

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): OTS1903536, písomná zo dňa 02.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva uloženia elektronabíjacej stanice na časti pozemku parc. č. 23096/1 - ostatné plochy o výmere 57 m² k. ú. Staré Mesto, definovanom ako diel č. 1 podľa GP č. 32/2019, zo dňa 24.04.2019, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

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

27 listov formátu A4 (z toho príloh 14 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1903536, zo dňa 02.10.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva uloženia elektronábijacej stanice na časti pozemku parc. č. 23096/1 - ostatné plochy o výmere 57 m² k. ú. Staré Mesto, definovanom ako diel č. 1 podľa GP č. 32/2019, zo dňa 24.04.2019, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., Bratislavský kraj.

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 08.10.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.10.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1903536, zo dňa 02.10.2019, SNM/19/090/SBe, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- o Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 46995/19-359031, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 10.06.2019, 3xA4
- o Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 52296/19-420819, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 02.09.2019, 1xA4
- o Geometrický plán číslo plánu 32/2019 na vyznačenie vecného bremena práva uloženia inžinierskej siete (NN vedenie) na parcele registra C KN č. 23096/1, zo dňa 24.04.2019, úradne overený, 3xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1656, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, pre p. č. 23096/1, zo dňa 09.10.2019, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, pre p. č. 23096/1, LV č. 1656, zo dňa 09.10.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 09.10.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 08.10.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 228/2018 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. 228/2018 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som 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.

Porovnávacia 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.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1656, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto:

PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
23096/1	13144	Ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využitia 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

LIST VLASTNÍCTVA č. 1656

Por.číslo	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Podľa LV č. 1656 pre 23096/1:

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Geometrický plán číslo plánu 32/2019, zo dňa 24.04.2019

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo		od parcely číslo		Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprav. osoba) adresa, (sídlo)
PK	KN	ha	m ²			m ²	m ²	ha	m ²		ha	m ²		
1656	23096/1	1	3144	Ost. pl.	1			23096/1	57	23096/1	1	3144	Ost. pl. 37	doterajší
Spolu:			1	3144					57		1	3144		
Poznámka :		Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva zriadenia a uloženia inžinierskej siete (vedenie NN) a umiestnenia nabíjacej stanice pre automobily vo vyznačenom rozsahu na parcele registra C KN č. 23096/1 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulcnova 6. 816 47 Bratislava.												
Legenda:		kód spôsobu využívania		37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok										

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady dodané zadávateľom a získané. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery smerom k predmetnému pozemku a okolia pozemku, nakoľko pozemok je verejným priestorom – chodník a komunikácia a je prístupný priamo z verejného priestoru. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, možný prístup na pozemok a okolie pozemku a rozsah technických sietí. Poloha pozemku bola identifikovaná len formou vizuálneho začlenenia do okolia a vlastným objektom nabíjacej stanice. Spôsob využívania predmetného pozemku nie je súhlasné s údajmi na LV. Pozemok je využívaný ako 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť. Pozemok nie je oplotený. Na pozemku sú spevnené plochy. Pri obhliadke predmetného pozemku 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. Okrem popísaného nesúladu popísaného v časti údaje o obhliadke nebol zistený iný nesúlad popisných a geodetických údajov podľa LV so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z komunikácie na pozemku parc. č. 23096/1k. ú. Staré Mesto (podľa LV č. 1656 je vlastník Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 85 01, SR).

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 23096/1, k. ú. Staré Mesto, výmera 13144 m², druh pozemku ostatná plocha, podľa GP č. 32/2019 diel č. 1, výmera 57 m².

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

Pozemok: parc. č. 23096/1, k. ú. Staré Mesto, podľa GP č. 32/2019 diel č. 1,

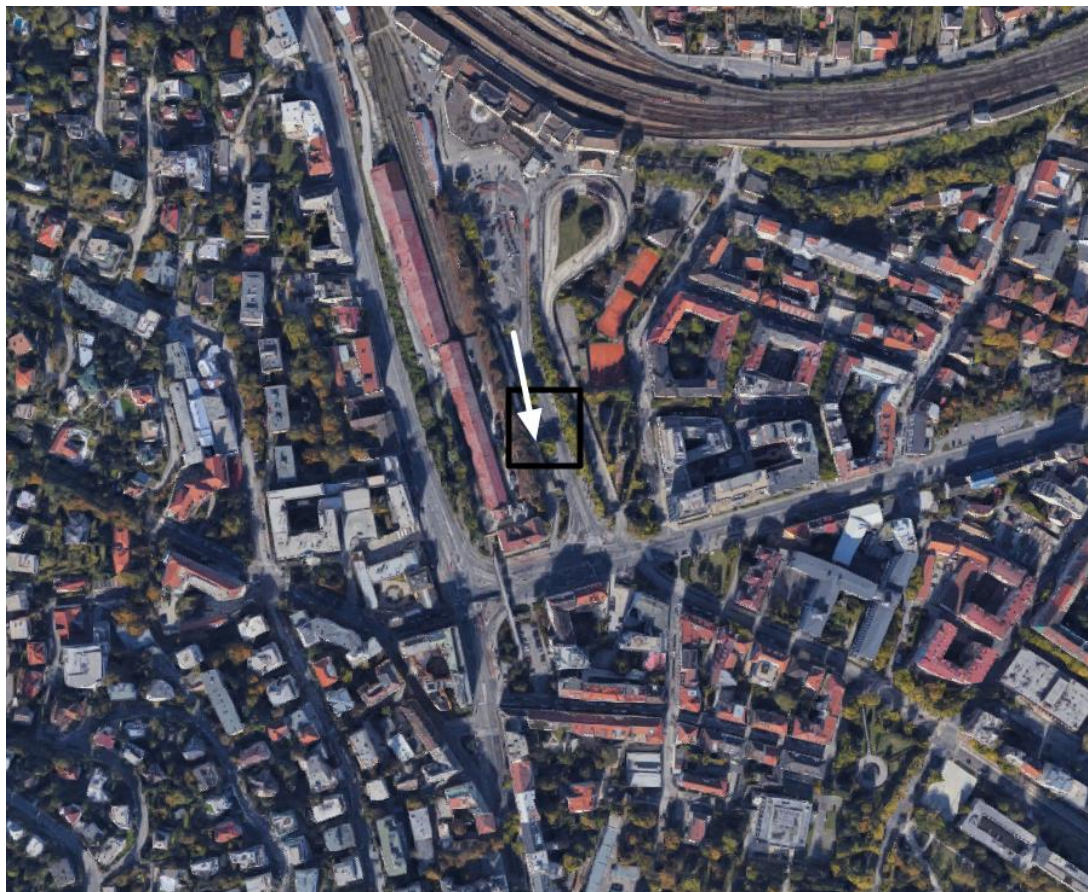
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Staré Mesto, v mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v okrese Bratislava I., v hlavnom meste SR v lokalite pri Hlavnej železničnej stanici na Námestí Franza Liszta. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v blízkosti mestských parkov a historického centra mesta. Pozemok je mierne svažité.



V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce. Lokalita je v prírodnej oblasti umožňujúcej rekreačné a športové aktivity.

Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti lokality v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (autobus, trolejbus, električka). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v dotyku vnútorného mestského okruhu - Šancová, Štefánikova, Pražská ulica.

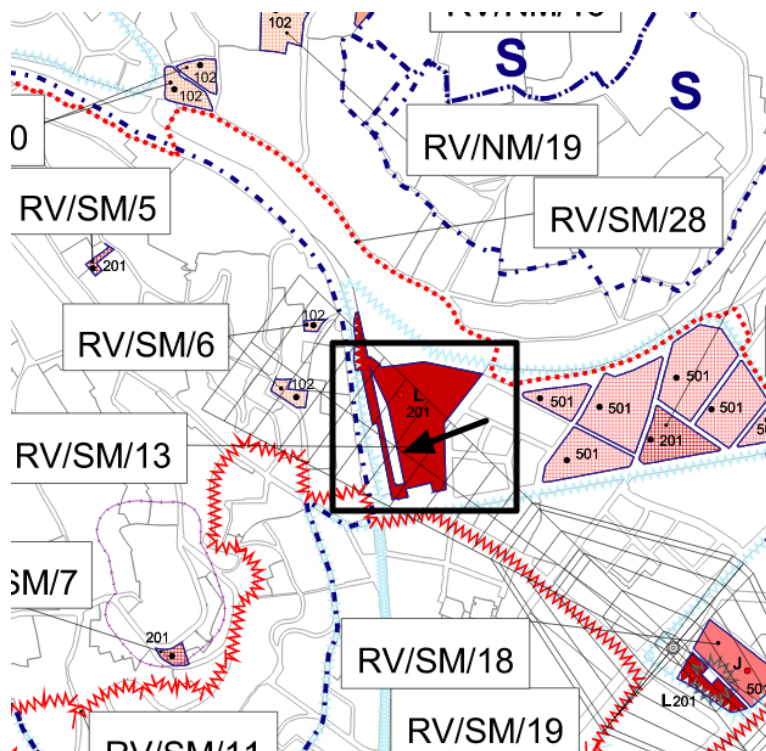
V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.
 Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.
 Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. č. 23096/1, k. ú. Staré Mesto, diel č. 1, sa nachádza vo verejnom komunikačnom priestore. Na pozemku je spevnená plocha – chodník a obslužná komunikácia.

V zmysle územnoplánovacej informácie sa pozemok nachádza na území s funkčným využitím: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu (číslo funkcie 201), rozvojové územie, kód L.

Súčasnú využitie pozemku predstavuje dopravné a technické vybavenie územia.



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.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemok tvorí parc. č. 23096/1 k. ú. Staré Mesto podľa GP č. 32/2019 diel č. 1. Pozemok je situovaný pri severovýchodnej hranici mestskej časti, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné bytové domy, občianska vybavenosť v širokom zastúpení – banky, poisťovne, železničná stanica, ubytovacie zariadenia ako aj administratívne budovy štátnych orgánov. Pozemok je mierne svažité a nie je oplotený. Na pozemku sú vedené kompletne inžinierske siete.

Pozemok parc. č. 23096/1 diel č. 1 má prevládajúci tvar obdĺžnika charakteru koridoru na oboch koncoch s rozšírenými plochami. Je umiestnený v smere chodníka a v časti priľahlej komunikácie.

Ponukové ceny na predaj stavebných pozemkov v okrese Bratislava I. k obdobiu ohodnotenia sú v rozmedzí cca 450 až 1500 €/m². Inzerovaná je aj predaj pozemku za cenu 3500 €/m².

Prehľad cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese podľa inzercie na portály www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.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:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad [€/m^2]$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m²

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,50 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný verejný pozemok - komunikácia, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: nevhodný tvar pozemku, malá výmera pozemku, v súčasnosti je obmedzené využitie pozemku (nachádza sa v dopravnom koridore).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
23096/1	zastavané plochy a nádvoría	57,00	1/1	57,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami <i>Vedľajšia ulica v centre mesta s prevažne dopravnou funkciou.</i>	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením <i>Bytové budovy, ubytovanie, dopravné budovy, budovy pre administratívu s nadštandardným vybavením</i>	1,10
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	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha) <i>Plochy území s prevahou plôch občianskej vybavenosti</i>	1,50
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.) <i>V súčasnosti nezastavaný verejný pozemok - komunikácia, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.</i>	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Z dôvodu, že je v súčasnosti obmedzené využitie pozemku (sa nachádza v dopravnom koridore), nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku.</i>	0,20

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,50 * 0,20	1,8563
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠHMJ = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,8563	123,24 €/m²

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok registra "C" KN k.ú. Staré 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 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 I. polroku 2019 vo výške 0,22%.

	Eurozóna											
	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]											
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady splatné na požiadanie	Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo
		Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou				Vklady s dohodnutou splatnosťou			
do 1 roka		nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov		nad 2 roky			
2018 / 07	0,03	0,32	0,35	0,64	0,46	0,31	0,03	0,07	0,25	0,39	0,12	
2018 / 08	0,03	0,29	0,34	0,64	0,45	0,31	0,03	0,08	0,20	0,61	0,02	
2018 / 09	0,03	0,31	0,25	0,69	0,45	0,30	0,03	0,07	0,32	0,44	0,02	
2018 / 10	0,03	0,30	0,24	0,73	0,45	0,30	0,03	0,05	0,27	0,52	0,08	
2018 / 11	0,04	0,29	0,25	0,73	0,44	0,30	0,03	0,04	0,44	0,63	0,19	
2018 / 12	0,03	0,31	0,24	0,78	0,43	0,30	0,03	0,06	0,29	0,53	0,26	
2019 / 01	0,03	0,34	0,31	0,74	0,42	0,31	0,03	0,04	0,28	0,54	0,12	
2019 / 02	0,03	0,32	0,32	0,70	0,42	0,30	0,03	0,02	0,27	0,52	0,11	
2019 / 03	0,03	0,29	0,36	0,76	0,40	0,30	0,03	0,06	0,24	0,62	0,10	
2019 / 04	0,03	0,32	0,37	0,75	0,40	0,31	0,03	0,05	0,25	0,54	0,11	
2019 / 05	0,03	0,29	0,38	0,79	0,43	0,31	0,03	0,02	0,38	0,46	0,13	
2019 / 06	0,03	0,30	0,39	0,82	0,43	0,32	0,03	0,01	0,21	0,56	0,27	
2019 / 07	0,03	0,30	0,38	0,80	0,43	0,31	0,03	0,03	0,26	0,57	0,20	
2019 / 08	0,03	0,28	0,32	0,78	0,43	0,31	0,03	-0,05	0,22	0,54	0,04	

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku a dane z nehnuteľnosti. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu (N=0).

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:

$$k_n = (100+N)/100 = 1$$

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 15 rokov pri dolnej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	123,240 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,22 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	57,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 123,240 * \left[\frac{(1+0,0022)^{15} * 0,0022}{(1+0,0022)^{15} - 1} \right] * 1,00 = 8,361 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 57,00 \text{ m}^2 * 8,361 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 476,58 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno: in rem práva uloženia elektronabíjacej stanice na pozemku parc. č. 23096/1 podľa GP č. 32/2019

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 časovo obmedzených obdobie trvania závady.

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 v štandardnej vo výške 1,0 % z hrubého výnosu. 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 0,22%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 75%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobu nízku záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Pozemok je umiestnený vo verejnom priestore a tvorí ho z časti chodník a z časti komunikácia.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena - priznania práva uloženia elektronabíjacej stanice určujem odborným odhadom vo výške 50 % vzhľadom na rozsah obmedzenia 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:	0,22 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	57	m ²	57,00	8,361	476,58

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*476,58	4,77
Predpokladané bežné náklady spolu:		4,77

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 476,58 - 4,77 - 357,44 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 114,37 €/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	0,01*476,58	4,77
Predpokladané budúce náklady spolu:		4,77

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

50 * (100 - 75) / 100 = 12,50 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 476,58 - 4,77 - 357,44 (75% strata) - 59,57 (12,5% obmedzenie) = 54,80 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |54,80 - 114,37| = 59,57 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,22 / 100 = 0,0022

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 59,57 * \frac{(1+0,0022)^1 - 1}{(1+0,0022)^1 * 0,0022}$$

VŠH_{VB} = 59,44 €

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 59,44 / 57 = 1,04 €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 59,57 * \frac{(1+0,0022)^{20} - 1}{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}$$

VŠH_{VB} = 1 164,32 €

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 1 164,32 / 57 = 20,43 €/m²

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena hodnoty vecného bremena práva uloženia elektronabíjacej stanice na časti pozemku parc. č. 23096/1 - ostatné plochy o výmere 57 m² k. ú. Staré Mesto, definovanom ako diel č. 1 podľa GP č. 32/2019, zo dňa 24.04.2019, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., Bratislavský kraj.

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

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok registra "C" KN k.ú. Staré Mesto	8,361	476,58
Spolu		476,58
Zaokrúhlene		475,00

Slovom: Štyristosedemdesiatpäť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem práva uloženia elektronabíjacej stanice na pozemku parc. č. 23096/1 podľa GP č. 32/2019	1 164,32	znižuje
Spolu VŠH	1 164,32	
Zaokrúhlene	1 160,00	

Slovom: Jedentisícstošestdesiat Eur

V Bratislave dňa 12.10.2019

Ing. arch. Milan Haviar

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 21/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar