

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): OTS1602344

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby podzemnej garáže na pozemku parc. č. 11462/52 - zastavaná plocha vo výmere 945 m² v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III. podľa GP č. 6/2016 pre účel určenia výšky jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh):

27 listov formátu A4 (z toho príloh 13 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby podzemnej garáže na pozemku parc. č. 11462/52 - zastavaná plocha vo výmere 945 m² v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III. podľa GP č. 6/2016

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.09.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 24.10.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.10.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1602344, zo dňa 14.10.2016, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
- Geometrický plán č. 6/2016 na oddelenie pozemkov p. č. 11462/4 a 11462/52 zo dňa 10.03.2016 úradne neoverený, kópia 3xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 23.08.2016, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 06.10.2016, kópia 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 20.10.2016, 2xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 24.10.2016, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 24.10.2016, 1xA4
- Úrokové miery z vkladov v EUR, www.nbs.sk
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 21.10.2016
- 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, Mlpress, 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 stavby podzemnej garáže

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 neprímeranou 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 viazajúce 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 proti 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. Porovnávaciu metódu 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 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.

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:

b1) Geometrický plán č. **6/2016** na oddelenie pozemkov p. č. 1146/4 a 1146/52:

Doterajší stav			VÝKAZ VÝMER				Vlastník (iná oprávnená adresa (sídlo))
Číslo parcely		výmera m ²	Nový stav			Druh pozemku kód	
LV osoba)	PK KN-C		Číslo parcely	výmera m ²	Druh pozemku		

Stav právny je totožný s registrom C KN

1	11462/4	1649	Zast.pl.	11462/4	704	Zast.pl.	Doterajší
						17	
				11462/52	945	Zast.pl.	Doterajší
						18	

Spolu: 1649 1649

Kód spôsobu využívania

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

18 – Pozemok, na ktorom je dvor

b2) Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na **LV č.1**, k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III. V popisných údajoch katastra sú predmetné nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Spoločná nehnuteľnosť podľa zákona č. 97/2013 Z. z.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
11462/4	1649	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

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

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	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV v prílohe

ČASŤ C: ŤARCHY

pre parc. č. bez zápisu

Iné údaje:

pre parc. č. bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 21.10.2016 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 park so spevnenými plochami chodníkov. Pozemok je rovinný na SV strane mierne svažitéy.
- Pozemok je vymedzený múrom na severovýchodnej strane. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, neboli na mieste nájdené kovové rúrky označujúce nové hranice. 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 mestskej komunikácie Šancovej ulice cez komunikáciu na parc. č. 11462/40. Pozemky p. č. 11462/40 má podľa LV č. 1 vo výlučnom vlastníctve - HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.C.1, Bratislava.
- 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 a GP:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Neboli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra.

Geometrický plán č. 6/2016 na oddelenie pozemkov p. č. 11462/4 a 11462/52 zo dňa 10.03.2016 nie je overený autorizačne a ani úradne.

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

Pozemky:

parc. č. 11462/52 k. ú. Nové Mesto, okr. Bratislava I., v spoluvlastníckom podiele 1/1;

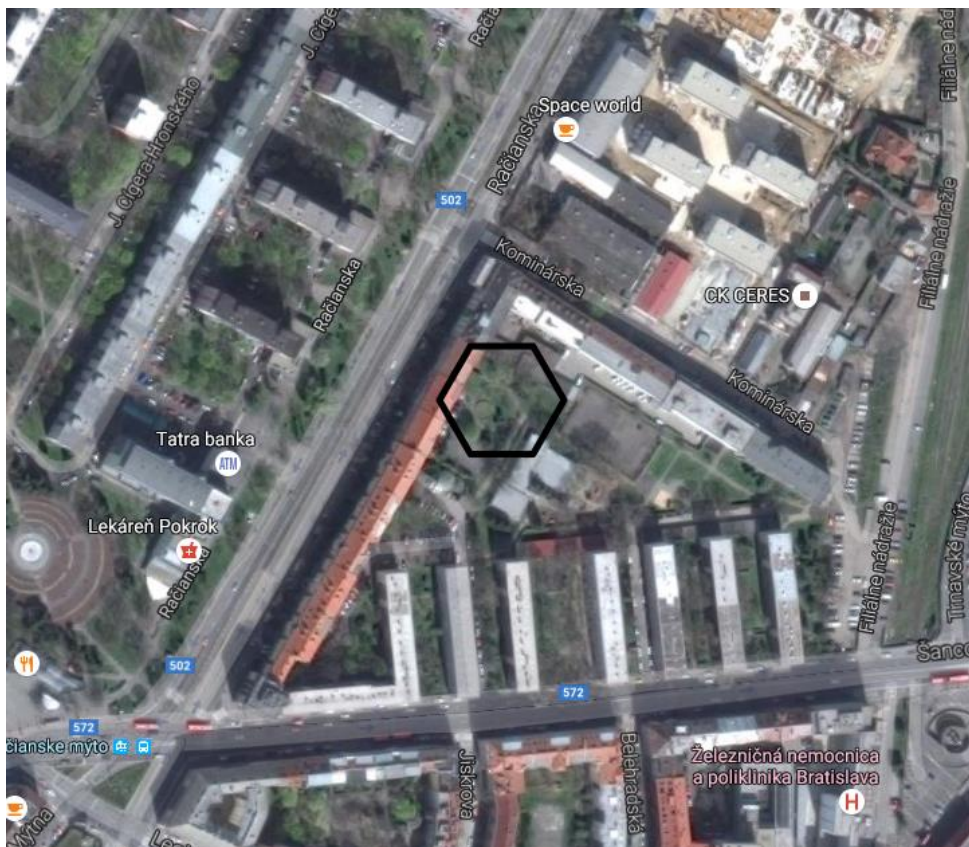
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Nové Mesto, v mestskej časti BA - Nové Mesto. v okrese Bratislava III, v hlavnom meste SR. Jedná sa o oblúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, kompletná občianska vybavenosť, športové zariadenia a plochy, rekreačné a vodné plochy. Nehnuteľnosť sa nachádza v širšom centre mesta vo vnútrobloku vymedzenom zástavbou obytných a administratívnych budov lokalizovaných na ulici Šancová, Račianska a Komiňárska.



V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, trolejbus, električka). Blízkosť železničnej stanice. Dobré je aj napojenie na diaľnicu vzhľadom, že Šancová ulica je súčasťou vnútorného dopravného okruhu mesta.

V okolí domu je kompletná občianska vybavenosť, obchody, veľkopredajne potravín, Najbližšie nákupné možnosti ponúka priamo Šancová ulica, ktorá je lemovaná radom obchodov s rôznou špecializáciou. Východne asi 10 min. pešej chôdze, sa nachádza obchodné centrá Centrál a Polus, ponúkajúce spektrum nákupných možností ako aj spoločensko - zábavné centrum. V blízkosti sú expozitúry bánk, materské školy, základné školy, stredné školy a gymnáziá, strediská zdravotnej starostlivosti, veľkopredajne potravín a v pešej dostupnosti 5-10 min je park na Račianskom námestí.

Len niekoľko minút cesty autom, v pešej vzdialenosti 10-15 min. sa nachádzajú známe športové areály Inter a Slovan, Tenisové centrum, Zimný štadión, športová hala Pasienky, plaváreň Pasienky, či oddychovo - rekreačný areál Kuchajda. Do pätnástich minút je vzdialenosť na bratislavskú Kolibu, či do rekreačnej oblasti nad Peknou cestou (Rača). Vďaka svojej polohe predmetná lokalita svojim obyvateľom ponúka aj ľahkú a rýchlu dostupnosť kultúry, pretože cesta do centra mesta, kde sa nachádza veľká časť kín, divadiel a klubov opäť netrvá (MHD) viac ako štvrtá hodina. V dosahu pozemku sú inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, telefón, káblová televízia, internet.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol na pozemku vnútroblokový park s vysokou a nízkou zeleňou a spevnené plochy chodníkov. Pozemok je prístupný z verejného priestoru - priľahlých chodníkov a komunikácií vo vnútrobloku. Komunikácie sú napojené na Šancovu a Račiansku ulicu.

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.

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. Nové Mesto

POPIS

Pozemok parc. č. 11462/52 k. ú. Nové Mesto (podľa geometrického plánu na oddelenie pozemkov p. č. 11462/4 a 11462/52 zo dňa 10.03.2016) je v zastavanom území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Nové Mesto pri jej južnej hranici.

Predmetný pozemok je súčasťou vnútroblokového verejného priestoru. Parcela tvorí ucelený pozemok obdĺžnikového tvaru rozmerov cca 33m x 27m dlhšou stranou orientovanou súbežne s Račianskou ulicou. Pozemok je zväčša rovinný. Pozemok bol v čase obhliadky využívaný ako dvor s parkovou úpravou. Je prístupný z prilahlých pozemkov pri bytových domoch ako aj s obslužnej komunikácie ústiacej do vnútrobloku so Šancovej ulice.

Pozemok má v dosahu inžinierske siete - verejný vodovod, mestskú kanalizáciu, elektrinu, zemný plyn, telefónne rozvody, káblovú televíziu, internet.

Priemerné ceny nehnuteľnosti v okrese BA III. podľa realitného portálu nehnuteľnosti.sk oscilovali v priemere na úrovni 200 Eur/m². Predmetný pozemok má nadpriemernú polohu a k tomu aj všeobecnú hodnotu.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem hodnotou 2,10 na podklade územnoplánovacej informácie, ktorá pre dané územie umožňuje vyššiu mieru využitia územia ako je v súčasnosti a ako aj s ohľadom na jeho tvar, plochu a možnosť výstavby na pozemku. Funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia v stabilizovanom území, kód funkcie 101.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,70 vzhľadom na jeho limitujúcu polohu v stabilizovanom území a vzhľadom na okolitú zástavbu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
11462/52	zastavané plochy a nádvorcia	945	945,00	1/1	945,00

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	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,10
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.)	2,10
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,10 * 1,20 * 1,50 * 2,10 * 0,70$	4,8025
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,8025$	318,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 945,00 \text{ m}^2 * 318,84 \text{ €/m}^2$	301 303,80 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 k.ú. Nové 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 predpokladanej návratnosti investície na 25 rokov tesne pri strede intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	318,840 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	,15 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	945,00 m ²

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

$$VŠH_{NPMJ} = 318,840 * \left[\frac{(1+0,0015)^{25} * 0,0015}{(1+0,0015)^{25} - 1} \right] * 1,22 = 15,865 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 945,00 \text{ m}^2 * 15,865 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{14\,992,43 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno práva stavby podzemnej garáže

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 rokovi, 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 stavby podzemnej garáže na novovytvorenom pozemku v k. ú. Nové Mesto, parc. č. 11462/52 zastavané plochy vo výmere 945 m², ktorý vznikol podľa GP č. 6/2016 oddelením od pozemku registra "C" KN parc. č. 11462/4 LV č. 1, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy.

Jedná sa o vecné bremeno (in rem) v prospech vlastníka stavby podzemnej garáže odplátne s povinnosťou strieť.

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).

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na údržbu a daň z príjmu z nájmu. Podľa nového stavu užívania náklady na údržbu vlastníkovi pozemku odpadnú, pozemok užíva žiadateľ o zriadenie vecného bremena.

Odborným odhadom sú určené správne náklady, náklady na údržbu a daň z príjmu z nájmu nasledujúco:

- správne náklady vo výške 1% z hrubého výnosu prenájmu pozemkov
- náklady na údržbu vo výške 10% z hrubého výnosu prenájmu pozemkov

Daň z nehnuteľnosti nie je uvažovaná, nakoľko obec nie je platcom dane z vlastných nehnuteľností.

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

Predpokladá sa 80% zastavanie plochy pozemku. Za obmedzenie z titulu závädy je v danom prípade uvažovaných 80% obvyklého nájomného, pretože vlastník bude obmedzený v užívaní pozemku z titulu stavby, ale bude môcť užívať parkovú úpravu na streche stavby, ktorá ale môže len z časti nahradiť súčasný funkčný stav.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závädy pre ktoré sa vo výpočte uvažuje s časovým obdobím 20 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 prenajmu pozemku	945	m ²	945,00	15,865	14 992,43

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	1 510,02
Náklad na správu	149,92
Predpokladané bežné náklady spolu:	1 659,94

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 14 992,43 - 1 659,94 - 7 496,22 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 5 836,27 €/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	1 510,02
Náklad na správu	149,92
Predpokladané budúce náklady spolu:	1 659,94

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$80 * (100 - 50) / 100 = 40,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 14 992,43 - 1 659,94 - 7 496,22 (50% strata) - 5 996,97 (40% obmedzenie) = - 160,70 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 160,70 - 5 836,27| = **5 996,97 €/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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5\,996,97 * \frac{(1+0,0015)^1 - 1}{(1+0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 5\,987,99 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 5\,987,99 / 945 = 6,34 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 5\,996,97 * \frac{(1+0,0015)^{20} - 1}{(1+0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 118\,070,96 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 118\,070,96 / 945 = 124,94 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby podzemnej garáže na pozemku parc. č. 11462/52 - zastavaná plocha vo výmere 945 m² v k. ú. Nové Mesto, obec Bratislava - m. č. Nové Mesto, okres Bratislava III. podľa GP č. 6/2016

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie** pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku, nájmu pozemku 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 diferenciacie: 301 303,80 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
k.ú. Nové Mesto - parc. č. 11462/52 (945 m ²)	301 303,80
Spolu VŠH	301 303,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	301 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **301 000,00 €**

Slovom: **Tristojedentisíc Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
k.ú. Nové Mesto	15,865	14 992,43
Spolu		14 992,43
Zaokrúhlene		15 000,00

Slovom: **Pätnásťtisíc Eur/rok**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva stavby podzemnej garáže	118 070,96	znižuje
Spolu VŠH	118 070,96	
Zaokrúhlene	118 000,00	

Slovom: **Jedenstoosemnásťtisíc Eur**

V Bratislave dňa 24.10.2016

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1602344, zo dňa 14.10.2016, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemku, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 20.10.2016, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytlačený dňa 24.10.2016, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 24.10.2016, 1xA4
6. Geometrický plán č. 6/2016 na oddelenie pozemkov p. č. 11462/4 a 11462/52 zo dňa 10.03.2016 úradne neoverený, kópia 2xA4
7. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 23.08.2016, kópia 1xA4
8. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 06.10.2016, kópia 2xA4
9. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
10. Úrokové miery z vkladov v EUR, , 1xA4
11. Fotodokumentácia, 1xA4

prílohy spolu: 13 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 34/2016.

Ing. arch. Milan Haviar