dobu

-oprávneným z vecného bremena je vlastník hromadnej podzemnej garáže

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemkov parc.č.63/3,21405/1, 21409	37+168+107	m ²	312,00	13,797	4 304,66

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady	4304,66*0,01	43,05
daň z nehnuteľnosti	312*5,97*0,014	26,08
Predpokladané bežné náklady spolu:		69,13

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 4 304,66 - 69,13 - 860,93 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 3 374,60 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady	4304,66*0,01	43,05
daň z nehnuteľnosti	312*5,97*0,014	26,08
Predpokladané budúce náklady		69,13

spolu:		
--------	--	--

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 90 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$90 * (100 - 20) / 100 = 72,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 4 304,66 - 69,13 - 860,93 (20% strata) - 3 099,36 (72% obmedzenie) = 275,24 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |275,24 - 3 374,60| = **3 099,36 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 3\,099,36 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

VŠH_{VB} = **3 083,94 €**

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 3 083,94 / 312 = **9,88 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 3\,099,36 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

VŠH_{VB} = **58 848,85 €**

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 58 848,85 / 312 = **188,62 €/m²**

4.2 Právo prechodu a prejazdu

POPIS

Pri výpočte VŠH vecného bremena vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-z nákladov uvažujem štandardné náklady -na správu,a to vo výške 1% z hrubého výnosu a daň z nehnuteľnosti(daň z nehnuteľnosti je považovaná za jeden zo štandardných nákladov,vychádzajúc z uvedenej skutočnosti,v dotknutom prípade preto uvažujem s týmto nákladom napriek tomu,že vlastník pozemkov neplatí daň z nehnuteľností), v zmysle platného VZN o dani z nehnuteľností

-obmedzenie uvažujem vo výške 75%,nakoľko obmedzujúcim faktorom je prechod a prejazd cez pozemky do podzemných hromadných garáží,výška % obmedzenia je stanovená z pomeru počtu garážových státí v hromadných garážach dotknutých účastníkov

-stratu uvažujem vo výške 20% z dôvodu,že sa jedná o pozemky v Bratislave,užšom centre.Pri stavebných pozemkoch sa strata môže pohybovať až k 0%.V posudzovanom prípade predpokladám,že bude prevažovať záujem nad nezáujmom o prenájom pozemkov.Jedná sa o pozemky,ktoré sú posudzované ako ostatné plochy,vychádzajúc z charakteru ich využitia.

-vecné bremeno je počítané na časovo neobmedzenú dobu

-oprávneným z vecného bremena je vlastník hromadnej podzemnej garáže

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,5 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku parc.č.63/3,63/1	23+37+46	m ²	106,00	13,797	1 462,48

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady	1462,48*0,01	14,62
daň z nehnuteľnosti	106*5,97*0,012	7,59
Predpokladané bežné náklady spolu:		22,21

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 462,48 - 22,21 - 292,50 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 147,77 €/rok

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady	1462,48*0,01	14,62
daň z nehnuteľnosti	106*5,97*0,012	7,59
Predpokladané budúce náklady spolu:		22,21

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 75 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $75 * (100 - 20) / 100 = 60,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 1 462,48 - 22,21 - 292,50 (20% strata) - 877,49 (60% obmedzenie) = 270,28 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |270,28 - 1 147,77| = **877,49 €/rok**

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 877,49 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{873,12 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 873,12 / 106 = \mathbf{8,24 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 877,49 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{16\ 661,27 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 16\ 661,27 / 106 = \mathbf{157,18 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

132 472,56 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky-pre VB právo stavby	
Zastavaná plocha a nádvorie+záhrada - parc. č. 21405/1-diel 4 (168 m ²)	53 242,56
Zastavaná plocha a nádvorie+záhrada - parc. č. 21409-diel 5 (107 m ²)	33 910,44
Zastavaná plocha a nádvorie+záhrada - parc. č. 63/3-diel 2 (37 m ²)	11 726,04
Spolu VŠH	98 879,04
Pozemky-pre VB právo prechodu a prejazdu	
Záhrady - parc. č. 63/3-diel 2 (37 m ²)	11 726,04
Záhrady - parc. č. 63/1-diel 1 (23 m ²)	7 289,16
Záhrady - parc. č. 63/3-diel 3 (46 m ²)	14 578,32
Spolu VŠH	33 593,52
Spolu VŠH pozemkov-pre VB právo stavby+prechodu a prejazdu	132 472,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	132 000,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 132 000,00 €

Slovom: Stotridsaťdvatisíc Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie+záhrada	13,797	4 304,66
Záhrady	13,797	1 462,48
Spolu		5 767,14
Zaokrúhlene		5 800,00

Slovom: Päťtisícosemsto Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno-právo stavby	58 848,85	znižuje
Vecné bremeno-právo prechodu a prejazdu	16 661,27	znižuje
Spolu VŠH	75 510,12	
Zaokrúhlene	75 500,00	

Slovom: Sedemdesiatpäťtisícpäťsto Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave, dňa: 6.4.2017

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Informatívna kópia z mapy
4. Geometrický plán na vyznačenie VB
5. Výpisy z LV č.1656, 6829, 4208
6. Územnoplánovacia informácia
7. Fotodokumentácia
8. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 65/2017.

Podpis znalca