

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954

Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti

811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1602165

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 32/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva užívania stavby trafostanice TS-480 zapísanej na LV č. 7106 umiestnenej na pozemku parc. č. 7785/9 k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., pre účel určenia výšky jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení:

23 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)

3x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva užívania stavby trafostanice TS-480 zapísanej na LV č. 7106 umiestnenej na pozemku parc. č. 7785/9 k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.09.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 13.9.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.9.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1602165, zo dňa 14.09.2016, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 11.08.2016, kópia 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 8711, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 13.9.2016, 2xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 7106, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 13.9.2016, 3xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 13.9.2016, 1xA4
- Úrokové miery z vkladov v EUR, www.nbs.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 15.9.2016
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012

- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2012 o dani z nehnuteľností z 13. decembra 2012
- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: : úhrada jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva užívania stavby trafostanice TS-480 zapísanej na LV č. 7106 umiestnenej na pozemku parc. č. 7785/9 k. ú. Staré Mesto.

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ}) 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 spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou.

Všeobecná hodnota nájmu za pozemok (VŠH_{NP}) vychádza z vypočítanej VŠH_{POZ} podľa vybranej metódy (polohová, porovnávací alebo výnosová metóda) s použitím premenných:

VŠH_{PMJ} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/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 príjmu v percentách),

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 rokov

Všeobecná hodnota vecného bremena (VŠH_{VB}) sa vypočíta ako:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených potom rokmi, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Do výpočtu vstupujú:

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj [EUR/rok], ktorý sa vypočíta 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 - pre časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (ďalej len vyhláška).

Pre výpočet VŠH pozemku je použitá **metóda polohovej diferenciácie**, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty v danom mieste a čase.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože som nemal k dispozícii nájomné zmluvy na podobné pozemky. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu

nedostatku súboru podkladov na porovnanie pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady) sa vykoná podľa vyhlášky takto:

Závady viazuje na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Základná úroková sadzba je 0,00 % od 16.03.2016.

Úroková miera z vkladov s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je 0,15% k 08/2016.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č. 8711**, k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava- m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
7785/ 9	7	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		763

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 7785/ 9 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 7106.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

C. ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

pre dané pozemok bez zápisu

Poznámka:

bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 15.9.2016 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli poskytnuté vlastníkom doložené podklady a podklady získané znalcom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti LV a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Pozemky tvoria verejný priestor bez oplotenia. Na pozemku je stavba trafostanice TS-480. Pozemok je mierne svažité.
- Pozemky nie sú oplotené. Využívanie pozemkov je v súlade s popisnými údajmi katastra. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Prístup k pozemku je z miestnej komunikácie z ulice Nám. Slobody. Pozemky p. č. 7785/9 má podľa LV č. 8711 vo výlučnom vlastníctve - HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.C.1 1/1
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra.

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

parc. č. 7785/9 k. ú. Staré Mesto, okr. Bratislava I., v spoluvlastníckom podiele 1/1; s určením vecného bremena užívania stavby na pozemku.

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

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Staré Mesto, v mestskej časti Bratislava Staré Mesto. v okrese Bratislava I., v hlavnom meste SR na ulici Námestie Slobody v centrálnej časti mesta v lokalite s centrálnymi úradmi štátu, vysokými školami a ďalšími významnými inštitúciami s celoslovenskou pôsobnosťou. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou. Blízke okolie, v minulosti aj v súčasnosti patrí k výraznejším polyfunkčným častiam v meste, so zástavbou mestských polyfunkčných objektov spojených s bývaním, pamiatkového charakteru - postavených v rôznych slohových obdobiach - od konca 19. storočia po súčasnosť. V súčasnosti dochádza v území k veľkému rozmachu výstavby polyfunkčných objektov s bývaním a rekonštrukcií historických budov. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú mestské parky a záhrady - Grasalkovičova, Medická.



Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie z centra mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 1 - 5 min. (trolejbus, električka, autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti vnútorného dopravného okruhu - Šancova a Staromestská ulica. Nehnuteľnosť je napojená na inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, telefón, káblová televízia, internet. Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali negatívny vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

Podľa platnej ÚPD pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené ako zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti (kód 501).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bola na pozemku stavba: Trafostanica TS-480 a nespevnená plocha so štrkovým povrchom. Pozemok je prístupný z verejného priestoru - priľahlého chodníka.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Na LV č. 8711 nie je na pozemok par. č. 7785/7 zapísaná žiadna ťarcha a ani vecné bremeno.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: k.ú. Staré Mesto

POPIS

Podľa výpisu listu vlastníctva č. 7785/9 a kópie katastrálnej mapy sa jedná o pozemok v zastavanom území obce a na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom. Pozemok je v centre Hl. mesta SR Bratislavy. Pozemok je rovinný.

Pozemok parc. č. 7785/9 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 7 m² je zastavaný budovou bez označenia súpisným číslom. Jedná sa o stavbu - Trafostanica TS-480. Prístup na pozemok je z ulice Námestie slobody. Pozemok je napojený na všetky inžinierske siete - verejný vodovod, mestskú kanalizáciu, elektrinu, zemný plyn, telefónne rozvody, káblovú televíziu, internet.

Koeficient **povýšujúcich** faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 2,50 vzhľadom, že pozemok sa nachádza v jedinečnej lokalite centra mesta a jeho využitie podľa územného plánu je väčšie ako v súčasnosti. Jeho samostatné využitie na výstavbu je prakticky vylúčené.

Koeficient **redukujúcich** faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,75 vzhľadom na jeho polohu a súčasné využitie, výmeru čím je vylúčené jeho samostatné využitie na výstavbu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
7785/9	zastavané plochy a nádvoria	7	7,00	1/1	7,00

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	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,20
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,20 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 2,50 * 0,75$	6,0750
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,0750$	403,32 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 7,00 \text{ m}^2 * 403,32 \text{ €/m}^2$	2 823,24 €

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 k.ú. Staré Mesto**

V súčasnosti je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške 0,15%-vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Sadzba dane z príjmu právnických osôb v roku 2016 je platná vo výške 22%.

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie na 27 rokov tesne pri strede intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	403,320 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	27 rokov
Úroková miera:	,15 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	7,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V_{SHNPMJ} &= V_{SHPOZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V_{SHNPMJ} &= 403,320 * \left[\frac{(1+0,0015)^{27} * 0,0015}{(1+0,0015)^{27} - 1} \right] * 1,22 = 18,609 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V_{SHNP} &= M * V_{SHNPMJ} = 7,00 \text{ m}^2 * 18,609 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{130,26 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno práva užívania stavby trafostanice TS-480 zapísanej na LV č. 7106

POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vyhlášky č. 254/2010 takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených potom rokmi, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závädy viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Podľa zákona č.66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov § 4 ods. 1) vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok.

Jedná sa o odplatu za zriadenie vecného bremena práva užívania stavby trafostanice TS-480 zapísanej na LV č. 7106 umiestnenej na pozemku parc. č. 7785/9 k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.. Jedná sa o vecné bremeno (in rem) v prospech vlastníka stavby TS-480 odplátne s povinnosťou strpieť.

Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní.

Odčerpateľný zdroj vypočítame odpočítaním nákladov (prevádzkové, na údržbu, správne) a odhadu straty od hrubého výnosu. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa počíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná (odhadovaná) miera obmedzenia z titulu závädy. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % miera obmedzenia je v prípade absolútneho obmedzenia vlastníka pozemku a menšie hodnoty ako 100 % vyjadrujú len určité čiastkové obmedzenie (právo prechodu a prejazdu len časti pozemku, resp. uloženie inž. sietí, keď nie je dotknuté užívanie pozemku vlastníkom).

Celkové náklady (obsahujú náklady na prevádzku-údržbu) uvažujem v štandardnej výške 2% z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Daň z nehnuteľnosti nie je uvažovaná, nakoľko obce nie sú platcom dane z vlastných nehnuteľností.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom určená vo výške 50%, nakoľko sa jedná o pozemok tvoriaci verejný priestor.

Podľa informatívnej kópie z mapy na priznanie práva užívania stavby trafostanice TS-480 na pozemku sa jedná o zastavanú plochu pozemku o výmere cca 6,3 m², ktorá predstavuje z celkovej plochy pozemku 90%.

Za obmedzenie z titulu závädy je v danom prípade uvažovaných 100% obvyklého nájomného, pretože vlastník nemôže využívať prakticky celý pozemok na iný účel.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závädy, preto za základ výpočtu je určené obdobie dvadsiatich rokov.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,15 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH pre najmu pozemku	7	m ²	7,00	18,609	130,26

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	2,61
Predpokladané bežné náklady spolu:	2,61

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 130,26 - 2,61 - 65,13 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 62,52 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	2,61
Predpokladané budúce náklady spolu:	2,61

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

100 * (100 - 50) / 100 = 50,00 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 130,26 - 2,61 - 65,13 (50% strata) - 65,13 (50% obmedzenie) = - 2,61 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 2,61 - 62,52| = **65,13 €/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

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 65,13 * \frac{(1 + 0,0015)^1 - 1}{(1 + 0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 65,03 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 65,03 / 7 = 9,29 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 65,13 * \frac{(1 + 0,0015)^{20} - 1}{(1 + 0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,282,31 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,282,31 / 7 = 183,19 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva užívania stavby trafostanice TS-480 zapísanej na LV č. 7106 umiestnenej na pozemku parc. č. 7785/9 k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie** a postup pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady), v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

2 823,24 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
k.ú. Staré Mesto - parc. č. 7785/9 (7 m ²)	2 823,24
Spolu VŠH	2 823,24
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 820,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 820,00 €**

Slovom: **Dvetisícosemstodvadsať Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
k.ú. Staré Mesto	18,609	130,26
Spolu		130,26
Zaokrúhlene		130,00

Slovom: **Jedenstotridsať Eur/rok**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva užívania stavby trafostanice TS-480 zapísanej na LV č. 7106	1 282,31	znižuje
Spolu VŠH	1 282,31	
Zaokrúhlene	1 280,00	

Slovom: **Jedentisícdivostoosemdesiat Eur**

V Bratislave dňa 21.10.2016

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1602165, zo dňa 14.09.2016, kópia 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 8711, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 13.9.2016, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 7106, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 13.9.2016, 2xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 13.9.2016, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 11.08.2016, kópia 2xA4
6. Úrokové miery z vkladov v EUR, www.nbs.sk
7. Fotodokumentácia skutkového stavu, 1xA4

prílohy spolu: 9 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 32/2016.

Ing. arch. Milan Haviar