

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): OTS1703398

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva strpieť stavbu „Prístavba historickej budovy SND, Gorkého 2“ na dobu neurčitú na pozemkoch v k. ú. Staré Mesto, KN-C parc. č. 21385/1 –zastavané plochy a nádvorcia o výmere 446 m², parc. č. 21387/2 –zastavané plochy a nádvorcia o výmere 446 m² a na novovytvorenom pozemku parc. č. 21383/6 –zastavané plochy a nádvorcia o výmere 152 m², oddelenom od pozemku parc. č. 21383/4 podľa GP č. 57/2017 vytvoreného GP č. 11-05/2017, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

28 listov formátu A4 (z toho príloh 13 listov)
3x rovnopis a 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva strpieť stavbu „Prístavba historickej budovy SND, Gorkého 2“ na dobu neurčitú na pozemkoch v k. ú. Staré Mesto, KN-C parc. č. 21385/1 –zastavané plochy a nádvoría o výmere 446 m², parc. č. 21387/2 –zastavané plochy a nádvoría o výmere 446 m² a na novovytvorenom pozemku parc. č. 21383/6 –zastavané plochy a nádvoría o výmere 152 m², oddelenom od pozemku parc. č. 21383/4 podľa GP č. 57/2017.

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.10.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 10.11.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.02.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1703398, zo dňa 09.11.2017, 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 56707/15-371721, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 22.02.2016, 2xA4
- Geometrický plán prepracovanie GP č. 40777235-76/05 (rozdelenie pozemku p. č. 21383/4,6,8), Číslo plánu 57/2017, obec BA-m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 27.4.2017, úradne overil: Ing. Druska, autorizačne Ing. Šašinka, 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, Výpis z listu vlastníctva č. 1656, zo dňa 03.02.2018, 4xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 03.02.2018, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 10.11.2017
- Ponuky realitných kancelárií
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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. 213/2017 a 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. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. 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 Vyparina 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. 1/2009 o dani z nehnuteľností
- 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 v platnom znení.
- Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení.
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Príloha č. 2 k zákonu č. 582/2004 Z. z. 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 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 viazané 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 - 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 v platnom znení (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 príslušné obdobie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Geometrický plán č. 57/2017

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN													
						<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>									
1656		21383/3	2036		zast.pl.						21383/3	2031		zast.pl. 22	Hl.m.SR Bratislava Primaciálne námestie 1 Bratislava
1656		21383/4	1378		zast.pl.						21383/4	590		zast.pl. 22	detto
											21383/8	641		zast.pl. 22	detto
											21383/6	152		zast.pl. 22	detto
Spolu:			3414									3414			

Poznámka: Tento GP je prepracovaním časti GP č.40777235/76/05 vyhotoveného 13.10.2005 Petrom Šidlikom, úradne overenom Ing. Máriou Frindrichovou dňa 20.10.2005. Číslo overovacieho konania: 216/2005.

Legenda: kód spôsobu využívania 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

b2) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1656, okres Bratislava I., obec BA-m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto nasledovne:

ČASŤ .: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
21383/4	1387	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
21385/1	446	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	2	
21387/2	123	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

2 - Nájom k pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo	Vlastník	a Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

bez zápisu

Iné údaje:

podľa LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené niektoré podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti a snímku katastrálnej mapy. Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Pozemok nie je vymedzený od susedných parciel. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom podľa okolitých stavieb, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice.
- 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 popisných a geodetických údajoch katastra. Dodaný GP č. 57/2017 je autorizačne a úradne overený. Využívanie pozemkov je v súlade s popisnými údajmi katastra a GP.

K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.

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

Pozemky k. ú. Staré Mesto, Bratislava I:

parc. č. 21385/1–zastavané plochy a nádvoria o výmere 446 m²

parc. č. 21387/2–zastavané plochy a nádvoria o výmere 123 m²

parc. č. 21383/6–zastavané plochy a nádvoria o výmere 152 m²

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 centre mestskej časti Bratislava – Staré Mesto v okrese Bratislava I., v hlavnom meste SR, v lokalite pri hranici mestskej pamiatkovej rezervácie. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a občianskou vybavenosťou. Územie je v dostupnosti rieky Dunaj a mestského parku Janka Kráľa. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Pozemky sú medzi Gorkého a Jesenského ulici v lokalite pri hranici mestskej pamiatkovej rezervácie. Dopravné spojenie centra mesta z okolitými územiami mesta je vyhovujúce, pozemky sú v blízkosti vnútorného dopravného okruhu mesta s pripojením na diaľnicu s Einsteinovej ulice. Pešia dostupnosť zástavky MHD (električka, autobus) v trvaní cca 2–10 minút.

V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný pozemok tvoria tri parcely. Jednotlivé parcely sú súčasťou verejného priestoru. Pozemok je využívaný ako spevnená plocha – chodník, komunikácia a nekryté parkovisko a ich súčasťou. Pod povrchom pozemku je suterénna stavba SND. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemku.

Podľa platnej ÚPD (územnoplánovacia informácia) pozemok predmetných parciel KN C sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie územia je námestia a ostatné komunikačné plochy. Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste, ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností. Nie je reálny predpoklad zmeny využitia pozemku, bez zmeny funkčného využitia územia. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v k. ú. Staré Mesto

POPIS

Pozemok tvoria tri parcely, ktoré na seba nadväzujú a pozemok má tvar abstrahovaného písmena U.

Parc. č. 21385/1 má pôdorysný tvar obdĺžnika so stranami rozmerov cca 32,0x14,0m, na parcele bolo v minulosti prevádzkované platené parkovisko, ale v čase obhliadky bola pri vjazde na parcelu osadená značka zákazu vjazdu na pozemok.

Parc. č. 21387/2 má pôdorysný tvar pretiahnutého obdĺžnika so stranami rozmerov cca 3,0x41,0m, na parcele je chodník pozdĺž Gorkého ulice a parkovacie miesta.

Parc. č. 21383/6 má pôdorysný tvar pretiahnutého obdĺžnika so stranami rozmerov cca 4,0x40m, na parcele je hlavne chodník pozdĺž Jesenského ulice, ale tu parkujú aj autá bez vyznačených parkovacích miest.

Úprava povrchu spevnenej plochy pozemku Pozemky sú oplotené len z časti s nízkym kovaným oplotením osadeným na kvetináčoch mobilnej zelene.

Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Inžinierske siete sú lokalizované na pozemku resp. v príľahlých komunikáciách.

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v okrese BA I. na realitnom portály www.nehnuteľnosti.sk nie je dokumentovaný, nakoľko sa jedná o špecifické územie a predaj inzerujúcich pozemkov je realizovaný dohodou.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H\text{ pozemku} = M \times V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Koeficient zvyšujúcich faktorov sa nevyskytuje.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,3 z nasledujúcich dôvodov: obmedzujúce regulatívy zástavby, pozemky sú súčasťou verejného priestoru.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21385/1	zastavané plochy a nádvorcia	446	446,00	1/1	446,00
21387/2	zastavané plochy a nádvorcia	123	123,00	1/1	123,00
21383/6	zastavané plochy a nádvorcia	152	152,00	1/1	152,00
Spolu výmera					721,00

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 oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
k _V koeficient intenzity využitia	9. - využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,95
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	1,15
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,95 * 1,15 * 1,90 * 1,50 * 1,00 * 0,30$	3,2595
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2595$	216,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 721,00 \text{ m}^2 * 216,40 \text{ €/m}^2$	156 024,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 21385/1	96 514,40
parcelsa č. 21387/2	26 617,20
parcelsa č. 21383/6	32 892,80
Spolu	156 024,40

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

Sadzba **hlavné refinančné operácie** (obchody) sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR). Od 16.03.2016 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 vychádzajúcej z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). **Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola v roku 2017 vo výške 0,25%.

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku, preto do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu a potom $N = 0$ a koeficient zaťaženia daňou z príjmu $k_n = 1$.

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 20 rokov pri spodnej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

Nové vklady: ^{2/}	čís. r.	Celkom ^{4/}	Nefinančné spoločnosti S.11			
			vklady splatné na požiadanie ^{5/}	vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}		
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R
01/17	20	0,07	0,01	0,13	0,17	0,00
02/17	21	0,07	0,01	0,19	0,23	1,05
03/17	22	0,06	0,01	0,14	0,01	0,27
I. štvrťrok 2017	23	0,06	0,01	0,15	0,14	0,44
04/17	24	0,06	0,01	0,12	0,29	0,01
05/17	25	0,05	0,01	0,19	0,01	0,09
06/17	26	0,06	0,01	0,15	0,26	0,02
II. štvrťrok 2017	27	0,06	0,01	0,15	0,19	0,04
I. polrok 2017	28	0,06	0,01	0,15	0,16	0,24
07/17	29	0,05	0,01	0,13	0,17	0,06
08/17	30	0,04	0,01	0,10	0,21	0,53
09/17	31	0,04	0,01	0,07	0,61	0,53
III. štvrťrok 2017	32	0,04	0,01	0,10	0,33	0,37
10/17	33	0,05	0,01	0,10	0,23	0,05
11/17	34	0,04	0,01	0,07	0,08	0,40
12/17P	35	0,04	0,01	0,04	0,78	0,75
IV. štvrťrok 2017	36	0,04	0,01	0,07	0,36	0,40
II. polrok 2017	37	0,04	0,01	0,08	0,35	0,39
rok 2017	38	0,05	0,01	0,12	0,25	0,31

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	216,400 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	721,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 216,400 * \left[\frac{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}{(1+0,0025)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 11,106 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 721,00 \text{ m}^2 * 11,106 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 8\,007,43 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: in rem práva strpieť stavbu „Prístavba historickej budovy SND, Gorkého 2“ (stavba pod terénom pozemku)

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 počtom rokov, 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 tohto obdobia.

Jedná sa o odplatu za zriadenie vecného bremena **in rem** (v prospech veci) 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 závady.

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 inžinierskych sietí, keď nie je dotknuté užívanie pozemku vlastníkom).

Celkové náklady (obsahujú náklady na prevádzku - údržbu) uvažujem v štandardnej výške 1,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklady súvisiace s existenciou závady uvažujem v štandardnej výške 1,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením daní, pretože obce sú oslobodené od platenia daní t. j. dane z nehnuteľnosti a dane z príjmu.

Aktuálna základná úroková sadzba ECB je vo výške 0,00%.

Aktuálna úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je vo výške 0,25%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 60%. Strata bola určená váhovým priemerom jednotlivých strát plôch pozemkov k celkovej ploche pozemkov. Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, tvar, využiteľnosť na prenájom. Strata pre parc. č. 21384/2 a 21383/6 je určená vo výške 90% a strata pre parc. č. 21385/1 je určená vo výške 40%. Len časť plochy pozemkov je vhodná na prenájom. Pozemky sú vo verejnom priestore.

Obmedzenia vlastníka pozemku z titulu vzniku vecného bremena – priznania práva strpieť stavbu „Prístavba historickej budovy SND, Gorkého 2“ (stavba pod terénom pozemku) určujem odborným odhadom vo výške 50 %. Obmedzenie z titulu vecného bremena je určené váhovým priemerom obmedzení na jednotlivých plochách pozemku k celkovej ploche pozemku 721 m² (parc. č. 21385/1, 21384/2 a 21383/6). Na ploche 275 m² (parc. č. 21384/2 a 21383/6) je obmedzenie 10% a na ploche 446 m² (parc. č. 21385/1) je obmedzenie 75%.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závady, preto za základ výpočtu je určené obdobie 20 rokov.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	721	m ²	721,00	11,106	8 007,43

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	0,01*8007,43	80,07
Predpokladané bežné náklady spolu:		80,07

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 8\,007,43 - 80,07 - 4\,804,46$ (60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 3 122,90 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	$0,01 * 8007,43$	80,07
Predpokladané budúce náklady spolu:		80,07

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 60) / 100 = 20,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 8\,007,43 - 80,07 - 4\,804,46$ (60% strata) - 1 601,49 (20% obmedzenie) = 1 521,41 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,521,41 - 3\,122,90| = 1\,601,49$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,601,49 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 1\,597,50$ €

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,597,50 / 721 = 2,22$ €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,601,49 * \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 31\,204,21$ €

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 31\,204,21 / 721 = 43,28$ €/m²

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva strpieť stavbu „Prístavba historickej budovy SND, Gorkého 2“ na dobu neurčitú na pozemkoch v k. ú. Staré Mesto, KN-C parc. č. 21385/1 –zastavané plochy a nádvoria o výmere 446 m², parc. č. 21387/2 –zastavané plochy a nádvoria o výmere 446 m² a na novovytvorenom pozemku parc. č. 21383/6 –zastavané plochy a nádvoria o výmere 152 m², oddelenom od pozemku parc. č. 21383/4 podľa GP č. 57/2017 vytvoreného GP č. 11-05/2017.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie** a postup pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady), v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

156 024,40 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok v k. ú. Staré Mesto - parc. č. 21385/1 (446 m ²)	96 514,40
Pozemok v k. ú. Staré Mesto - parc. č. 21387/2 (123 m ²)	26 617,20
Pozemok v k. ú. Staré Mesto - parc. č. 21383/6 (152 m ²)	32 892,80
Spolu pozemky (721,00 m²)	156 024,40
Spolu VŠH	156 024,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	156 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 156 000,00 €

Slovom: Jedenstopäťdesiatšesťtisíc Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok v k. ú. Staré Mesto	11,106	8 007,43
Spolu		8 007,43
Zaokrúhlene		8 000,00

Slovom: Osemtisíc Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
in rem práva strpieť stavbu „Prístavba historickej budovy SND, Gorkého 2“ (stavba pod terénom pozemku)	31 204,21	znižuje
Spolu VŠH	31 204,21	
Zaokrúhlene	31 200,00	

Slovom: Tridsaťjedentisícdivesto Eur

V Bratislave dňa 8.2.2018

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1703398, zo dňa 09.11.2017, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, Výpis z listu vlastníctva č. 1656, zo dňa 03.02.2018, 4xA4
3. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, vytlačený dňa 03.02.2018, 1xA4
4. Geometrický plán prepracovanie GP č. 40777235-76/05 (rozdelenie pozemku p. č. 21383/4,6,8), Číslo plánu 57/2017, obec BA-m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, zo dňa 27.4.2017, úradne overil: Ing. Druska, autorizačne Ing. Šašinka, 2xA4
5. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 56707/15-371721, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 22.02.2016, 2xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 2xA4

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 1/2018.

Ing. arch. Milan Haviar