

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): OTS1904219, písomná zo dňa 27.11.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc. č. 4289/16 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1759 m² k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

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

20 listov formátu A4 (z toho príloh 7 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky OTS1904219, zo dňa 27.11.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc. č. 4289/16 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 1759 m² k. ú. Staré Mesto, 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):
28.11.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.11.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1904219, zo dňa 27.11.2019, SNM/19/11/SP, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 52863/19-424681, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 20.09.2019, 2xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 10, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, pre p. č. 4289/16, zo dňa 24.11.2019, 15xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 24.11.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 28.11.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- 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:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 10, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
4289/16	1759	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Podľa LV č. 10 pre 4289/16:

ČASŤ C: ŤARCHY

- 1 Vecné bremeno spočívajúce v práve a) zriadenia a uloženia objektov SO 03 verejná kanalizácia, SO 04 verejný vodovod, a NN prípojka k stavbe Novostavba bytového domu 'Búdkova cesta '
 b) v práve užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia prípojok inžinierskych sietí na pozemku p.č. 4289/16 v rozsahu vyznačenom v GP 63/2017 overený dňa 24.11.2017 pod č.2747/2017, v GP 194/2017 overený dňa 25.8.2017 pod č.1867/2017, v GP 6/2018 overený dňa 27.2.2018 pod č.407/2018
 c) v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na pozemok p.č. 4289/16 v prospech vlastníka pozemkov p.č. 4292/17, 4292/31, podľa V-16772/2018 zo dňa 17.7.2018

Iné údaje:

Bez zápisu

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 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. Pozemok nie je oplotený. Na pozemku sú spevnené a nespevnené 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. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov podľa LV so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z komunikácie – Búdkova ulica na pozemku parc. č. 21585/1 k. ú. Staré Mesto – List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nie je založený.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 4289/16, k. ú. Staré Mesto, výmera 1759 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie,

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

Pozemok: parc. č. 4289/16, k. ú. Staré Mesto

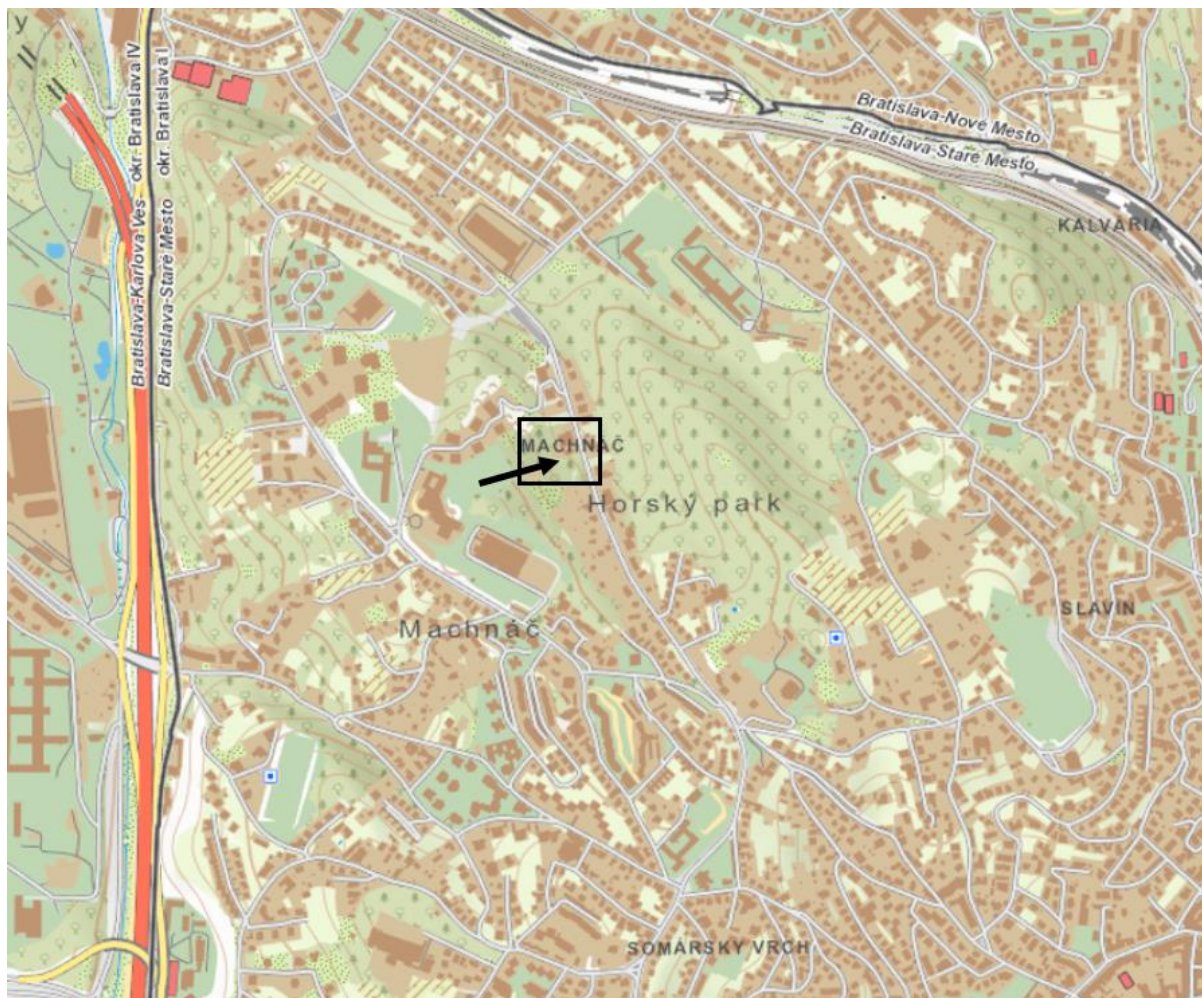
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Staré Mesto, v mestskej časti Bratislava–Staré Mesto v okrese Bratislava I., v hlavnom meste SR v severozápadnej lokalite mestskej časti pri Búdkovej ulici v blízkosti parku –Horský park. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v blízkosti parku a historického centra mesta. Pozemok je v časti svažitéj a v časti mierne svažitéj.



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. Lokalita je v prírodnej oblasti umožňujúcej rekreačné a športové aktivity.

Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti lokality v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (trolejbus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť z mestského okruhu. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v dotyku vonkajšieho mestského dopravného okruhu - Mlynská dolina, Brnianska 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 parc. č. 4289/16 k. ú. Staré Mesto sa nachádza vo verejnom komunikačnom priestore. Na časti pozemku je obslužná betónová komunikácia zvyšok tvorí rastlý a upravený terén.

V zmysle územnoplánovacej informácie je pozemok podľa územného plánu zóny súčasťou sektoru č. 8 - 44/13/A, v grafickej časti označený ako plochy dopravné - funkčná trieda D, súčasť komunikácie, ktorá je odbočkou z Búdkovej cesty.

Súčasnú využitie časti pozemku predstavuje dopravné a technické vybavenie územia druhá časť sa pre túto funkciu je vo výstavbe.

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. 4289/16 k. ú. Staré Mesto.

Pozemok je situovaný pri severozápadnej hranici mestskej časti, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné bytové domy a rodinné domy a občianska vybavenosť. V mestskej časti je v široké zastúpenie základnej a vyššej občianskej vybavenosti – banky, poisťovne, železničná stanica, ubytovacie zariadenia ako aj administratívne budovy štátnych orgánov. Pozemok je v časti od Bodkovej cesty svažitý a v druhej časti mierne svažitý. Pozemok nie je oplotený. Na pozemku sú vedené kompletne inžinierske siete v komunikácii, na druhej časti pozemku prebieha výstavba inžinierskych sietí a komunikácie, terénnych úprav.

Pozemok parc. č. 4289/16 má prevládajúci tvar koridoru o šírke cca 9,20m s dĺžkou cca 190,00m.

Ponukové ceny na predaj stavebných pozemkov v okrese Bratislava I. k obdobiu ohodnotenia sú v rozmedzí cca 570 až 1500 €/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:

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

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m²

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku na výstavbu, pozemok tvorí dopravný koridor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4289/16	zastavané plochy a nádvoría	1759,00	1/1	1759,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{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 <i>Vedľajšia ulica s dopravnou funkciou.</i>	1,40
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>Bytové budovy 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy území s prevahou plôch pre obytnú funkciu</i>	1,30

k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	Nevyskytuje sa.	
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.)	0,20
	Obmedzené využitie pozemku na výstavbu. Pozemok tvorí dopravný koridor.	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,20$	0,6006
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,6006$	39,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 4289/16	$1\,759,00 \text{ m}^2 * 39,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	70 131,33
Spolu		70 131,33

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 0,18%.

	Eurozóna									
	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]									
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			
Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou			Vklady splatné na požiadanie	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	
2019 / 01	0,03	0,34	0,31	0,74	0,42	0,31	0,03	0,04	0,28	0,54
2019 / 02	0,03	0,32	0,32	0,70	0,42	0,30	0,03	0,02	0,27	0,52
2019 / 03	0,03	0,29	0,36	0,76	0,40	0,30	0,03	0,06	0,24	0,62
2019 / 04	0,03	0,32	0,37	0,75	0,40	0,31	0,03	0,05	0,25	0,54
2019 / 05	0,03	0,29	0,38	0,79	0,43	0,31	0,03	0,02	0,38	0,46
2019 / 06	0,03	0,30	0,39	0,82	0,43	0,32	0,03	0,01	0,21	0,56
2019 / 07	0,03	0,30	0,38	0,80	0,43	0,31	0,03	0,03	0,26	0,57
2019 / 08	0,03	0,28	0,32	0,78	0,43	0,31	0,03	-0,05	0,22	0,54
2019 / 09	0,03	0,26	0,33	0,76	0,43	0,30	0,03	-0,07	0,18	0,88

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 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 40 rokov pri hornej 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 m² pozemku polohovou diferenciaciou:	39,870 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,18 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	1 759,00 m ²

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

$$V_{SH_{NPMJ}} = 39,870 * \left[\frac{(1+0,0018)^{40} * 0,0018}{(1+0,0018)^{40} - 1} \right] * 1,00 = 1,034 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V_{SH_{NP}} = M * V_{SH_{NPMJ}} = 1\,759,00 \text{ m}^2 * 1,034 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,818,81 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno: in rem práva prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc. č. 4289/16

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 vo zvýšenej výške 10,0 % z hrubého výnosu

z dôvodu údržby komunikácie. 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 0,18%.

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 umiestnený vo verejnom priestore a tvorí ho z časti komunikácia a spevnené plochy, v časti je komunikácia vo výstavbe.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – priznania práva prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí 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:	0,18 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájomu pozemku	1759	m ²	1 759,00	1,034	1 818,81

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*1818,81	18,19
Predpokladané bežné náklady spolu:		18,19

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 818,81 - 18,19 - 1 364,11 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 436,51 €/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	0,10*476,58	47,66
Predpokladané budúce náklady spolu:		47,66

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}):

$$OZ_{BU} = 1\,818,81 - 47,66 - 1\,364,11 \text{ (75\% strata)} - 227,35 \text{ (12,5\% obmedzenie)} = 179,69 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |179,69 - 436,51| = 256,82 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,18 / 100 = 0,0018$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 256,82 * \frac{(1+0,0018)^1 - 1}{(1+0,0018)^1 * 0,0018}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 256,36 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 256,36 / 1759 = 0,15 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 256,82 * \frac{(1+0,0018)^{20} - 1}{(1+0,0018)^{20} * 0,0018}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 5\,040,59 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 5\,040,59 / 1759 = 2,87 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc. č. 4289/16 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1759 m² k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., Bratislavský kraj.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciacie**, 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.

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem práva prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí na pozemku parc. č. 4289/16	5 040,59	znižuje
Spolu VŠH	5 040,59	
Zaokrúhlene	5 000,00	

Slovom: Päťtisíc Eur

V Bratislave dňa 02.12.2019

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1904219, zo dňa 27.11.2019, SNM/19/11/SP, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 10, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, pre p. č. 4289/16, zo dňa 24.11.2019, 1xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 24.11.2019, 1xA4
4. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 52863/19-424681 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 20.09.2019, 1xA4
5. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
6. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 7 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 24/2019.

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

Ing. arch. Milan Haviar