

Znalec: **Ing. Peter Kapusta**
Silvánska č. 15, 841 04 Bratislava
evidenčné číslo 911 517

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č.OTS1401736 zo dňa 20.6.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 85/2014

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena-uloženie inžinierskych sietí na pozemkoch parc.č.15293/4,15294/184 a 15294/87,v k.ú.Ružinov, v Bratislave-mestskej časti Ružinov, pre účely finančného vysporiadania.

Počet listov : 30 (z toho **14** príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena-uloženie inžinierskych sietí na pozemkoch parc.č.15293/4,15294/184 a 15294/87,v k.ú.Ružinov, v Bratislave-mestskej časti Ružinov.

2. Dátum vyžiadania posudku:

20.6.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

27.6.2014

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

27.6.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia z mapy
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parc.č.15293/4 a 15294/184, vyhotovený firmou Ing.Boris Chvostek - EUROGEO, Brezová 371/36, 900 23 Viničné, pod č.4/2014, zo dňa 30.4.2014, úradne overený OÚ Bratislava - katastrálny odbor, dňa 26.5.2014, pod č.1047/2014
- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na parc.č.15294/87, vyhotovený firmou Ing.Boris Chvostek - EUROGEO, Brezová 371/36, 900 23 Viničné, pod č.6/2014, zo dňa 16.5.2014, úradne overený OÚ Bratislava - katastrálny odbor, dňa 2.6.2014, pod č.1188/2014
- Situácia - geodetické zameranie pre objekt "napájacie vedenie trolejbusová trať Trenčianska", vypracovaná Ing.Boris Chvostek, č.zák. 1201/12, v mesiaci jún 2014.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1664, k.ú. Ružinov, zo dňa 1.7.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3171, k.ú. Ružinov, zo dňa 1.7.2014, vytvorený cez verejný katastrálny portál
- Poznanky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení novely vyhl.č. 626/2007 Z.z., vyhl.č. 605/2008 Z.z. a vyhl. č.254/2010 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení novely zák.č. 93/2006 Z.z., zák.č. 522/2007 Z.z. a zák.č. 520/2008 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z.(ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.) v znení novely vyhl.č. 500/2005 Z.z., vyhl.č. 534/2008 Z.z. a vyhl.č. 33/2009 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (zák. č. 103/1990 Zb., zák. č. 262/1992 Zb. a zák. č. 237/2000 Z.z.)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, schválená Ministerstvom spravodlivosti SR
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č.656/2004 zo dňa 26.10.2004 o energetike a o zmene niektorých zákonov-o ochranných pásmach vonkajšieho podzemného elektrického vedenia

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Pre účely určenia odplaty za zriadenie vecného bremena.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciacie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase.

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení územným a stavebným konaním alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \cdot kPD \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR,$$

kde

kS – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

kV – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,0)

kD – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

kP – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

kI – koeficient druhu pozemku (0,60 – 1,50)

kZ – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

kR – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve (v znaleckých posudkoch v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo ak tak ustanovuje osobitný predpis podľa predbežného geometrického plánu) :

- podľa listu vlastníctva č. 1664, k.ú. Ružinov

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 15293/4	- ostatné plochy o výmere 1104 m ²	34	1
- parc.č.: 15294/184	- ostatné plochy o výmere 449 m ²	34	1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

34 - pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Bratislavská teplárenská, a.s., Bajkalská 21/A, Bratislava, PSČ 829 05, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Titul nadobudnutia:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Vid' kópiu LV v prílohách znaleckého posudku

podľa listu vlastníctva **č. 3171**, k.ú.Ružinov

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

- parc.č.: 15294/87 - ostatné plochy o výmere 1890 m² 37 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

- 1 SR - Slovenská energetická agentúra, B-Bajkalská 27
IČO:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia LV:

- Zmluva o prevode práva hospodárenia zo dňa 12.1.1994
- Rozhodnutie č.63/1999 ministra hospodárstva SR o zriadení príspevkovej organizácie zo dňa 1.5.1999

C. Ťarchy:

- Bez zápisu

Iné údaje:

- GP č.99-14/99

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.6.2014.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.6.2014.

d) Porovnanie projektovej a stavebnej dokumentácie (technická dokumentácia) so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály. geometrické plány na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí, situácia širších vzťahov, kópia z katastrálnej mapy s vyznačením trasy inžinierskej siete, situácia - geodetické zameranie. Skutočný stav trasy elektrickej prípojky je zachytený v prílohách znaleckého posudku.Trasa elektrickej prípojky vedie cez pozemky parc.č.15293/4,15294/184,15294/87.Plocha ochranného pásma na jednotlivých pozemkoch je určená dĺžkou prípojky na jednotlivých pozemkoch(dĺžky sú uvádzané v GP) a šírkou ochranného pásma v zmysle zákona o energetike(v danom prípade sa jedná o 2 m šírky po celej dĺžke trasy prípojky).

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pozemky parc.č.15293/4,15294/184,15294/87 sú zapísané v KN na LV č.1664 a 3171. Pozemky sú zapísané ako druh kultúry "ostatná plocha", pričom pozemky parc.č.15294/87 a 15294/184 sú využívané ako zelené trávnaté plochy a pozemok parc.č.15293/4 ako obslužná spevnená asfaltová komunikácia miestneho významu.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**1. Pozemky:**

- parc.č.15293/4 - časť o výmere 12 m² (dĺžka prípojky 6,0 m)
- parc.č.15294/87 - časť o výmere 143 m² (dĺžka prípojky 71,50 m)

- parc.č.15294/184 - časť o výmere 6 m²(dĺžka prípojky 3,0 m)

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemky parc.č.15293/4,15294/87,15294/184 sa nachádzajú na Bajkalskej ulici v Bratislave-MČ Ružinov. Pozemky sú využívané ako trávnaté plochy resp.obslužná komunikácia.V dotknutom mieste sú situované všetky druhy inžinierskych sietí.Pozemky sú dobre dostupné z verejnej komunikácie.

Poloha pozemkov parc.č.15293/4, 15294/184 a 15294/87, v Bratislave - m.č.Ružinov:**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Pozemky sú využívané ako zelené trávnaté plochy resp.spevnená obslužná komunikácia.Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na výpise z LV č.1664 je citované upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností v prospech PAROPLYN HOLDING LIMITED,Cyperská republika-týka sa to pozemkov parc.č.15293/4,15294/184.Na uvedené pozemky je podľa citovaného LV zapísaná ťarcha-vecné bremeno-právo vstupu,prechodu a prejazdu a pod.(viď.citácia v LV) v prospech Západoslovenská distribučná,a.s.Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaných nehnuteľností z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Ostatné plochy

POPIS

Pozemok parc.č.15293/4 je v KN zapísaný ako ostatná plocha.Je využívaný ako spevnená obslužná komunikácia, miestneho významu.Pozemok má rovinatý charakter.Prístupný je z Bajkalskej ulice.Na pozemku resp.v jeho susedstve sú situované všetky druhy inžinierskych sietí.

Cez uvedený pozemok(rovnako aj cez pozemky parc.č.15294/87,15294/184) je vedené podzemné kábelové napájacie vedenie AYKCY 500 mm²,slúžiace pre akciu "Trolejbusová trať Trenčianska".Trasa vedenia bola geodeticky zameraná,v grafickej podobe je zachytená v geometrických plánoch číslo 4/2014 zo dňa 30.4.2014 a číslo 6/2014 zo dňa 16.5.2014,ktoré vypracovala firma EUROGEO,Geodetické a kartografické práce-Ing.Boris Chvostek,Viničné.Predmetné vedenie spadá do kategórie vedení do 110 kV.Podľa zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov - § 36 ods.7a) je ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia 1 m pri napätí do 110 kV.Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla.V posudzovanom prípade je celková šírka ochranného pásma 2 m,po celej dĺžke trasy vedenia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15293/4	ostatná plocha	6*2	12,00	1/1	12,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné 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	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k _D 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 _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,10 * 0,95$	2,3701
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3701$	157,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 12,00 \text{ m}^2 * 157,35 \text{ €/m}^2$	1 888,20 €

Priemerná VŠH stavebných pozemkov sa v MČ Ružinov pohybuje v úrovni cca 300 až 350,-Eur/m² (stavebné pozemky sú pozemky určené na zástavbu stavbami rôzneho účelu). Posudzované pozemky v dotknutej časti sú charakteru ostatných pozemkov podľa charakteru ako sú využívané. Takéto pozemky majú hodnotu v úrovni cca 50 až 60% z hodnoty stavebných pozemkov. V posudku stanovená VŠH posudzovaných pozemkov vo výške 157,35 Eur/m² je ich reálna trhová hodnota.

2.1.1.1.2 Ostatné plochy

POPIS

Pozemok parc.č.15294/87 je v KN zapísaný ako ostatná plocha. Je využívaný ako zelená trávnatá plocha. Pozemok má rovinný charakter. Prístupný je z Bajkalskej ulice. Na pozemku resp. v jeho susedstve sú situované všetky druhy inžinierskych sietí.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15294/87	ostatná plocha	143	143,00	1/1	143,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné 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	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D 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_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,10 * 0,95$	2,3701
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3701$	157,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 143,00 \text{ m}^2 * 157,35 \text{ €/m}^2$	22 501,05 €

2.1.1.1.3 Ostatné plochy

POPIS

Pozemok parc.č.15294/184 je v KN zapísaný ako ostatná plocha. Je využívaný ako zelená trávnatá plocha. Pozemok má rovinný charakter. Prístupný je z Bajkalskej ulice. Na pozemku resp. v jeho susedstve sú situované všetky druhy inžinierskych sietí.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15294/184	ostatná plocha	3*2	6,00	1/1	6,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S 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	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D 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_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,10 * 0,95$	2,3701
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3701$	157,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 157,35 \text{ €/m}^2$	944,10 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Ostatné plochy

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	157,350 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,47 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	12,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VŠH_{NPMJ} &= VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VŠH_{NPMJ} &= 157,350 * \left[\frac{(1+0,0147)^{20} * 0,0147}{(1+0,0147)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 11,148 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠH_{NP} &= M * VŠH_{NPMJ} = 12,00 \text{ m}^2 * 11,148 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 133,78 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

3.1.2 Ostatné plochy

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	157,350 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,47 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	143,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VŠH_{NPMJ} &= VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VŠH_{NPMJ} &= 157,350 * \left[\frac{(1+0,0147)^{20} * 0,0147}{(1+0,0147)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 11,148 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠH_{NP} &= M * VŠH_{NPMJ} = 143,00 \text{ m}^2 * 11,148 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,594,16 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

3.1.3 Ostatné plochy

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	157,350 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,47 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	6,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 157,350 * \left[\frac{(1+0,0147)^{20} * 0,0147}{(1+0,0147)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 11,148 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 11,148 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 66,89 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo uloženia inžinierskej siete-parc.č.15293/4

POPIS

Stratu odhadujem vo výške 50% (Strata sa spravidla uvažuje v rozsahu 0 až 75%, pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75% sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste nie je záujem o ich nájom.), nakoľko predpokladám, že v danom prípade bude prevažovať nezáujem nad záujmom o nájom predmetných pozemkov. Hornú hranicu straty neuvažujem z dôvodu, že sa jedná o pozemky v Bratislave.

Obmedzenie uvažujem vo výške 30%, čo je štandardná výška pre daný druh závary-právo uloženia inžinierskej siete

(Maximálna výška môže byť až 100%, pričom musí byť splnená okrajová podmienka-strata+obmedzenie môže byť rovné alebo menšie ako 100%). V danom prípade strata+obmedzenie dosahujú výšku 80%.

Náklady uvažujem-daň z nehnuteľnosti (Do nákladov sa zvyčajne zarátava daň z pozemkov.).

Predpokladám zriadenie vecného bremena na dobu neurčitú. Pri nájme pozemkov rátam s obdobím 20 rokov, nakoľko predpokladám dlhšiu dobu návratnosti pri danom type nehnuteľnosti. Úroková miera ECB je v súčasnosti v úrovni 0,15%. Priemerná úroková miera z vkladov v bankách je 1,47%. Daň z príjmu uvažujem vo výške 22%, nakoľko vlastníkom je právnická osoba.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,15 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	12	m ²	12,00	11,15	133,80

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,41

Predpokladané bežné náklady spolu:	0,41
---	-------------

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 133,80 - 0,41 - 66,90 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 66,49 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,41
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,41

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 133,80 - 0,41 - 66,90 (50% strata) - 20,07 (15% obmedzenie) = 46,42 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |46,42 - 66,49| = 20,07 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,15 / 100 = 0,0015$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 20,07 * \frac{(1 + 0,0015)^1 - 1}{(1 + 0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 20,04 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 20,04 / 12 = 1,67 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 20,07 * \frac{(1 + 0,0015)^{20} - 1}{(1 + 0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 395,15 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 395,15 / 12 = 32,93 \text{ €/m}^2$$

4.2 Právo uloženia inžinierskej siete-parc.č.15294/184

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,15 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	6	m ²	6,00	11,15	66,90

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,22
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,22

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 66,90 - 0,22 - 33,45 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 33,23 €/rok

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	0,22
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,22

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné:

30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 66,90 - 0,22 - 33,45 (50% strata) - 10,04 (15% obmedzenie) = 23,19 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |23,19 - 33,23| = 10,04 €/rok

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:

$k = 0,15 / 100 = 0,0015$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 10,04 * \frac{(1+0,0015)^1 - 1}{(1+0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 10,02 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 10,02 / 6 = 1,67 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 10,04 * \frac{(1+0,0015)^{20} - 1}{(1+0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 197,67 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 197,67 / 6 = 32,95 \text{ €/m}^2$$

4.3 Právo uloženia inžinierskej siete-parc.č.15294/87

4.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,15 %

4.3.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku-parc.č.15294/87	143	m ²	143,00	11,15	1 594,45

4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4,91
Predpokladané bežné náklady spolu:	4,91

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 1 594,45 - 4,91 - 797,23 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 792,31 \text{ €/rok}$$

4.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4,91
Predpokladané budúce náklady spolu:	4,91

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,594,45 - 4,91 - 797,23 (50\% \text{ strata}) - 239,17 (15\% \text{ obmedzenie}) = 553,14 \text{ €/rok}$

4.3.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |553,14 - 792,31| = 239,17 \text{ €/rok}$

4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,15 / 100 = 0,0015$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 239,17 * \frac{(1+0,0015)^1 - 1}{(1+0,0015)^1 * 0,0015}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 238,81 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 238,81 / 143 = 1,67 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 239,17 * \frac{(1+0,0015)^{20} - 1}{(1+0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 4\,708,88 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 4\,708,88 / 143 = 32,93 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

25 333,35 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Ostatné plochy - parc. č. 15293/4 (12 m ²)	1 888,20
Ostatné plochy - parc. č. 15294/87 (143 m ²)	22 501,05
Ostatné plochy - parc. č. 15294/184 (6 m ²)	944,10
Spolu VŠH	25 333,35
Zaokrúhlená VŠH spolu	25 300,00

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 25 300,00 €

Slovom: Dvadsaťpäťtisícristo Eur

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia inžinierskej siete-parc.č.15293/4	395,15	znižuje
Právo uloženia inžinierskej siete-parc.č.15294/184	197,67	znižuje
Právo uloženia inžinierskej siete-parc.č.15294/87	4 708,88	znižuje
Spolu VŠH	5 301,70	
Zaokrúhlene	5 300,00	

Slovom: Päťtisícristo Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú mi známe žiadne iné riziká spojené s užívaním predmetnej nehnuteľnosti ako tie, ktoré sú citované v znaleckom posudku.

V Bratislave,dňa: 7.7.2014

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia z mapy
4. Listy vlastníctva č.1664 a č. 3171
5. Geometrický plán č.4/2014 a č.6/2014
6. Situácia - geodetické zameranie
7. Fotodokumentácia
8. Znalecká doložka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 pre odbor 370000 stavebníctvo, odvetvie 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 85/2014 znaleckého denníka č. 1 - 2014.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.85/2014.

Ing. Peter Kapusta