

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

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

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1401324 SNM/14/66/LPo bola daná písomne
dňa 14.5.2014.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 8/2014

Vo veci : Pozemok parc.č. 21329/2 (podľa GP č. 25/2009 a podľa LV č. 1)
Cyrilova ulica, Bratislava
katastrálne územie Nivy

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 21329/2, zapísaného na LV č. 1, katastrálne územie Nivy a všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu v rozsahu plochy pozemku, definovanej objednávatel'om. Pozemok sa nachádza na Cyrilovej ulici, v mestskej časti Ružinov, v hlavnom meste SR Bratislave.

Počet strán posudku : písaný text : 11 strán
prílohy : 17 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa + 1x v elektronickej forme.

V Bratislave, dňa 24.5.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1401324 SNM/14/66/LPo, danej dňa 14.5.2014, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľnosti, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 22.5.2014, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti (ďalej len VŠH) - pozemku parc.č. 21329/2, zapísaného na LV č. 1, katastrálne územie Nivy, 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 v rozsahu plochy pozemku, stanovenej objednávateľom.

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, na Cyrilovej ulici, v rovinnom teréne mestskej časti Ružinov.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 14. máj 2014

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 24. máj 2014

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 22. máj 2014

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 43968/14-40339 / MAG 270373/2014, vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného rozvoja mesta, zo dňa 15.5.2014
- Geometrický plán č. 25/2009 na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 21329/2 + výkaz výmer, mapový list č. Pezinok 8-9/33, katastrálne územie Nivy, overený Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, pod č. (nečitateľný údaj) zo dňa 26. augusta 2009
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta
- Snímka z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku (bez identifikačných údajov)
- Objednávka č. OTS1401324 SNM/14/66/LPo, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 14.5.2014

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nivy, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 27.5.2014
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č. 21329/2, katastrálne územie Nivy, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 27.5.2014
- 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 (42m²). 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) + 1x v elektronickej forme.

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 :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

- kde :** $VŠH_{MJ}$ - 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 zvyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujúcich (ponižujúcich) faktorov

- $VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku
 M - výmera pozemku v m²

1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 21329/2, zapísaného v LV č. 1, katastrálne územie Nivy, bola vykonaná dňa 22.5.2014 bez prítomnosti zainteresovaných. Pozemok sa nachádza v hlavnom meste SR v Bratislave, v zastavanom území mestskej časti Ružinov, v

rovinatom teréne, pri Cyrilovej ulici. V čase obhliadky bol pozemok využívaný ako časť verejnej plochy (zelený zatravnovací pás a časť pešej komunikácie).

Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, dostupnosť je veľmi dobrá pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a vyhovujúca je aj dostupnosť prostriedkov MHD (električiek, autobusov a trolejbusov). V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu), navyše aj na káblovú televíziu.

1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

LV č. 1 - čiastočný, katastrálne územie Bratislava - Nivy

A. Majetková podstata : PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemok - parc.č. 21329/2 Ostatné plochy 3649,00 m² (intravilán)

B. Vlastník : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)
(IČO : 00603481)

C. Ťarchy : Vecné bremeno - právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra "C" KN p.č. 21329/2 v prospech Orange Slovensko, a.s. (IČO : 35697270) v rozsahu ustanovenia §66 odst. 1, písm. a) a odst. 2 zákona NR SR č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách Z-4852/13.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámka : Bez zápisu.

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. 1, katastrálnej mapy a geometrického plánu) 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. 21329/2 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 GP č. 25/2009 a podľa LV č. 1) :

1.6.1 pozemok parc.č. 21329/2 (v zmysle výmery danej zadávateľom - 42m²)

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 zastavanom území mesta Bratislava, v mestskej časti Ružinov, na jednej z jej vedľajších ulíc (Cyrilovej), nachádzajúcej sa v rovinatom teréne. Prístup k hodnotenému pozemku je po spevnenej komunikácii, dostupnosť je výborná pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k prostriedkom MHD (autobusom, električkám a trolejbusom) je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) a navyše na káblovú televíziu. Dotknutý pozemok (p.č.: 21329/2) je zapísaný v LV č. 1 v katastrálnom území Bratislava - Nivy.

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotený pozemok parc.č. 21329/2 je v súčasnosti využívaný len ako voľné priestranstvo - zelený zatravnovací pás a pešia komunikácia, v liste vlastníctva je druhovo klasifikovaný ako ostatné plochy, jeho súčasné využitie je v súlade s využitím v zmysle predloženej územno-plánovacej informácie (ÚPI č. MAGS ORM 43968/2014-40339 / MAG 270373/2014), ktorá bola k ohodnoteniu predložená a ktorá

dotknuté územie posudzuje ako plochy s funkčným využitím plochy námestí a ostatné komunikačné plochy - biela plocha (bez číselného kódu).

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA :

Územia slúžiace pre verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla : zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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 viazne ťarcha vecného bremena - vecné bremeno právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra "C" KN parc.č. 21329/2 v prospech Orange Slovensko, a.s. (IČO : 35697270) v rozsahu ustanovenia §66 odst. 1, písm. a) a odst. 2 zákona NR SR č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách Z-4852/13. Riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a prízjazdu). 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. 21329/2 (v zmysle GP č. 25/2009 - 42m²) klasifikovaný ako ostatné plochy o výmere 3694,00m², zapísaný v LV č. 1, katastrálne územie Nivy a nachádzajúci sa v mestskej časti Ružinov, v jej zastavanom území, pri Cyrillovej ulici.

Lokalita je z hľadiska umiestnenia štandardná, dá sa charakterizovať ako prevažne obytno-obchodno administratívna, avšak samotný pozemok vzhľadom na svoj tvar a hlavne budúce možné využitie, je pre širší okruh reálnych záujemcov nevhodný a teda nezaujímavý.

Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne, prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, dostupnosť je výborná pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a prijateľná je aj dostupnosť k prostriedkom MHD (električkám, autobusom a trolejbusom). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu), navyše aj na káblovú televíziu a telefón. 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 dotknutý pozemok. 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 vplyvajúcim na hodnotu týchto konkrétnych pozemkov je možnosť ich budúceho využitia, ktoré vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, je 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 100,- 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 zvyšujúcich faktorov 1,5 a hodnotu koeficientu redukujúcich faktorov 0,7. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

2.2.1.1.1 Cyrilova ulica

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
21329/2	ostatná plocha	42	42,00	1/1	42,00 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	1,45
Koeficient intenzity využitia:		
k_v	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
Koeficient dopravných vzťahov:		
k_D	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:		
k_P	2. obchodná poloha a byty	1,25
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:		
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
Koeficient zvyšujúcich 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.)	1,50
Koeficient redukujúcich faktorov:		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

Koeficient polohovej diferenciácie : $1,45 * 1,05 * 1,05 * 1,25 * 1,50 * 1,50 * 0,70 = 3,1473$
 Jednotková hodnota pozemku : $3,1473 * 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 208,95 \text{ EUR/m}^2$
 Všeobecná hodnota pozemku : $42,00 \text{ m}^2 * 208,95 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{8\,775,90 \text{ EUR}}$

=====

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1. Cyrilova ulica - nájom

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou : 208,950 EUR
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície : 20
 Diskontná sadzba : 0,25%
 Daň z príjmu : 19%
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie : 1,19
 Počet MJ pozemku : 42,00

=====

Výpočet nájmu na m² : $208,950 * ((1 + 0,0025) ^{20} * 0,0025) / ((1 + 0,0025) ^{20} - 1) * 1,19$
Nájom za rok na m² : 12,761 EUR / m² / rok
Nájom za rok spolu : 12,761 EUR / m² / rok * 42,00 m² = 535,96 EUR / rok

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu

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 :

- a) 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.
- b) závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy 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 závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu :

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

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 nájmovej 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

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

- kde : VSH_{PMJ} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m^2],
 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. 21329/2, katastrálne územie Ružinov, Cyrilova ulica, ktorý je vo vlastníctve Hl. m. SR Bratislavy, bude zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok v prospech vlastníka pozemkov parc.č.: 10441/5 až /10 a /17 a stavby súpis.č. 4923 na pozemkoch parc.č.: 10441/6 až /10, v katastrálnom území Nivy. Vecným bremenom bude zaťažená časť pozemku o ploche $42m^2$. Pre výpočet jednorazovej odplaty vecného bremena povinnému, uvažujem teda s plochou $42m^2$ 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 : 0,25 %
 =====

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ[EUR/rok]	Hrubý príjem spolu[EUR/rok]
parc.č. 21329/2 ($42,00m^2$)	42	m^2	42,00	12,761	535,96
Bežný hrubý príjem spolu :					535,96

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
Prevádzkové náklady (odhadom 0,5%)	43,88
Náklady na údržbu (odhadom 0,5%)	43,88
Správne náklady (odhadom 0,5%)	43,88
Predpokladané bežné náklady spolu:	131,64

Odhadovaná strata : 5 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}) :

$OZ_{BE} = 535,96 - 131,64 - 26,80(5\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 377,52 \text{ EUR/rok}$
 =====

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%)	43,88
Náklady na údržbu (odhadom 0,5%)	43,88
Správne náklady (odhadom 0,5%)	43,88
Predpokladané budúce náklady spolu:	131,64

Odhadovaná strata : 5 %

Obmedzenie z titulu závady :

Skutočné : 5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $5 * (100-5)/100 = 4,75 \%$ **Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}) :**OZ_{BU} = 535,96 - 131,64 - 26,80(5% strata) - 25,46(4,75% obmedzenie) = 352,06 EUR/rok
=====**4.1.5 Hospodárska ujma**OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |352,06 - 377,52| = 25,46 EUR/rok
=====**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady**

Diskontná sadzba : k = 0,25 / 100 = 0,0025

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \left(\frac{(1+k)^{n-1}}{(1+k)^n * k} \right) = 25,46 * \left(\frac{(1+0,0025)^{1-1}}{(1+0,0025)^1 * 0,0025} \right) = 25,40 \text{ EUR}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 25,40 / 42 = 0,60 \text{ EUR/m}^2$$
=====

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \left(\frac{(1+k)^{n-1}}{(1+k)^n * k} \right) = 25,46 * \left(\frac{(1+0,0025)^{20-1}}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025} \right) = 496,08 \text{ EUR}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 496,08 / 42 = 11,81 \text{ EUR/m}^2$$
=====

III. ZÁVER**1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE****Nehnutelnosť** : Pozemok p.č. 21329/2, zapísaný v LV č. 1, katastrálne územie Bratislava - Nivy.**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)
Cyrilova ulica	21329/2	42,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemku parc.č. 21329/2 (podľa LV č. 1, katastrálne územie Nivy a všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu v rozsahu plochy uvedenej objednávateľom (42m²), metódou polohovej diferenciácie. Vypočítaná hodnota za 1m² bola porovnaná s cenami pozemkov v

dotknutej lokalite a hodnota bola upravená na základe špecifik konkrétnych hodnotených pozemkov, popísaných v ich popise. Použitie porovnávacej metódy v plnom význame nebolo vykonané. Nebola použitá ani výnosová metóda.

Zvolená metóda - metóda polohovej diferenciacie 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:	8 775,90 EUR

=====

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

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
POZEMKY	
Cyrilova ulica - parc. č. 21329/2 (42 m ²)	8 775,90
Spolu VŠH	8 775,90
Zaokrúhlene	8 800,00

Slovom : Osemtisícosemsto Eur

=====

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Parcela	Nájom/m ² [EUR]	Nájom [EUR]
21329/2	12,761	535,96
Spolu		535,96

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu	496,08	znižuje
Spolu VŠH	496,08	
Zaokrúhlene	495,00	

6. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využitím pozemku neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti viazne ťarcha vecného bremena - vecné bremeno právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku registra "C" KN parc.č. 21329/2 v prospech Orange Slovensko, a.s. (IČO : 35697270) v rozsahu ustanovenia §66 odst. 1, písm. a) a odst. 2 zákona NR SR č. 610/2003 Z.z. o elektronických komunikáciách Z-4852/13. Iné riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu dostupných energií v dostatočnom množstve a kvalite a ani z prípadného obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a prízjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľností sú zachované a ošetrené sú dostatočne technicky aj právne.

V Bratislave, 25.5.2014

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z LV č. 1 - čiastočný, k. ú. Nivy, vytvorený dňa 27.5.2014 (8 strán)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 21329/2, k. ú. Nivy, vytvorená dňa 27.5.2014 (1 strana)
- GP č. 25/2009 + výkaz výmer, k. ú. Nivy, overený pod č. (nečitateľný údaj) zo dňa 26.8.2009 (3 strany)
- Kópia z katastrálnej mapy s vyznačením pozemku p.č. 21329/2, k. ú. Nivy, bez identifikačných údajov (1 strana)
- Územno-plánovacia informácia č. MAGS ORM 43968/14-40339 / MAG 270373/2014, vydaná dňa 15.5.2014 (1 strana)
- Situácia širších vzťahov s vyznačením umiestnenia na mape mesta (1 strana)
- Vizualizácia lokality (1 strana)
- Objednávka č. OTS1401324 SNM/14/66/LPo, daná vlastníkom dňa 14.5.2014 (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. 8/2014 znaleckého denníka č. 1/2014, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 8/2014.

Podpis znalca :