

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1702853

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby podľa zákona č. 66/2009 Z.z. na pozemkoch registra C KN parc. č. 2176/5 a 2176/7 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III., pre účel úhrady jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

23 listov formátu A4 (z toho príloh 7 listov)
3x rovnopis a 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenie všeobecnej hodnoty hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby podľa zákona č. 66/2009 Z. z. na pozemkoch registra C KN parc. č. 2176/5 a 2176/7 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 05.09.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 08.10.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.07.2009

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1702853, zo dňa 05.09.2017, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 53991/2017-400190, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 11.10.2017, 2xA4
- Znalecký posudok č. 1/2009, Ing. Pavol Hraško PhD, kópia 14xA4
- Znalecký posudok č. 29/2013, Ing. Eva Hulalová, kópia 15xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.3664, okres Bratislava IV., obec BA-m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, dátum vyhotovenia 08.10.2017, 3xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 08.10.2017, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 15.08.2017
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. 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 v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2009 o dani z nehnuteľností
- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Príloha č. 2 k zákonu č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: : uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) -je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ}) 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.

Všeobecná hodnota nájmu za pozemok (VŠH_{NP}) vychádza z vypočítanej VŠH_{POZ} podľa vybranej metódy (polohová, porovnávací alebo výnosová metóda) s použitím premenných:

VŠH_{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 príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 rokov

Všeobecná hodnota vecného bremena (VŠH_{VB}) sa vypočíta ako:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených potom rokmi, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viazajúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Do výpočtu vstupujú:

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].

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení (ďalej len vyhláška).

Pre výpočet VŠH pozemku je použitá **metóda polohovej diferenciácie**, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty v danom mieste a čase.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože som nemal k dispozícii nájomné zmluvy na podobné pozemky. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku súboru podkladov na porovnanie pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady) sa vykoná podľa vyhlášky takto:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto príslušné obdobie.

Základná úroková sadzba bola 1,00 % v období od 13.05.2009 do 13.04.2011.

Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov bola 1,065% v období 07/2009.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na **LV č. 2176**, k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III. nasledovne:

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2176/5	4035	Ostatné plochy	37	1		
2176/7	392	Ostatné plochy	37	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Podľa LV v prílohe	Podľa LV v prílohe	Podľa LV v prílohe

Titul nadobudnutia LV v prílohe

C: ŤARCHY

LV v prílohe

Iné údaje:

LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 15.08.2017 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti LV a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Pozemky tvoria verejný priestor bez oplotenia. Jedná sa o pozemky pod stavbou. Na pozemkoch je stavba komunikácie a zeleň, spevnené plochy v cestnom ochrannom pásme. Pozemok je mierne svažité a svažité.
- Pozemok nie je vymedzený oplotením od susedných parciel. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice. Využívanie pozemkov nie je v súlade s popisnými údajmi katastra. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra.

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

parc. č. 2176/5, 2176/7 k. ú. Vajnory, okr. Bratislava I., v spoluvlastníckom podiele vlastníkov;

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

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vajnory, v mestskej časti Bratislava – Vajnory v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite za mimoúrovňovou križovatkou Púchovská – Rybníčná pri benzínovej pumpe na Púchovskej ulici, ktorá tvorí východnú radiálu mesta smerom na podkarpatské osídlenie. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Malých Karpát. Pozemok je mierne svažitý.



Pozemok je mimo kompaktné zastavané územie. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť cez Rybníčnú ulicu. V lokalite nie sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku parc. č. 2176/5,7 je umiestnená stavba komunikácie II. triedy vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou a ktorá je vo vlastníctve HL. mesta SR Bratislavy (ďalej len „pozemok pod stavbou“). V čase obhliadky boli pozemky súčasťou telesa komunikácie v cestnom ochrannom pásme. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemkov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníci pozemkov nie sú vlastníčkmi stavby komunikácie umiestnenej na predmetných pozemkoch.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v k. ú. Vajnory

Pozemok parc. č. 2176/5 podľa LV 2176 je umiestnený v zastavanom území a parc. č. 2176/7 je umiestnená mimo zastavané územie.

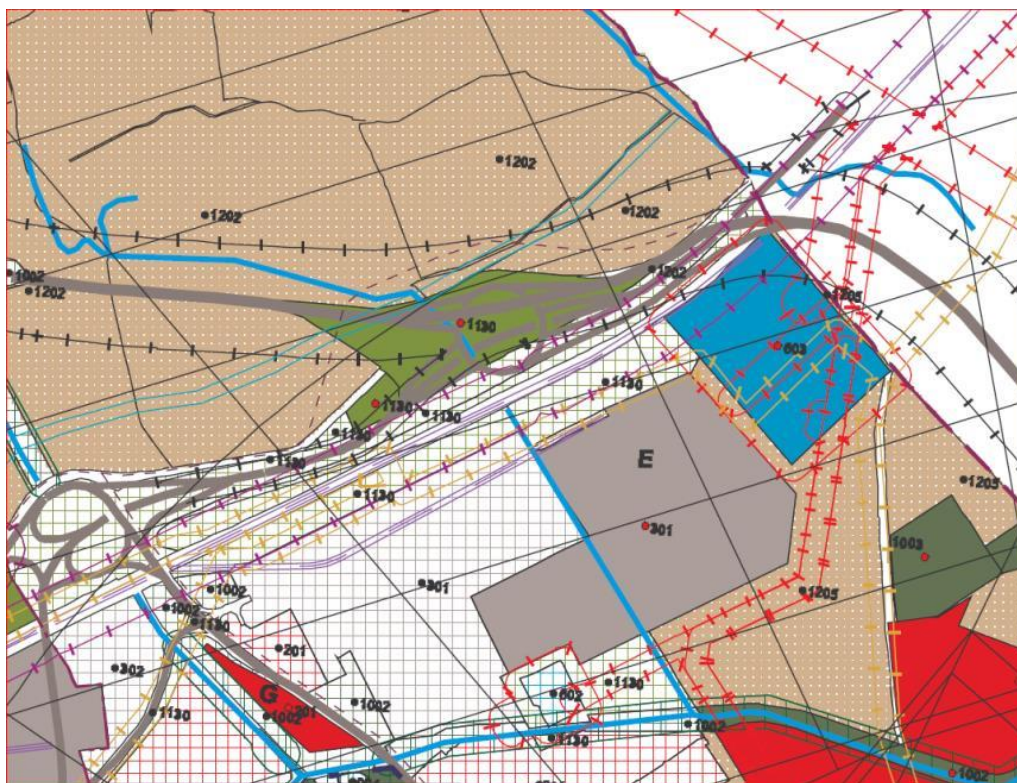
V dotyku hranice pozemku pri benzínovej pumpe sú lokalizované inžinierske siete. Na pozemku je umiestnená stavba komunikácie. pozemok nie je oplotený. Parcely tvoria ucelený pozemok v tvare kompaktného obdĺžnika rozmerov cca 105x42 metrov. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru.

Vlastníctvo pozemkov je v spoluvlastníckych podieloch vlastníkov.



Podľa záväznej časti územného plánu z hľadiska intenzity využitia územia sa jedná o stabilizované územie s funkciou s kódom —1130 ostatná ochranná a izolačná. Spôsob využitia funkčných plôch prevládajúce je zeleň

líniová a plošná; prípustný spôsob využitia je umiestnenie zariadení a vedení technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami a prípustné v obmedzenom rozsahu podľa územnoplánovacej informácie v prílohe posudku.



Koeficient zvyšujúcich faktorov sa nevyskytuje.

Koeficient znižujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,40 z nasledujúcich dôvodov: limitujúci možný spôsob funkčného využitia pozemku v stabilizovanom území.

Vývoj ponukových cien pozemkov za r. 2009, 2010 a 2011 podľa portálu realitnej kancelárie na linku <http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/vyvoj-ponukovych-cien-pozemkov-za-r-2009-2010-a-2011-500.html> uvádza údaje analýzy ponukových cien pozemkov za m² pre vybrané lokality z Bratislavského kraja. Uvedené ceny sú ponukovými cenami za m², ceny uvedené v tabuľke sú samozrejme očistené o extrémny. Jedná sa o kategóriu pozemkov - stavebné pozemky s IS (buď na pozemku alebo v blízkom dosahu) a ich priemerná cena v 3. a 4. Q 2009 podľa realitného portálu bola 171,80 EUR/m². Jedná sa o najdrahší a najpredávanejší druh pozemkov.

Vybrané lokality z Bratislavy:

Obec	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q, 4Q)	2010 (1Q, 2Q)	2010 (3Q, 4Q)	2011 (1Q, 2Q)	2011 (3Q, 4Q)
Staré Mesto (BA I)	560,8 €	618,7 €	555,4 €	600,2 €	548,2 €	554,2 €
Vrakuňa (BA II)	154,1 €	175,1 €	186,3 €	183,7 €	191,0 €	176,6 €
Ružinov (BA II)	269,7 €	237,5 €	232,8 €	238,8 €	248,8 €	225,0 €
P. Biskupice (BA II)	210,4 €	180,3 €	180,8 €	179,8 €	171,5 €	191,3 €
Kramáre (BA III)	413,4 €	421,7 €	394,4 €	431,7 €	399,4 €	434,7 €
Nové Mesto (BA III)	307,7 €	262,8 €	299,5 €	310,8 €	302,2 €	320,1 €
Rača (BA III)	256,8 €	253,8 €	221,4 €	220,6 €	217,0 €	204,2 €
Vajnory (BA III)	193,2 €	171,8 €	194,0 €	197,2 €	203,0 €	200,6 €
Dúbravka (BA IV)	267,0 €	232,9 €	233,7 €	244,0 €	231,4 €	234,1 €
Lamač (BA IV)	221,1 €	224,0 €	252,2 €	251,3 €	244,9 €	235,6 €
Z. Bystrica (BA IV)	197,7 €	205,4 €	197,2 €	196,3 €	193,8 €	193,5 €
Jarovce (BA V)	212,8 €	212,3 €	196,0 €	210,3 €	214,5 €	214,2 €
Rusovce (BA V)	195,3 €	210,6 €	189,5 €	189,2 €	190,1 €	191,4 €

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2176/5	ostatná plocha	4035	4035,00	1/1	4035,00
2176/7	ostatná plocha	392	392,00	1/1	392,00
Spolu výmera					4 427,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 0,40$	0,3208
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,3208$	21,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{POZ}} = M * V\dot{S}_{H_{MJ}} = 4 427,00 \text{ m}^2 * 21,30 \text{ €/m}^2$	94 295,10 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2176/5	85 945,50
parcela č. 2176/7	8 349,60
Spolu	94 295,10

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky v k. ú. Vajnory

V roku 2009 k 1.7.2009 bola základná úroková sadzba ECB vo výške 1,00% (v období od 13.5.2009 do 13.4.2011). V súčasnosti je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%.

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 %

Sadzba **hlavné refinančné 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).

Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov bola 1,0650% v siedmom mesiaci roku 2009.

Nové vklady: ^{2/}	čís. r.	Celkom ^{1/}	Nefinančné spoločnosti S.11			
			vklady splatné na požiadanie ^{3/}	vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}		
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R
Obdobie						
01/09	20	0,9490	0,4130	1,6080	3,0530	3,3080
02/09	21	0,7980	0,4060	1,2820	1,4610	1,9820
03/09	22	0,6910	0,3840	1,0640	2,4810	2,6350
I. štvrťrok 2009	23	0,8127	0,4010	1,3180	2,3317	2,6417
04/09	24	0,4990	0,1760	0,7960	1,5720	1,0770
05/09	25	0,5340	0,2840	0,8030	1,7660	2,7070
06/09	26	0,4480	0,1500	0,7060	2,3540	2,5900
II. štvrťrok 2009	27	0,4937	0,2033	0,7683	1,8973	2,1247
I. polrok 2009	28	0,6532	0,3022	1,0432	2,1145	2,3832
07/09	29	0,4060	0,1320	0,5400	1,0650	2,5550
08/09	30	0,4000	0,1440	0,4840	1,0750	2,3180
09/09	31	0,3980	0,1340	0,5270	1,0820	3,0110
III. štvrťrok 2009	32	0,4013	0,1367	0,5170	1,0740	2,6280
10/09	33	0,3750	0,1190	0,4140	1,6950	3,0620
11/09	34	0,3920	0,1200	0,4560	1,6800	2,8050
12/09	35	0,4490	0,1150	0,4830	1,7450	2,9610
IV. štvrťrok 2009	36	0,4077	0,1180	0,4510	1,7067	2,9427
II. polrok 2009	37	0,4045	0,1273	0,4840	1,3903	2,7853
rok 2009	38	0,5288	0,2148	0,7636	1,7524	2,5843

Sadzba dane z príjmu právnických osôb bola vo výške 19% (od 1.1.2004 do 31.12.2012).

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciacie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 30 rokov pod hornou hranicou intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru.

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	21,300 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	1,07 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	4 427,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V_{\text{SHNPMJ}} = V_{\text{SHPOZMJ}} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V_{\text{SHNPMJ}} = 21,300 * \left[\frac{(1+0,0107)^{30} * 0,0107}{(1+0,0107)^{30} - 1} \right] * 1,19 = 0,992 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V_{\text{SHNP}} = M * V_{\text{SHNPMJ}} = 4\,427,00 \text{ m}^2 * 0,992 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 4\,391,58 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno in rem práva držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby

POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vyhlášky č. 254/2010 takto:

a) **Práva** spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) **Závady** viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania tohto obdobia.

Podľa zákona č.66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov § 4 ods. 1) vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby **právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou**, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok.

Jedná sa o odplatu za zriadenie vecného bremena **in rem** (v prospech veci) odplatné s povinnosťou strieť.

Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní.

Odčerpateľný zdroj vypočítame odpočítaním nákladov (prevádzkové, na údržbu, správne) a odhadu straty od hrubého výnosu. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa počíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako

pri bežnom odčerpateľnom zdroji sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná (odhadovaná) miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % miera obmedzenia je v prípade absolútneho obmedzenia vlastníka pozemku a menšie hodnoty ako 100 % vyjadrujú len určité čiastkové obmedzenie (právo prechodu a prejazdu len časti pozemku, resp. uloženie inžinierskych sietí, keď nie je dotknuté užívanie pozemku vlastníkom).

Celkové náklady (obsahujú náklady na prevádzku-údržbu) uvažujem v štandardnej výške 1% z hrubého výnosu prenájmu pozemkov.

Daň z nehnuteľností je podľa VZN č. 1/2009 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy určená pre Vajnory druh pozemku ostatné plochy v sadzbe 0,90% a základom dane je výmera pozemku a hodnota pozemku vo výške 5,97 EUR/m² podľa zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Príloha č. 2 k zákonu č. 582/2004 Z. z. v znení zákona č. 460/2011 Z. z.

Obec s počtom obyvateľov k 1. januáru príslušného zdaňovacieho obdobia	Záhrady, zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy (v eurách/m ²)	Stavebné pozemky (v eurách/m ²)
do 1 000 obyvateľov	1,32	13,27
od 1 001 do 6 000 obyvateľov	1,85	18,58
od 6 001 do 10 000 obyvateľov	2,12	21,24
od 10 001 do 25 000 obyvateľov	2,65	26,55
nad 25 000 obyvateľov	3,31	33,19
obce, ktoré sú sídlom okresu	4,64	46,47
obce, ktoré sú sídlom kraja	5,31	53,11
Bratislava	5,97	59,74

Odznačiť

- 1) § 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 40%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobu nízku záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Zároveň pozemok je verejným priestorom.

Obmedzenie z titulu závady je určené hodnotou 100%, pretože obmedzenie z vecného bremena je na celej ploche pozemku.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závady, preto za základ výpočtu je určené obdobie 20 rokov.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1,065 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	4427	m ²	4 427,00	0,992	4 391,58

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	0,1* 4391,58	439,16
Daň z pozemku	0,009*5,97*4427,00	237,86
Predpokladané bežné náklady spolu:		677,02

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 4 391,58 - 677,02 - 1 756,63 (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 957,93 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	0,1* 4391,58	439,16
Daň z pozemku	0,009*5,97*4427,00	237,86
Predpokladané budúce náklady spolu:		677,02

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 40) / 100 = 60,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 4 391,58 - 677,02 - 1 756,63 (40% strata) - 2 634,95 (60% obmedzenie) = - 677,02 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 677,02 - 1 957,93| = **2 634,95 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1,065 / 100 = 0,0107$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,634,95 * \frac{(1+0,0107)^1 - 1}{(1+0,0107)^1 * 0,0107}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 2\,607,05 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2\,607,05 / 4427 = 0,59 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,634,95 * \frac{(1+0,0107)^{20} - 1}{(1+0,0107)^{20} * 0,0107}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 47\,215,67 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 47\,215,67 / 4427 = 10,67 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby podľa zákona č. 66/2009 Z. z. na pozemkoch registra C KN parc. č. 2176/5 a 2176/7 k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III., pre účel úhrady jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie** a postup pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady), v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 94 295,10 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky v k. ú. Vajnory - parc. č. 2176/5 (4 035 m ²)	85 945,50
Pozemky v k. ú. Vajnory - parc. č. 2176/7 (392 m ²)	8 349,60
Spolu pozemky (4 427,00 m²)	94 295,10
Spolu VŠH	94 295,10
Zaokrúhlená VŠH spolu	94 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 94 300,00 €

Slovom: Deväťdesiatštyritisícristo Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky v k. ú. Vajnory	0,992	4 391,58
Spolu		4 391,58
Zaokrúhlene		4 390,00

Slovom: Štyritisícristodevätidesiat Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno in rem práva držby a užívania pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby	47 215,67	znižuje
Spolu VŠH	47 215,67	
Zaokrúhlene	47 200,00	

Slovom: Štyridsaťsedemtisícdivesto Eur

V Bratislave dňa 7.11.2017

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1702853, zo dňa 05.09.2017, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.3664, okres Bratislava IV., obec BA-m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, dátum vyhotovenia 08.10.2017, 2xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál,-okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 08.10.2017, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 53991/2017-400190, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 11.10.2017, , 1xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 7 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 30/2017.

Ing. arch. Milan Haviar

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.