

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 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

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

Číslo spisu (objednávky): písomná OTS1901036, zo dňa 21.02.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku v k. ú. Nové Mesto, KN-C parc. č. 13608/164 -zastavané plochy a nádvoría vo výmere 41 m² vytvoreného GP č. 1/2019 oddelením od pozemku KN - E parc. č. 13610/3, LV č. 1, k. ú. Nové Mesto, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

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

25 listov formátu A4 (z toho príloh 11 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku v k. ú. Nové Mesto, KN-C parc. č. 13608/164 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 41 m² vytvoreného GP č. 1/2019 oddelením od pozemku KN - E parc. č. 13610/3, LV č. 1, k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III., Bratislavský kraj.

2. Dátum vyžiadania posudku: 21.02.2019

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.02.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.02.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1901036, zo dňa 21.02.2019, doručená dňa 26.02.2019, SNM/19/004/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 36463/19-501094, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 17.1.2019, 4xA4
- Geometrický plán na určenie vlastníckych práv-k parcele-C - KN p. č. 13608/163-165,, Číslo plánu 1/2019, obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.01.2019, úradne overil: Ing. Monika Vlčková, 4xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, pre pozemok reg. E parc. č. 13610/3, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
- Mapový klient ZBGIS, Pozemok reg. E parc. č. 13610/3, k. ú. Nové Mesto, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 24.02.2019
- 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- 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
- 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 v platnom znení.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

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 pohnutkou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

136a) 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. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Určenie použitej metódy pre stanovenie VŠH som sa rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov 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, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Geometrický plán číslo plánu 1/2019

VÝKAZ VYMER																
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
Číslo					Výmera ha m ²	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo		od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pod výšky	žito vlastn.	parcely						ha	m ²				m ²	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C												
							<i>Stav právny</i>									
			13610/3		991	orná p.	1	13608/163	72			(13610/3)	629	orná p.)	Doterajší	
							2	13608/164	41							
							3	13608/165	249							
							1			13610/3	72	13608/163	72	zast.pl. 22	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava	
							2			13610/3	41	13608/164	41	zast.pl. 22	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava	
							3			13610/3	249	13608/165	249	zast.pl. 22	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava	
Spolu:					991					362		362		991		
							<i>Stav podľa registra C KN</i>									
				13608/1	3149	zast.pl.						13608/1	2723	zast.pl. 22	Doterajší	
												13608/163	72	zast.pl. 22	ako v stave právnom	
												13608/164	41	zast.pl. 22	ako v stave právnom	
												13608/165	249	zast.pl. 22	ako v stave právnom	

1.2. 6.77 - 1997

Legenda kód spôsobu využívania:

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

b2) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, okres Bratislava I., obec BA-m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto nasledovne:

PARCELA registra "E" evidované na mape určeného operátu

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest. pozemku
13610/3	991	Orná pôda	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
ostatné parcely nevyžiadané

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

- 1- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti Primanet, spol. s r.o. IČO: 35 936 142, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra E KN parc.č. 13610/3, Z-27304/16

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 13610/3

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady získané a dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku a okolia pozemku. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, prístup na pozemok rozsah technických sietí a okolia pozemku. Predmetné pozemky podľa LV neboli na mieste vymedzené farebným značením, zrejme bolo len vyznačenie polohou oplotenia a boli identifikované len formou vizuálneho začlenenia do okolia. Využívanie predmetného pozemku je súhlasné s údajmi GP, kde sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemok je oplotený z jednej strany. Na pozemku je spevnená plocha a nespevnené plochy s vegetáciou.
- Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická 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. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov podľa GP a LV so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej komunikácie na pozemku parc. č. 13608/1 (parcela registra "C" na katastrálnej mape), ktorú má podľa LV č. 1 vo vlastníctve Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1 814 99 Bratislava

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 13608/164, k. ú. Nové Mesto, výmera 41 m², druh pozemku zast. plochy a nádvoria

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

Pozemok: parc. č. 13608/164, k. ú. Nové Mesto,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto, v mestskej časti Bratislava–Nové Mesto v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite pri ulici Nová Rožňavská za križovatkou s Rožňavskou ulicou. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Predmetný pozemok je v lokalite s prevahou výroby, obchodu, skladov a administratívy. Pozemok je rovinný.

V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (autobus, električka). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko mestskej radiály – Rožňavská ulica. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemok je súčasťou verejného priestoru pri miestnej komunikácii. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemku. V komunikácii a cez pozemok sú vedené inžinierske siete.

Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia informácia) pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je priemyselná výroba, kód funkcie 301, t. j. územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby, vrátane dopravného a technického vybavenia, plôch zelene.

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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Na pôvodnom pozemku je ťarcha - vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v

prospech spoločnosti Primanet, spol. s r.o. IČO: 35 936 142, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra E KN parc.č. 13610/3, Z-27304/16.

Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parc. č. 13608/164 k. ú. Nové Mesto je situovaný v juhovýchodnej okrajovej časti mestskej časti. V lokalite sa nachádzajú výrobné, skladové, obchodné a administratívne budovy. Pozemok je rovinný a je oplotený z jednej strany. Na pozemku parc. č. 13608/164 je spevnená plocha a nespevnená plocha s vegetáciou. Pozemok hraničí s oplotením susedného pozemku a s miestnou komunikáciou zabezpečujúcou prístup k susedným nehnuteľnostiam. V telese obslužnej komunikácie sú vedené kompletne inžinierske siete.

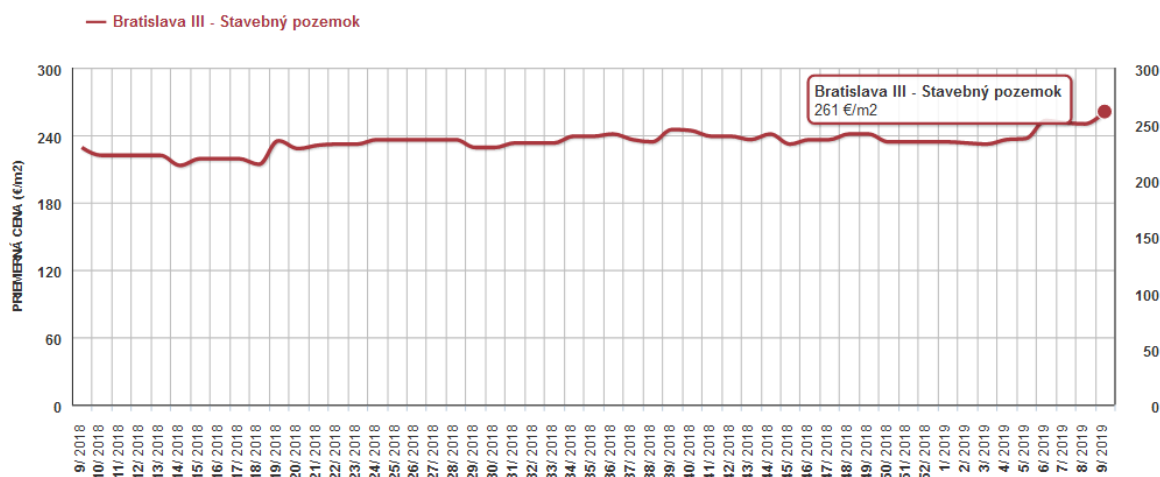
Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Inžinierske siete sú lokalizované aj na pozemku.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu ohodnotenia je cca 260 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese- je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk.

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 53 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Zobraziť inzeráty: [Stavebný pozemok Bratislava III](#)

Priemerné ceny nehnuteľností za m² sú počítané z databázy inzerátov www.nehnuteľnosti.sk.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

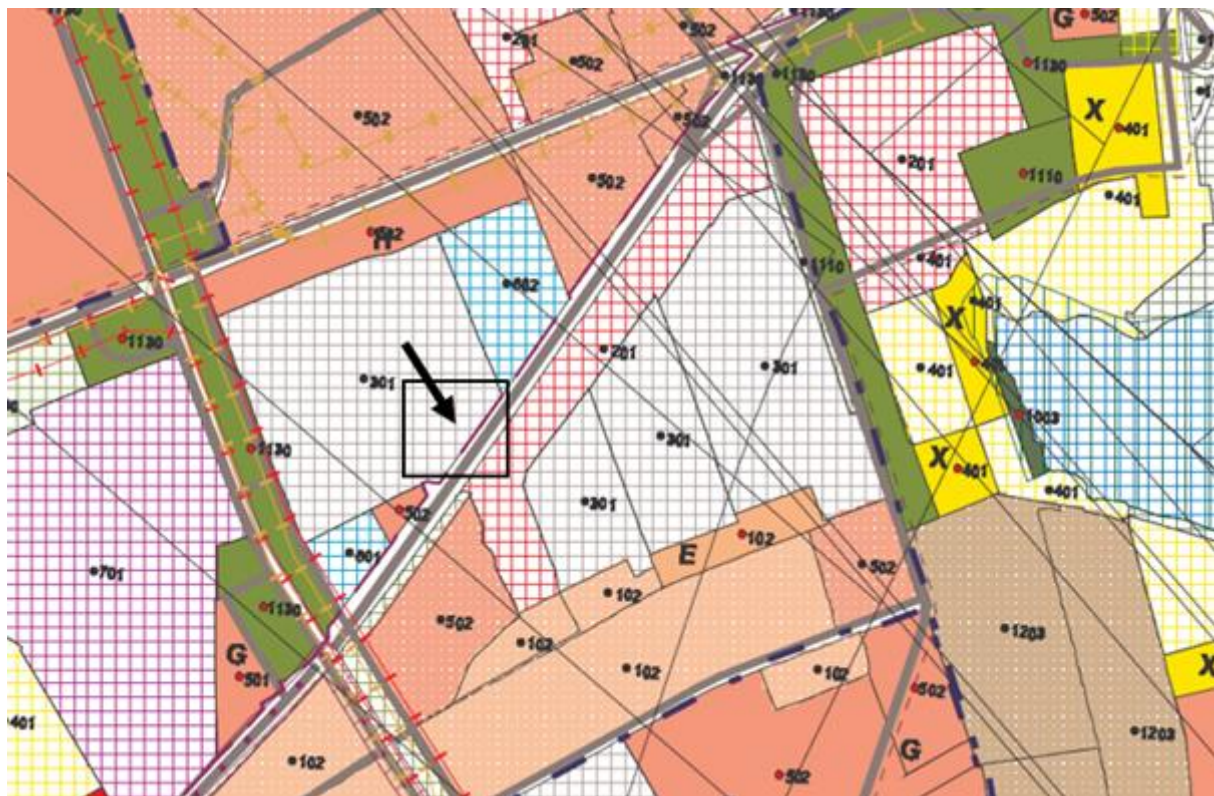
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,30 z nasledujúcich dôvodov: nevhodný tvar pozemku, malá výmera pozemku, druh možnej zástavby z hľadiska polohy pozemku ako aj existencia ťarchy na pozemku - zriadené vecné bremeno zo zákona.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
13608/164	zastavané plochy a nádvorcia	41	41,00	1/1	41,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>priemyslová oblasť mesta nad 50000 obyvateľov</i>	1,30
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 <i>nebytové stavby pre priemysel, sklady, administratívu s nadštandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Obytné územie bez narušenia vplyvov kludného bývania.</i>	1,05
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	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.)	1,80

	<i>V súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.</i>	
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.)	0,30
	<i>Z dôvodu, že je obmedzené využitie pozemku z hľadiska možnosti spôsobu funkčného využitia, nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku.</i>	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,05 * 1,50 * 1,80 * 0,30$	1,1609
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1609$	77,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 41,00 \text{ m}^2 * 77,07 \text{ €/m}^2$	3 159,87 €

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok registra "C" KN k.ú. Nové Mesto**

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 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 nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov boli v roku 2018 vo výške 0,29%.

Nové vklady: ²⁾	čís. r.	Celkom ¹⁾	Nefinančné spoločnosti S.11						
			vklady splatné na požiadania ³⁾	vklady s dohodnutou splatnosťou ³⁾			vklady s výpovednou lehotou ⁴⁾		
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	
<i>Obdobie</i>									
01/18	20	0,05	0,01	0,17	0,75	0,70	0,50	0,02	
02/18	21	0,05	0,01	0,19	0,22	0,04	0,50	0,02	
03/18	22	0,05	0,01	0,09	0,18	0,29	0,50	0,04	
I. štvrťrok 2018	23	0,05	0,01	0,15	0,38	0,34	0,50	0,02	
04/18	24	0,05	0,01	0,17	0,22	0,00	0,51	0,04	
05/18	25	0,04	0,01	0,15	0,49	0,09	0,48	0,04	
06/18	26	0,04	0,01	0,09	0,18	0,02	0,57	0,04	
II. štvrťrok 2018	27	0,04	0,01	0,14	0,30	0,04	0,52	0,04	
I. polrok 2018	28	0,04	0,01	0,14	0,34	0,19	0,51	0,03	
07/18	29	0,04	0,01	0,10	0,05	0,82	0,57	0,04	
08/18	30	0,04	0,01	0,12	0,19	0,09	0,57	0,04	
09/18	31	0,04	0,01	0,05	0,01	0,09	0,57	0,04	
III. štvrťrok 2018	32	0,04	0,01	0,09	0,08	0,33	0,57	0,04	
10/18	33	0,04	0,01	0,10	0,05	0,06	0,56	0,04	
11/18	34	0,04	0,01	0,11	0,42	0,10	0,56	0,03	
12/18P	35	0,04	0,00	0,05	0,75	0,23	0,57	0,03	
IV. štvrťrok 2018	36	0,04	0,01	0,08	0,41	0,13	0,56	0,03	
II. polrok 2018	37	0,04	0,01	0,09	0,25	0,23	0,57	0,03	
rok 2018	38	0,04	0,01	0,12	0,29	0,21	0,54	0,03	

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 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 15 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 diferenciacie.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	77,070 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,29 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	41,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 77,070 * \left[\frac{(1+0,0029)^{15} * 0,0029}{(1+0,0029)^{15} - 1} \right] * 1,00 = 5,258 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 41,00 \text{ m}^2 * 5,258 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 215,58 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 13608/164 podľa GP č. 1/2019

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 2,0 % 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 0,29%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 75%, 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 určujem odborným odhadom vo výške 80 % 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:	0,29 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	41	m ²	41,00	5,258	215,58

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*215,58	2,16
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,16

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 215,58 - 2,16 - 161,69 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 51,73 €/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	0,02*215,58	4,31
Predpokladané budúce náklady spolu:		4,31

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$80 * (100 - 75) / 100 = 20,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 215,58 - 4,31 - 161,69 (75\% \text{ strata}) - 43,12 (20\% \text{ obmedzenie}) = 6,46 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |6,46 - 51,73| = 45,27 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,29 / 100 = 0,0029$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 45,27 * \frac{(1+0,0029)^1 - 1}{(1+0,0029)^1 * 0,0029}$$

$V\check{S}H_{VB} = 45,14 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 45,14 / 41 = 1,10 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 45,27 * \frac{(1+0,0029)^{20} - 1}{(1+0,0029)^{20} * 0,0029}$$

$V\check{S}H_{VB} = 878,41 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 878,41 / 41 = 21,42 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku v k. ú. Nové Mesto, KN-C parc. č. 13608/164 -zastavané plochy a nádvoría vo výmere 41 m² vytvoreného GP č. 1/2019 oddelením od pozemku KN - E parc. č. 13610/3, LV č. 1, k. ú. Nové Mesto, okres Bratislava III., Bratislavský kraj

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok registra "C" KN k.ú. Nové Mesto	5,258	215,58
Spolu		215,58
Zaokrúhlene		215,00

Slovom: Dvestopätnásť Eur/rok

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 13608/164 podľa GP č. 1/2019	878,41	znižuje
Spolu VŠH	878,41	
Zaokrúhlene	880,00	

Slovom: Osemstoosemdesiat Eur

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1901036, zo dňa 21.02.2019, doručená dňa 26.02.2019, SNM/19/004/LK, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, pre pozemok reg. E parc. č. 13610/3, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
4. Mapový klient ZBGIS, Pozemok reg. E parc. č. 13610/3, k. ú. Nové Mesto, 1xA4
5. Geometrický plán na určenie vlastníckych práv-k parcele-C - KN p. č. 13608/163-165,, Číslo plánu 1/2019, obec BA-m.č. Nové Mesto, k.ú. Nové Mesto, zo dňa 11.01.2019, úradne overil: Ing. Monika Vlčková, 4xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 36463/19-501094, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 17.1.2019, 2xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 11 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 5/2019.

Ing. arch. Milan Haviar