

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Telefón/Fax : 02-20732970, Mobil : 0903/503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1302659 SNM/13/127/MD bola daná písomne
dňa 12.9.2013.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 29/2013

Vo veci : Pozemok parc.č. 166/4 bez príslušenstva (podľa LV č. 847)
Jadranská ulica, Bratislava
katastrálne územie Dúbravka

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 166/4 (bez príslušenstva), zapísaného v LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka a všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu a v práve uloženia inžinierskych sietí v rozsahu celej plochy pozemku. Pozemok sa nachádza na bočnej uličke bez pomenovania, pri Jadranskej ulici, v mestskej časti Dúbravka, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 8 strán
prílohy : 15 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa.

V Bratislave, dňa 17.9.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1302659 SNM/13/127/MD, danej dňa 12.9.2013, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 16.9.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 166/4, zapísaného na LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Ďalej predmetom znaleckého posudku je tiež stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu a v práve uloženia inžinierskych sietí v rozsahu celej plochy pozemku.

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, na úzkej bočnej uličke bez mena, kolmej na Jadranskú ulicu, v mierne svahovitom teréne mestskej časti Dúbravka.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 12. september 2013

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 17. september 2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 16. september 2013

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 41285/2013 - 32472 / MAG 263397/2013, vydaná Magistrátom hlav. mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 10.4.2013
- Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku (bez identifikačných údajov)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta
- Objednávka č. OTS1302659 SNM/13/127/MD, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 12.9.2013

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 847, katastrálne územie Dúbravka, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 16.9.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 166/4, katastrálne územie Dúbravka, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 19.9.2013
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Zistenie objektívnych cien pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v mape mesta

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č. 382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., zo dňa 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľností, bola na znalca vznesená špeciálna požiadavka a to stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena v zábere celkovej plochy podľa LV (30m²). Iné špeciálne požiadavky na znalca neboli vznesené.

Znalecký posudok je vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010), za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****1.1 Výber použitej metodiky :**

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciácie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciácie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$\begin{aligned} V\dot{S}H_{MJ} &= V H_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\} \\ V\dot{S}H_{POZ} &= M \times V\dot{S}H_{MJ} \quad \{EUR\} \end{aligned}$$

kde : $V\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie
 k_V - koeficient intenzity využitia
 k_D - koeficient dopravných spojení
 k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)
 k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku
 k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov

$V\dot{S}H_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku
 M - výmera pozemku v m²

1.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 847, katastrálne územie Bratislava - Dúbravka

- A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape
 Pozemok - parc.č. 166/4 Ostatné plochy 30,00 m² (intravilán)
- B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)
 (IČO : 00603481)
- C. Ďarchy : Bez zápisu.
 Iné údaje : Bez zápisu.
 Poznámka : Bez zápisu.

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 166/4, zapísaného v LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka, bola vykonaná dňa 16.9.2013 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR v Bratislave, v zastavanom území mestskej časti Dúbravka, v mierne svahovitom teréne, pri úzkej uličke s obmedzenou premávkou len na jedno osobné auto, kolmej na Jadranskú ulicu. V čase obhliadky bol pozemok využívaný ako časť verejnej plochy pri súkromnom pozemku priľahlom k rodinnému domu.

Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo aj automobilovou (avšak len osobnou) dopravou a vyhovujúca je ešte aj dostupnosť prostriedkov MHD (autobusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia len na rozvody elektriny a verejného vodovodu, obtiažnejšie je napojenie na verejnú kanalizáciu a na zemný plyn (tieto siete sú až ja Jadranskej ulici).

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby, preto porovnanie technickej (projektovej) dokumentácie nebolo vykonané.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva č. 847 a katastrálnej mapy) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosť - pozemok p.č. 166/4 je v LV riadne zapísaný parcelným číslom, že je právne vysporiadaný a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (v zmysle LV č. 847) :

1.6.1 pozemok parc.č. 166/4 (v celosti)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľnosti (pozemku) v území je štandardná, pozemok sa nachádza v okrajovej časti mesta Bratislava, v zastavanom území mestskej časti Dúbravka, na úzkej bočnej uličke bez pomenovania, s obmedzenou premávkou len pre osobné autá aj to len v šírke jedného vozidla. Ulička je kolmá na Jadranskú ulicu a nachádza sa v mierne svahovitom teréne. Prístup k hodnotenému pozemku je práve po tejto spevnenej komunikácii, dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou (avšak len obmedzenou osobnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom) je ešte vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvod elektriny a verejného vodovodu, problematické je (z dôvodu vzdialenosti) napojenie na verejnú kanalizáciu a plyn. Dotknutý pozemok (p.č.: 166/4 je zapísaný v LV č. 847 v katastrálnom území Bratislava - Dúbravka.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok parc.č. 166/4 je v súčasnosti využívaný len ako voľné priestranstvo, ako pozemok, cez ktorý je prístup na iný pozemok, priľahlý k stavbe (rodinnému domu). Pozemok je v liste vlastníctva druhovo klasifikovaný ako ostatné plochy a jeho súčasné využitie je v súlade s využitím v zmysle predloženej územno-plánovacej informácie (ÚPI č. MAGS ORM 41285/2013-32472 / MAG 263397/2013), ktorá bola k ohodnoteniu predložená a ktorá dotknuté územie posudzuje ako **rozvojové územie s funkčným využitím málopodlažnej zástavby obytného územia (kód funkcie 102 a kód regulácie B).**

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLOCH

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k ním prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach

charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou, alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plocha. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie, alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

- **prevládajúce** : rôzne formy zástavby rodinných domov.
- **prípustné** : bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.
- **prípustné v obmedzenom rozsahu** : zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, rozptýlené v území, alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času, rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širokému územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu, vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.
- **neprípustné** : zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovanom území rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípusných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové s regulačným kódom B, čo znamená, že v tomto území územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Zmena súčasného využitia nie je pravdepodobná ani predpokladaná, no je možná, súčasné využívanie pozemku nemá rušivý vplyv na svoje okolie.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využitím nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky zrejme ani evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremena a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 166/4 klasifikovaný ako ostatné plochy o výmere 30,00m², zapísaný v LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka a nachádzajú sa v mestskej časti Dúbravka, v jej zastavanom území, pri úzkej bočnej uličke bez názvu, kolmej na Jadranskú ulicu.

Lokalita je z hľadiska umiestnenia štandardná v okrajovej časti mesta, dá sa charakterizovať ako prevažne obytná, avšak samotný pozemok vzhľadom na svoj tvar, rozmery a umiestnenie je pre širší okruh reálnych záujemcov nezaujímavý.

Pozemok sa nachádza v mierne svahovitom teréne, prístup k pozemku je po úzkej uličke, prejazdnej len osobnými motorovými vozidlami (v zmysle dopravného značenia) a aj to len v počte jedného vozidla. Dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou (len osobnou) a prijateľná je ešte aj dostupnosť k prostriedkom MHD (autobusom). V danej lokalite je možnosť napojenia len na rozvod elektriny a verejného vodovodu, napojiteľnosť na verejnú kanalizáciu a zemný plyn je problematická vzhľadom a lokalitu a vzdialenosť.

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu povyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu.

Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku (a to pozitívnu aj negatívnu) danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, no predovšetkým možnosťami súčasného a hlavne budúceho využitia hodnotených pozemkov, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad a obmedzení dotknutých pozemkov. Najdôležitejším kritériom vplyvujúcim na hodnotu týchto konkrétnych pozemkov je možnosť ich budúceho využitia, ktoré vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, je veľmi nízke. Porovnaním s cenami voľných a teda plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej okolí na základe ponúk uverejnených na internetovom portáli "www.reality.sk" (pohybujú sa v rozmedzí od 150,- do 300,- Euro/m²), odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, v tomto prípade predovšetkým faktu, že hodnotené pozemky sú riešené ako pozemky verejného priestranstva, prístupné širokej verejnosti, určujem hodnotu koeficientu povyšujúcich faktorov 1,8 a hodnotu koeficientu redukujúcich faktorov 0,7. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.2.1.1.1 Jadranská ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
166/4	ostatná plocha	30	30,00	1/1	30,00 m ²

Obec : Bratislava
 Východisková hodnota : 66,39 EUR/m²
 =====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie:		
k_s	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti 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
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
Koeficient povyšujúcich faktorov:		
k_Z	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
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,80 * 0,70 = 1,633$
 Jednotková hodnota pozemku : $1,6330 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 108,41 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $30,00 \text{ m}^2 * 108,41 \text{ EUR/m}^2 = 3\,252,30 \text{ EUR}$

=====

2.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 3 252,30 EUR

=====

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1. Jadranská ulica - nájom

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou : 108,410 EUR
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície : 20
 Diskontná sadzba : ,50%
 Daň z príjmu : 19%
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie : 1,19
 Počet MJ pozemku : 30,00

Výpočet nájmu na m² : $108,410 * ((1 + 0,0050) ^ 20 * 0,0050) / ((1 + 0,0050) ^ 20 - 1) * 1,19$
 Nájom za rok na m² : 6,794 EUR / m² / rok
 Nájom za rok spolu : $6,794 \text{ EUR / m}^2 / \text{rok} * 30,00 \text{ m}^2 = 203,82 \text{ EUR / rok}$

=====

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu a práva uloženia inžinierskych sietí

Popis : VECNÉ BREMENÁ A ICH VÝPOČET

Vecné bremeno je ťarcha viaznuca na nehnuteľnosti, ktorá zaväzuje vlastníka nehnuteľnosti alebo niečo vykonať (napríklad poskytnúť doživotné bývanie), alebo naopak niečoho sa zdržať (napr. nevybudovať stavbu v určitej vzdialenosti alebo určitej výšky) a nakoniec niečo strpieť (napr. umožniť prechod alebo prejazd cez vlastný pozemok, alebo strpieť cudziu stavbu na svojom pozemku). Podľa týchto skutočností je možné teda vecné bremená rozdeliť na tri základné typy a to na vecné bremená s povinnosťou : a) konať
 b) zdržať sa
 c) strpieť

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien (VŠHVB) viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena. V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (VŠHVB) sa vykoná tak, že :

- práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú zistením výhody, ktorú prinášajú vlastníkovi (oprávnenému) v období jedného roka a hodnota tejto výhody sa pri právach časovo neobmedzených vynásobí dvadsiatimi rokmi a pri právach časovo obmedzených konkrétnym počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady

pre vlastníka (zaťaženého) a výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu :

$$V\check{S}H_{VB} = E \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [\text{Euro}]$$

kde : OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], počíta sa 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 - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].“.

V tomto konkrétnom prípade ide o jednorazové odplatné vecné bremeno na dobu neurčitú s povinnosťou strpieť priznanie práva prechodu a prejazdu a práva uloženia inžinierskych sietí.

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{Euro/m}^2, \text{rok}]$$

kde : VŠH_{PMJ} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/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 z príjmu v percentách).

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov.

POPIS VECNÉHO BREMENA

Na pozemku parc.č. 166/4, katastrálne územie Dúbravka, na bočnej uličke (bez názvu), kolmej na Jadranskú ulicu, ktorý je vo vlastníctve Hl. m. SR Bratislavy, bude zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu a práva uloženia inžinierskych sietí. Vecným bremenom bude zaťažený celý pozemok, teda 30m². Pre výpočet jednorazovej odplaty vecného bremena povinnému, uvažujem teda s plochou 30m² a vecné bremeno uvažujem na dobu neurčitú (matematicky na 20 rokov).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena : Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie : Časovo neobmedzené
Doba trvania : 20 r.
Základná úroková sadzba ECB : 0,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ[EUR/rok]	Hrubý príjem spolu[EUR/rok]
parc.č. 2164/19 (3,00m ²)	30	m ²	30,00	6,794	203,82
Bežný hrubý príjem spolu :					203,82

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
Prevádzkové náklady (odhadom 0,5%)	16,26
Náklady na údržbu (odhadom 0,5%)	16,26
Správne náklady (odhadom 0,5%)	16,26
Predpokladané bežné náklady spolu:	48,78

Odhadovaná strata : 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}) :

OZ_{BE} = 203,82 - 48,78 - 50,96(25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 104,08 EUR/rok

=====

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
Prevádzkové náklady (odhadom 0,5%)	16,26
Náklady na údržbu (odhadom 0,5%)	16,26
Správne náklady (odhadom 0,5%)	16,26
Predpokladané budúce náklady spolu:	48,78

Odhadovaná strata : 25 %

Obmedzenie z titulu závady :

skutočné : 25 % prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $25 * (100-25)/100 = 18,75 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}) :

OZ_{BU} = 203,82 - 48,78 - 50,96(25% strata) - 38,22(18,75% obmedzenie) = 65,86 EUR/rok

=====

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |65,86 - 104,08| = 38,22 EUR/rok

=====

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Diskontná sadzba : $k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \left(\frac{(1+k)^{n-1}}{(1+k)^n * k} \right) = 38,22 * \left(\frac{(1+0,005)^{1-1}}{(1+0,005)^1 * 0,005} \right) = 38,03 \text{ EUR}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 38,03 / 30 = 1,27 \text{ EUR/m}^2$$

=====

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \left(\frac{(1+k)^{n-1}}{(1+k)^n * k} \right) = 38,22 * \left(\frac{(1+0,005)^{20-1}}{(1+0,005)^{20} * 0,005} \right) = 725,70 \text{ EUR}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 725,70 / 30 = 24,19 \text{ EUR/m}^2$$

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : Pozemok p.č. 166/4, zapísaný v LV č. 847, katastr. úz. Bratislava - Dúbravka.
Vlastníci : HLAVNÉ MESTO SR BRATISLAVA, Primaciálne nám.č. 1, Bratislava v 1/1
 (IČO : 00603481)
Účel znal.posudku : Podklad pre vysporiadanie jednorazovej odplaty vecného bremena.

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Jadranská ulica	166/4	30,00
Jadranská ulica - nájom	166/4	30,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 166/4 (podľa LV č. 847, katastrálne územie Dúbravka a všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu a v práve uloženia inžinierskych sietí v rozsahu celej plochy hodnoteného pozemku (30m²), metódou polohovej diferenciácie. Vypočítaná hodnota za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifík konkrétnych hodnotených pozemkov, popísaných v ich popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá ani výnosová metóda.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá v tomto prípade a za použitia odporúčaných a vhodne zvolených koeficientov dostatočne a preukázateľne odzrkadľuje skutočnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota
a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota pozemkov:	3 252,30 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Jadranská ulica - parc. č. 166/4 (30 m ²)	3 252,30
Spolu VŠH	3 252,30
Zaokrúhlene	3 250,00

Slovom : Tritisícdvestopät'desiat Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Parcela	Nájom/m ² [EUR]	Nájom [EUR]
166/4	6,794	203,82
Spolu		203,82

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno uloženia inžinierskych sietí	725,70	znižuje
Spolu VŠH	725,70	
Zaokrúhlene	730,00	

6. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s užívaním pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 18.9.2013

Pečiatka :

Podpis : _____
Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 847 čiastočný, k. ú. Dúbravka, vytvorený dňa 16.9.2013 (7 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 166/4, k. ú. Dúbravka, vytvorená dňa 16.9.2013 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku p.č. 166/4, k. ú. Dúbravka, bez identifikačných údajov (1 strana)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 41285/2013 - 32472 / MAG 263397/2013, vydaná dňa 10.4.2013 (3 strany)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta (1 strana)
- Vizualizácia lokality (1 strana)
- Objednávka č. OTS1302659 SNM/13/127/MD, daná vlastníkom dňa 12.9.2013 (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 29/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 29/2013.

Podpis znalca :