

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): OTS1703817

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 43/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú na pozemku v k. ú. Karlova Ves, KN-C parc. č. 463/14 –zastavané plochy a nádvoria o výmere 111 m² vytvoreného GP č. 11-05/2017 z pozemku KN-E parc. č. 3484, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

Počet listov (z toho príloh):

27 listov formátu A4 (z toho príloh 12 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis a 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú na pozemku v k. ú. Karlova Ves, KN-C parc. č. 463/14 -zastavané plochy a nádvoria o výmere 111 m² vytvoreného GP č. 11-05/2017 z pozemku KN-E parc. č. 3484.

2. Dátum vyžiadania posudku: 30.11.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 04.12.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.12.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1703817, zo dňa 30.11.2017, 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 49596/17-355206, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 18.08.2017, 3xA4
- Geometrický plán na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemku p. č. 463/14, Číslo plánu 11-05/2017, obec BA-m.č. Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 22.11.2017, úradne overil: Ing. Cíповá Magdaléna, autorizácie Ing. Matej Klepoch, 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4971, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava IV., obec BA-m.č. Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, dátum vyhotovenia 20.01.2018, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, -okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, vytlačený dňa 20.01.2018, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 04.12.2017
- Ponuky realitných kancelárií
- 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 výrobnéj 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
- 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. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov
- 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 neprimeranou 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 viazané 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Geometrický plán na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemku p. č. 463/14, Číslo plánu 11-05/2017

VÝKAZ VÝMER														str.1				
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav								
prín. vložky	listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
		PK	LV	PK	KN-E	KN-C								ha	m ²			ha
	4971		3484		1922		vinica	1	463/14	111		(3484	1811	vinica)		Doterajší		
								1			3484	111	463/14	111	zast.pl. 22		Doterajší	
Spolu:					1922					111				1922				
Stav podľa registra C KN																		
				463/4	384		zast.pl.						463/4	273	zast.pl. 22		Doterajší	
													463/14	111	zast.pl. 22		ako v stave právnom.	
Spolu:					384									384				
Legenda: kód spôsobu využívania 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...																		

b2) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4971, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava IV., obec BA-m.č. Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves nasledovne:

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
3484	1922	Vinice	2		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPÚ – číslo pôvodného k.ú.

2- Devín

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1/1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal 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 . z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Pozemok je vymedzený len na jednej strane oplotením od susedných parciel. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom podľa oplotenia, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice.
- 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 popisných a geodetických údajoch katastra. Dodaný GP č. 11-05/2017 je autorizačne a úradne overený. Využívanie pozemkov je v súlade s popisnými údajmi GP.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

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

Pozemky: parc. č. 463/14 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 111 m², k. ú. Karlova Ves, okr. Bratislava IV., v spoluvlastníckom podiele 1/1

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 Karlova Ves, v mestskej časti Bratislava – Karlova Ves v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite pri Donnerovej ulici. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a občianskou vybavenosťou v mestskej časti. v kontakte s masívom Devínskej kobyly.



Pozemok je svažitéy.

Pozemok je na okraji sídliska Karlova Ves-Rovnice bytových domov v lokalite pôvodných a novobudovaných rodinných a bytových domov a s napojením na zbernú komunikáciu Karloveská ulica. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť pri Botanickej záhrade resp. cez Harmincovu ulicu. Pešia dostupnosť zástavky MHD (električka, autobus) v trvaní cca 5 – 10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku parc. č. 463/14 je spevnená plocha účelová komunikácia zabezpečujúca prístup k susedným nehnuteľnostiam – bytový dom a sú cez pozemok vedené inžinierske siete. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemkov.

Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia informácia) pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, t. i. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. Nie je reálny predpoklad zmeny využitia pozemku. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané

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 k. ú. Karlova Ves

POPIS

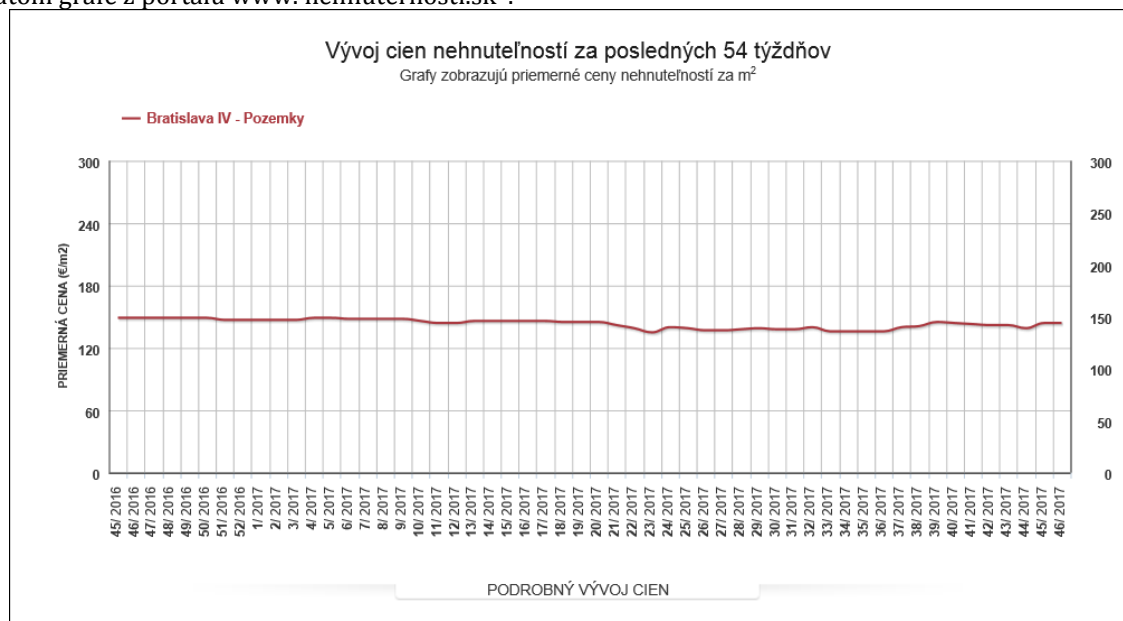
Pozemok parc. č. 463/14 zastavaná plocha výmera 111 m² je umiestnená v zastavanom území obce, k.ú. Karlova Ves. Pozemok je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava.

Na časti pozemku cca 1/3 plochy je spevnená plocha – komunikácia, ktorá sa napája na Donnerovu ulicu. Na zvyšnej časti je nízka a vysoká zeleň. Pozemok je svažitéy. Tvar pozemkov je lichobežník so stranami cca 9 x 13 metrov s dlhšou stranou v smere sklonu pozemku. Pozemok je oplotený iba na SV hranici pri pozemku parc. č. 441/1.

Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Inžinierske siete sú lokalizované na pozemku.

Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava IV. k obdobiu ohodnotenia je cca 145 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese- je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu [www. nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk) .



Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H \text{ pozemku} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = V\check{H}_{MJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m²

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem hodnotou 2,0 na podklade územnoplánovacej informácie, ktorá pre dané územie umožňuje vyššiu mieru využitia územia ako je v súčasnosti a na polohu pozemku.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,5 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je značne svažité má malú plochu, na obmedzenú možnosť výstavby na pozemku vzhľadom na existujúce objekty na susedných pozemkoch.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
463/14	zastavané plochy a nádvorcia	111	111,00	1/1	111,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 0,50	2,2680
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{H_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,2680	150,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{H_{POZ}} = M * VŠ _{H_{MJ}} = 111,00 m ² * 150,57 €/m ²	16 713,27 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok v k. ú. Karlova Ves

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). Od 16.03.2016 je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%.

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 vychádzajúcej 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 nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola v mesiaci 11/2017 vo výške 0,08%.

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku, preto do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu a potom $N = 0$ a koeficient zaťaženia daňou z príjmu $k_n = 1$.

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 diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie 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 20 rokov pri spodnej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

Nové vklady: ^{2/}	čís. r.	Celkom ^{4/}	Nefinančné spoločnosti S.11			
			vklady splatné na požiadanie ^{5/}	vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}		
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R
01/17	20	0,07	0,01	0,13	0,17	0,00
02/17	21	0,07	0,01	0,19	0,23	1,05
03/17	22	0,06	0,01	0,14	0,01	0,27
I. štvrťrok 2017	23	0,06	0,01	0,15	0,14	0,44
04/17	24	0,06	0,01	0,12	0,29	0,01
05/17	25	0,05	0,01	0,19	0,01	0,09
06/17	26	0,06	0,01	0,15	0,26	0,02
II. štvrťrok 2017	27	0,06	0,01	0,15	0,19	0,04
I. polrok 2017	28	0,06	0,01	0,15	0,16	0,24
07/17	29	0,05	0,01	0,13	0,17	0,06
08/17	30	0,04	0,01	0,10	0,21	0,53
09/17	31	0,04	0,01	0,07	0,61	0,53
III. štvrťrok 2017	32	0,04	0,01	0,10	0,33	0,37
10/17	33	0,05	0,01	0,10	0,23	0,05
→ 11/17	34	0,04	0,01	0,07	0,08	0,40
12/17P	35					
IV. štvrťrok 2017	36					
II. polrok 2017	37					
rok 2017	38					

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	150,570 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,08 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	111,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 150,570 * \left[\frac{(1+0,0008)^{20} * 0,0008}{(1+0,0008)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 7,592 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 111,00 \text{ m}^2 * 7,592 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{842,71 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemkoch parc. č. 463/14 podľa GP č. 11-05/2017

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.

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

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 1,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklady súvisiace s existenciou závady uvažujem zvýšené vo výške 5,0 % z hrubého výnosu prenájmu z titulu zvýšenej potreby údržby. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením daní, pretože obce sú oslobodené od platenia daní t. j. dane z nehnuteľnosti a dane z príjmu.

Aktuálna základná úroková sadzba ECB je vo výške 0,00%.

Aktuálna úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je vo výške 0,08%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 55%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobo nízky záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Pozemok je vo verejnom priestore.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – priznania práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí určujem odborným odhadom vo výške 75 % vzhľadom na len čiastočné ale podstatné obmedzenie vlastníka 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: 0,08 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenajmu pozemku	111	m ²	111,00	7,592	842,71

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	0,01*842,71	8,43
Predpokladané bežné náklady spolu:		8,43

Odhadovaná strata: 55 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 842,71 - 8,43 - 463,49$ (55% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 370,79 €/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]
Správne a na údržbu	0,05*842,71	42,14
Predpokladané budúce náklady spolu:		42,14

Odhadovaná strata: 55 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 75 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $75 * (100 - 55) / 100 = 33,75 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 842,71 - 42,14 - 463,49$ (55% strata) - 284,41 (33,75% obmedzenie) = 52,67 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |52,67 - 370,79| = 318,12 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,08 / 100 = 0,0008$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 318,12 * \frac{(1 + 0,0008)^1 - 1}{(1 + 0,0008)^1 * 0,0008}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{317,87 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 317,87 / 111 = \mathbf{2,86 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 318,12 * \frac{(1 + 0,0008)^{20} - 1}{(1 + 0,0008)^{20} * 0,0008}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{6\ 309,27 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 6\ 309,27 / 111 = \mathbf{56,84 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na dobu neurčitú na pozemku v k. ú. Karlova Ves, KN-C parc. č. 463/14 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 111 m² vytvoreného GP č. 11-05/2017 z pozemku KN-E parc. č. 3484.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie** 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 diferenciácie:

16 713,27 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok v k. ú. Karlova Ves - parc. č. 463/14 (111 m ²)	16 713,27
Spolu VŠH	16 713,27
Zaokrúhlená VŠH spolu	16 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 16 700,00 €

Slovom: Šestnásťtisíc sedemsto Eur

4. REKAPITULÁCIA VÝNOSOVEJ HODNOTY STAVIEB

Názov	Výnosová hodnota [€]
Výnosová hodnota celkom	0,00
Výnosová hodnota zaokrúhlene	0,00

Slovom: Nula Eur

5. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok v k. ú. Karlova Ves	7,592	842,71
Spolu		842,71
Zaokrúhlene		840,00

Slovom: Osemstoštyridsať Eur/rok

6. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
in rem práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemkoch parc. č. 463/14 podľa GP č. 11-05/2017	6 309,27	znižuje
Spolu VŠH	6 309,27	
Zaokrúhlene	6 300,00	

Slovom: Šesťtisícristo Eur

V Bratislave dňa 21.1.2018

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1703817, zo dňa 30.11.2017, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 2xA4
3. Geometrický plán na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemku p. č. 463/14, Číslo plánu 11-05/2017, obec BA-m.č. Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, zo dňa 22.11.2017, úradne overil: Ing. Cípová Magdaléna, autorizačne Ing. Matej Klepoch, 3xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, vytlačený dňa 20.01.2018, 1xA4
5. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4971, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava IV., obec BA-m.č. Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, dátum vyhotovenia 20.01.2018, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUI 49596/17-355206, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 18.08.2017, 3xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 12 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 43/2017.

Ing. arch. Milan Haviar