

**Ing. Dušan Holík , znalec z odboru  
Stavebníctvo - odhad hodnoty nehnuteľnosti  
821 07 Bratislava, Jazmínová 4**

# **DOPLNOK č. 1**

**k  
znaleckému posudku číslo 30/2014**

**Zadávatel' znaleckého posudku :** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava

**Číslo spisu ( objednávky ) :** číslo : OTS14000706 - SNM/14/44/MN zo dňa 18.03.2014

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku - parc. KNE č. 3688/12 a stanovenie odplatnej ceny za zriadenie vecného bremena - právo prístupu k trafostanici Ts - 1475 na pozemku parc. KN č. 3694/268 v prospech vlastníka trafostanice Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, Bratislava v rozsahu podľa geometrického plánu č. 58/2014 v k. ú. Petržalka, obec BA - m.č. Petržalka, okres Bratislava V.

**Počet strán posudku :** ( z toho príloh ) :

**Počet odovzdaných vyhotovení :** 3 + 1 pre archív znalca a CD-R

V Bratislave dňa 30.04.2014

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Na základe upozornenia zadávateľa znaleckého posudku opraviť vlastnícky podiel k predmetnému pozemku parc. KNE č. 3688/12. **Vlastnícky podiel je vo veľkosti 1/1**

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2644 - čiastočný v k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.3688/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5093 m<sup>2</sup>

### B. Vlastníci:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 2.1.1.1.1 podľa GP

###### POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkárskejších osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa stanovuje podľa vyhlášky č. 254/2010 Z. z. pri metóde polohovej diferenciácie pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m<sup>2</sup> pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E 3 prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientami zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

V zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, sa všeobecná hodnota pozemkov platnom znení stanovuje v zmysle prílohy č. 3, časti E bodu D.3.1.1 podľa vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [EUR]$$

kde: M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa pri metóde polohovej diferenciácie stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [EUR/m^2]$$

kde: VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku  
 kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta zo vzťahu :  
 $kPD = kS \times kV \times kD \times kP \times kI \times kZ \times kR$

- kS - koeficient všeobecnej situácie (rozpätie 0,5 - 2,0)  
 kV - koeficient intenzity využitia (rozpätie 0,9 - 2,0)  
 kD - koeficient dopravných vzťahov (rozpätie 0,8 - 1,2)  
 kP - koeficient obchodnej polohy (rozpätie 0,9 - 2,0)  
 kI - koeficient druhu pozemku (rozpätie 0,8 - 1,5)  
 kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (rozpätie 1,01 - 3,0)  
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (rozpätie 0,20 - 0,99)

| Parcela        | Druh pozemku                | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|----------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 3688/12 - časť | zastavaná plocha a nádvorie | 3      | 3,00                           | 1/1    | 3,00                     |

Obec: Bratislava Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 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                |
| k <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením  | 1,00                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta  | 1,00                |
| k <sub>P</sub><br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 2. obchodná poloha a byty  | 1,20                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)  | 1,30                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             |  | 1,00                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 1. nevyskytuje sa  | 1,00                |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota                 |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,30 \times 1,00 \times 1,00$    | 1,8720                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 \times 1,8720$               | 124,28 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V\dot{S}H_{POZ} = M \times V\dot{S}H_{MJ} = 3,00 \text{ m}^2 \times 124,28 \text{ €/m}^2$ | 372,84 €                |

## 3. NÁJMY

### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 podľa GP

|  |           |   |                     |
|--|-----------|---|---------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 124,280 € | Obdobie predpokladanej návratnosti        | 30 rokov            |
| investície:  |           | Úroková miera:                            | ,25 %               |
| príjmu:  |           | Daň z                                     | 22 %                |
|  |           | Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: | 1,22                |
|  |           | Počet MJ pozemku:                         | 3,00 m <sup>2</sup> |

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

$V\dot{S}H_{NPMJ} = 124,280 * \left[ \frac{(1+0,0025)^{30} * 0,0025}{(1+0,0025)^{30} - 1} \right] * 1,22 = 5,252 \text{ €/m}^2/\text{rok}$  Nájom za rok spolu:  $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 3,00 \text{ m}^2 * 5,252 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 15,76 \text{ €/rok}$

### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

#### 4.1 právo prístupu k trafostanici

##### 4.1.1 Základné údaje

|                            |                                  |                              |        |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti | Obdobie:                     | Časovo |
| neobmedzené                | 20 r.                            | Základná úroková sadzba ECB: | 0,25 % |

##### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov                                    | Výpočet MJ | MJ             | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|--|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| prenájomk časti pozemku parc. č. 3688/12 | 3,0        | m <sup>2</sup> | 3,00     | 5,252                   | 15,76                      |

##### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti podľa VZN             | 0,27                  |
| správa a účtovníctvo                      | 10,00                 |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> | <b>10,27</b>          |

Odhadovaná strata: 30 %

##### Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

OZ<sub>BE</sub> = 15,76 - 10,27 - 4,73 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 0,76 €/rok

##### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy**

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady spolu [€/rok] |
|--|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti podľa VZN              | 0,27                  |
| správa a účtovníctvo                       | 10,00                 |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> | <b>10,27</b>          |

**Odhadovaná strata:** 30 % **Obmedzenie z titulu závädy:** skutočné: 50 %  
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $50 * (100 - 30) / 100 = 35,00 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

$OZ_{BU} = 15,76 - 10,27 - 4,73 (30\% \text{ strata}) - 5,52 (35\% \text{ obmedzenie}) = - 4,76 \text{ €/rok}$

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 4,76 - 0,76| = 5,52 \text{ €/rok}$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

Úroková miera:  $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5,52 * \frac{(1 + 0,0025)^1 - 1}{(1 + 0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 5,51 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 5,51 / 3 = 1,84 \text{ €/m}^2$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5,52 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 107,55 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 107,55 / 3 = 35,85 \text{ €/m}^2$$

# III. ZÁVER

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 372,84 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                       |
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| podľa GP - parc. č. 3688/12 - časť (3 m <sup>2</sup> ) | 372,84                |
| <b>Spolu VŠH</b>                                       | <b>372,84</b>         |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                           | <b>375,00</b>         |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 375,00 €

Slovom: **Tristosedemdesiatpäť Eur**

## 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov                         | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|
| právo prístupu k trafostanici | 107,55                | znižuje      |
| <b>Spolu VŠH</b>              | <b>107,55</b>         |              |
| <b>Zaokrúhlene</b>            | <b>110,00</b>         |              |

Slovom: **Jedenstodesať Eur**

**Tento Doplnok č. 1 je platný len spolu so Znaleckým posudkom č. 30/2014 zo dňa 23.04.2014**

V Bratislave dňa 30.04.2014

Ing. Dušan Holík