

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Rámcová dohoda č. 248804071600 zo dňa 29.07.2016
Objednávka č. OTS1602348 zo dňa 06.10.2016 (schválená 13.10.2016)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 52/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo užívania, prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 21586/7 a právo užívania pozemku parc. č. 4641/127 v prospech pozemkov parc. č. 4602/4, parc. č. 4602/3, parc. č. 4603 a stavby postavenej na pozemku parc. č. 4603 v rozsahu podľa predloženého geometrického plánu, list vlastníctva č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto,
pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 23 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo užívania, prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 21586/7 a právo užívania pozemku parc. č. 4641/127 v prospech pozemkov parc. č. 4602/4, parc. č. 4602/3, parc. č. 4603 a stavby postavenej na pozemku parc. č. 4603 v rozsahu podľa predloženého geometrického plánu, list vlastníctva č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto.

2. Dátum vyžiadania posudku:

13.10.2016- písomná objednávka

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

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľností ku dňu vykonania miestnej obhliadky 23.10.2016.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Výška náhrady je stanovená podľa aktuálnych platných predpisov a metodických postupov znalcov, a charakteru obmedzenia za obdobie s neobmedzeným trvaním, so zohľadnením stavu ku dňu miestnej obhliadky, teda 23.10.2016.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1602348 (originál);
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 48413/16-305088 zo dňa 30.06.2016 (vo formáte PDF);
- Geometrický plán- návrh (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva č. 1656, zo dňa 29.10.2016, kat. územie Staré Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 29.10.2016, kat. územie Staré Mesto, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia nehnuteľností vyhotovená v deň obhliadky, dňa 23.10.2016.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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;
- Vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

10. Základné pojmy

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprimeranou pohnútkou.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy č. 3 k vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu a preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrtrok 2016 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

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. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta 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 závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Umiestnenie líniovej stavby pod povrchom pozemku - bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos z nájmu (napríklad určený výpočtom, porovnaním podľa nájomných zmlúv) mínus náklady (daň z pozemku, správa) mínus odhadovaná bežná strata. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
4641/127	65	Zast. plochy a nádv.	22	1		
21586/7	8546	Zast. plochy a nádv.	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba- cestná, miestna, účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia,
 rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

- 1 Vecné bremeno podľa § 10 a § 36 zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike zodpovedajúce právu vstupu na pozemky registra C KN parc.č. 21586/3, 21586/7 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy, podľa GP č. 598/2011 (overený pod č. 1940/2011) v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s. (IČO: 36 361 518), Z-3704/12
- 1 Vecné bremeno - právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra 'C' KN parc. č. 21526, 21389, 21377/10, 21358, 21346, 21345/1, 4226, 4227/1, 4227/6, 21773, 21774, 21586/7, 21549/1, 21549/2, 21335/27, v prospech Orange Slovensko, a.s. (IČO 35697270) v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1. písm. a) a ods. 2. zákona NR SR č.610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách, Z-19451/12.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 23.10.2016 bez účasti zástupcu zadávateľa. Fotodokumentácia skutočného stavu predmetných pozemkov bola vyhotovená digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15 v deň obhliadky a je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom posudzovania sú iba pozemky, porovnanie s nevykonalo.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 1748 a informatívnej kópie z mapy). Vlastníctvo k pozemkom je usporiadané- vlastník Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava.

Znalcovi bol predložený geometrický plán bez popisnej tabuľky a bez potvrdenia autorizovanou osobou.

V prílohe znaleckého posudku sa nachádzajú z dôvodu rozsahu len strany č. 1 jednotlivých čiastkových výpisov z listu vlastníctva vygenerovaných z katastrálneho portálu. Kompletne čiastočné listy vlastníctva vygenerované z katastrálneho portálu dňa 29.10.2016 sa nachádzajú v el. forme (vo formáte PDF) na CD preloženom zadávateľovi znaleckého posudku.

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

Pozemky:

- Parcelné číslo 4641/127 v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 1656, kat. územie Staré Mesto;
- Parcelné číslo 21586/7 v spoluvlastníckom podiele 1/1, v rozsahu podľa predloženého geometrického plánu zapísaný na liste vlastníctva č. 1656, kat. územie Staré Mesto.

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v severozápadnej časti mestskej časti Bratislava- Staré Mesto, cca 2,5 km severovýchodne od bratislavského hradu. V tejto prestížnej časti Bratislavy sa nachádzajú sídla zahraničných zastupiteľstiev, osobností z oblasti zahraničných služieb, politiky, vedy a kultúry.

V priamom okolí sa nachádzajú bytové domy vyššieho štandardu ako aj rodinné domy a rezidencie. Cca 1,5 km severovýchodne sa nachádza chránený prírodný areál Horský park, ktorý predstavuje najväčšiu parkovú plochu v Bratislave. Lokalita sa vyznačuje výbornou pešou i dopravnou dostupnosťou. Do historického centra mesta autom cca 5 minút. Výhodou pre automobilovú dopravu je aj priame napojenie na diaľničný obchvat. Dostupnosť MHD- autobus, trolejbus. V priamom okolí je dobrá základná občianska vybavenosť- zdravotnícke zariadenia, školy, škôlky, základná sieť obchodov, do 10 min autom dostupné kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta SR- Bratislavy.



Ortofotomapa územia s označením polohy ohodnocovaných nehnuteľností (Zdroj: maps.google.sk)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Pozemky majú veľmi obmedzené využitie, nakoľko sa jedná o plochy s izolačnou zeleňou v priamej blízkosti mestských komunikácií.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie parcely č. 4641/127 a 21586/7 sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný kód S: plochy sú situované v území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu- Územný plán zóny Machnáč. Predmetné parcely sú v tejto dokumentácii súčasťou sektora č. 7-11/8, pre ktorý je stanovená záväzná regulácia- pozri územnoplánovaciu dokumentáciu v prílohe.

Parcela č. 4641/127 je dotknutá trasovaním interakčnej línie- sú to súčasné a navrhované vegetačné pásy kroví, vegetačné pásy živých plotov nachádzajúce sa pozdĺž komunikácií a hraníc jednotlivých pozemkov, ktoré je záväzná dodržať, zachovať a dobudovávať. Nie je prípustná modifikácia trasovania v prípade, že vedie cez pozemok mimo jeho hranicu. Rovnako tak nie je prípustná modifikácia ak dôjde aj k zlúčeniu viacerých pozemkov, kde je podmienka dodržania šírky a polohy línie, ani pri dohode dotknutých vlastníkov nehnuteľností. Interakčné línie majú šírku min. 10 m. v prípade, ak sa nachádzajú na hranici parciel, tak na každej parcele sú široké min. 5 m merané 1 m nad terénom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené žiadne riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Parcely č. 4641/127 a č. 21586/7 podľa GP, kat. ú. Staré Mesto

Parcely sú zapísané na liste vlastníctva č. 1656, obec Bratislava, m. č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto. Pozemky sú geometricky a polohovo určené v katastrálnej mape a diel parc. č. 21586/7 v geometrickom pláne, ktorý sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

Parcely sú svahovité, pokryté trávnatými porastmi, neoplotené, prístupné po mestskej spevnenej komunikácii, v priamej blízkosti všetky inžinierske siete. V mieste je vybudovaná kompletná infraštruktúra.

Parcela č. 4641/127 je zo severu a severovýchodu ohraničená miestnou asfaltovou komunikáciou resp. chodníkom pre chodcov, z južnej a východnej strany ohraničená pozemkom v súkromnom vlastníctve.

Parcela č. 21586/7 v diele podľa predloženého geometrického plánu je zo severu a severovýchodu ohraničená miestnou asfaltovou komunikáciou resp. chodníkom pre chodcov, z južnej a východnej strany ohraničená pozemkom v súkromnom vlastníctve. V hornej časti (nárožie Sklenárskej ulice a Drotárskej cesty) sa nachádzajú rozvodné resp. poistkové skrine-predpokladám podzemných rozvodov dátových a oznamovacích káblov popr. aj el. káblov. Približne na hranici s pozemkom parc. č. 4602/4 na nachádza betónový stĺp pre vzdušné el. vedenie, pri chodníku oceľový stĺp verejného osvetlenia- pozri fotodokumentáciu v prílohe.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti, polohe ako aj regulatívy nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,5. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,20 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku (lukratívna miestna časť) s trvale zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov vo všeobecnosti.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4641/127	zastavané plochy a nádvorcia	65	65,00	1/1	65,00
21586/7	zastavané plochy a nádvorcia	79	79,00	1/1	79,00
Spolu výmera					144,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/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	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
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	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,20 * 0,50$	2,9279
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,9279$	194,38 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 144,00 \text{ m}^2 * 194,38 \text{ Eur/m}^2$	27 990,72 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcely č. 4641/127	12 634,70
parcely č. 21586/7	15 356,02
Spolu	27 990,72

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Parcely č. 4641/127 a č. 21586/7 podľa GP, kat. ú. Staré Mesto**

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 30 rokov, teda bližšie k hornej hranici možného intervalu. Vyhláška 492/2004 uvádza po poslednej novelizácii platnej od 01.07.2010 obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície do pozemku v čase ohodnotenia. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). V čase posúdenia platí základná úroková sadzba ECB platná od 16.03.2016 pre hlavné refinančné operácie vo výške 0,00% (zdroj: www.nbs.sk). 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 %- nové vklady s viazanosťou od jedného do dvoch rokov (nefinančné spoločnosti- (zdroj: www.nbs.sk). Sadzba dane z príjmu 22 % je platná pre právnické osoby v roku 2016 s výnimkou Hl. mesta Bratislava, podľa zák. č. 595/2003 Z.z..

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	194,380 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,15 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	144,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 194,380 * \left[\frac{(1+0,0015)^{30} * 0,0015}{(1+0,0015)^{30} - 1} \right] * 1,00 = 6,631 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 144,00 \text{ m}^2 * 6,631 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{954,86 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo užívania, prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná 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 počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach 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.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 70 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- obmedzeného prípadného možného záujmu o prenájom. Výšku obmedzenia z titulu závady stanovujem na 50 % najmä s prihliadnutím na dosiahnutie trhovej ceny za odplatu za zriadenie vecného bremena aj keď využitie predmetných pozemkov bude po zohľadnení závady rovnaké- iba na komunikačné účely a prípadné uloženie ďalších inžinierskych sietí, alebo prípadné rozšírenie spevnených plôch.

V posudzovanom prípade sa jedná o zriadenie vecného bremena za účelom zabezpečenia vstupu na pozemky vo vlastníctve žiadateľov- právo užívania, prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 21586/7 a právo užívania pozemku parc. č. 4641/127 v prospech pozemkov parc. č. 4602/4, parc. č. 4602/3, parc. č. 4603 a stavby postavené na pozemku parc. č. 4603.

Predmetné parcely nie je možné zastavať a platia tu záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia. Mieru bežnej straty odhadujem preto vo výške 70 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- obmedzeného prípadného možného záujmu o prenájom. Bežnú stratu výnosu z nájmu uvažujem vo výške 40%.

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 [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Výnos z nájmu	144	m ²	144,00	6,631	954,86

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Bežný hrubý príjem je stanovený ako výnos - možný nájom za pozemok. Správne náklady sú uvažované vo výške 2 % z hrubého príjmu, náklady na údržbu pozemkov vo výške 0,50 EUR/m²/rok. Výška dane z nehnuteľnosti nie je uvažovaná, nakoľko Hlavné mesto SR Bratislava túto daň zo svojich nehnuteľností neplatí.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Správne náklady	19,10
Údržba	72,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	91,10

Odhadovaná strata: 70 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 954,86 - 91,10 - 668,40 (70% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 195,36 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Bežný hrubý príjem je stanovený ako výnos - možný nájom za pozemok. Správne náklady sú uvažované vo výške 5 % z hrubého príjmu (zvýšené administratívne, ekonomické a právne náklady v súvislosti s obmedzením jeho správou a evidenciou), náklady na údržbu pozemkov vo výške 0,50 EUR/m²/rok.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Správne náklady	47,74
Údržba	72,00
Predpokladané budúce náklady spolu:	119,74

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $40 * (100 - 70) / 100 = 12,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 954,86 - 119,74 - 668,40 (70% strata) - 114,58 (12% obmedzenie) = 52,14 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |52,14 - 195,36| = \mathbf{143,22 \text{ Eur/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera:} \quad k = 0,15 / 100 = 0,0015$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 143,22 * \frac{(1+0,0015)^1 - 1}{(1+0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{143,01 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 143,01 / 144 = \mathbf{0,99 \text{ Eur/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 143,22 * \frac{(1+0,0015)^{20} - 1}{(1+0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{2\ 819,78 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 2\ 819,78 / 144 = \mathbf{19,58 \text{ Eur/m}^2}$$

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****ÚLOHA:**

- Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo užívania, prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 21586/7 a právo užívania pozemku parc. č. 4641/127 v prospech pozemkov parc. č. 4602/4, parc. č. 4602/3, parc. č. 4603 a stavby postavenej na pozemku parc. č. 4603 v rozsahu podľa predloženého geometrického plánu, list vlastníctva č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

ODPOVEĎ:

- Ku dňu 30.10.2016 **stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena-** právo užívania, prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc. č. 21586/7 a právo užívania pozemku parc. č. 4641/127 v prospech pozemkov parc. č. 4602/4, parc. č. 4602/3, parc. č. 4603 a stavby postavenej na pozemku parc. č. 4603 v rozsahu podľa predloženého geometrického plánu, list vlastníctva č. 1656, katastrálne územie Staré Mesto, **vo výške:**

2 820,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia :****Stavby:****Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

27 990,72 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Parcely č. 4641/127 a č. 21586/7 podľa GP, kat. ú. Staré Mesto - parc. č. 4641/127 (65 m ²)	12 634,70
Parcely č. 4641/127 a č. 21586/7 podľa GP, kat. ú. Staré Mesto - parc. č. 21586/7 (79 m ²)	15 356,02
Spolu pozemky (144,00 m²)	27 990,72
Spolu VŠH	27 990,72
Zaokrúhlená VŠH spolu	28 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **28 000,00 Eur**Slovom: **Dvadsaťosemtisíc Eur****4. REKAPITULÁCIA NÁJMU**

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Parcely č. 4641/127 a č. 21586/7 podľa GP, kat. ú. Staré Mesto	6,631	954,86
Spolu		954,86
Zaokrúhlene		950,00

Slovom: **Deväťstopäťdesiat Eur****5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Právo užívania, prechodu peších a prejazdu motorovým vozidlom	2 819,78	znižuje
Spolu VŠH	2 819,78	
Zaokrúhlene	2 820,00	

Slovom: **Dvetisícosemstodvadsať Eur****6. MIMORIADNE RIZIKÁ****Závady viaznuce na nehnuteľnosti:**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Vecné bremeno podľa § 10 a § 36 zákona č. 656/2004 Z.z.- týkajúce sa pozemku parc. č. 21586/7.

Vecné bremeno v rozsahu ustanovenia § 66 ods. 1. písm. a) a ods. 2. zákona NR SR č.610/2003 Z. z. o elektronických komunikáciách, Z-19451/12- týkajúce sa pozemku parc. č. 21586/7.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 30.10.2016

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. OTS1602348 (1xA4)

Geometrický plán (2xA4)

Územnoplánovacia informácia zo dňa 30.06.2016 (3xA4)

Výpisy z katastra nehnuteľnosti- , čiastočné výpisy z LV č. 1656- strany č. 1 z 20 (2xA4)

Informatívna kópia z mapy (1xA4)

Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 13

Strana č. 14 – 15

Strana č. 16 – 18

Strana č. 19 – 20

Strana č. 21

Strana č. 22

SPOLU PRÍLOHY: 10xA4

STRANA č. 13– 22