

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 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1904175, písomná zo dňa 22.11.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva umiestnenia nadzemnej časti RD a uloženia kanalizačného potrubia dažďovej vody v prospech vlastníka stavby na parc. č. 761/4, na pozemkoch reg. „E“ v k. ú. Lamač, parc. č. 715/102 vo výmere 1 m² (diel 2) a parc. č. 333/101 vo výmere 18 m² (diel 1) podľa GP č. 37/2018, obec Bratislava - m. č. Lamač, okres Bratislava IV., za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

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

23 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OTS1904175, zo dňa 22.11.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva umiestnenia nadzemnej časti RD a uloženia kanalizačného potrubia dažďovej vody v prospech vlastníka stavby na parc. č. 761/4, na pozemkoch reg. „E“ v k. ú. Lamač, parc. č. 715/102 vo výmere 1 m² (diel 2) a parc. č. 333/101 vo výmere 18 m² (diel 1) podľa GP č. 37/2018, obec Bratislava - m. č. Lamač, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 28.11.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.11.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1904175, zo dňa 22.11.2019, SNM/19/115/AL, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 54531/19-437263, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 01.10.2019, 2xA4
- Geometrický plán č. 37/2018, Geodet Plán, s.r.o., Vyhotožil Ing. Burianová, dňa 26.03.2018, úradne overil Ing. Cipová, 3xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, List vlastníctva č. 3758, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Lamač, katastrálne územie Lamač, pre p. č. 715/102 a 333/101, zo dňa 02.12.2019, 2xA4
- Pozemok reg. "E" parc. c. 331/101, Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS, zo dňa 30.11.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 28.11.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- 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. 228/2018 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. 228/2018 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.
- 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.
- 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
- 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov 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, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Geometrický plán na zriadenie vecného bremena k pozemkom E KN p.č. 333/101, 715/102 na priznanie práva umiestnenia nadzemnej časti stavby, číslo plánu 37/2018, zo dňa 26.03.2018

Výkaz výmer ku geometrickému plánu č. 37/2018

Strana 1/1

VÝKAZ VÝMER																		
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav								
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlasník (Iná oprávnená osoba)	
PK vložky	listu vlastní	parcely			ha	m ²								ha	m ²			ha
PK	LV	PK	KN-E	KN-C														
STAV PRÁVNÝ																		
	3758		715/102		2	5415						715/102	1					obťažlivosť
	3758		333/101		7	6615						333/101	18					obťažlivosť
Spolu:					10	2630						19						
STAV PODĽA REGISTRA C KN																		
				760		1189						760		1189		zastáv.pl.		obťažlivosť
	1479			7614		118						7614		118		zastáv.pl.		obťažlivosť
				8021		4035						8021		4035		zastáv.pl.		obťažlivosť
Spolu:														6242				

Poznámka: Zdieľa sa vzácne brneno na pitznase práve umiestnenia nadzemnej časti stavby na EKN par.č.333/101,715/102 v prospech vlastníka stavby na par.č.: 7614.

Legenda kód spôsobu využitia pozemkov:

kód druhu stavby:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inštalácia-cestná, miestna a úžitková

21 - Rozostavaná budova

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady dodané zadávateľom a získané. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery smerom k predmetnému pozemku a okolia pozemku, nakoľko pozemok je verejným priestorom – verejná zeleň a je prístupný priamo z verejného priestoru. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, možný prístup na pozemok a okolie pozemku a rozsah technických sietí. Poloha pozemku bola identifikovaná len formou vizuálneho začlenenia do okolia. Pozemok nie je oplotený. Na pozemku sú spevnené a nespevnené plochy. Pri obhliadke predmetného pozemku a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická 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. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov podľa GP so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z komunikácie – Vrančovičová ulica na pozemku E KN parc. č. 715/102 a 333/101 k. ú. Lamač, podľa LV č. 3758 je vlastníkom Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 85 01, SR.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 715/102, k. ú. Lamač, výmera 2ha 5415 m², druh pozemku ostatná plocha, podľa GP č. 37/2018 diel č. 2, výmera 1 m²,
parc. č. 333/101, k. ú. Lamač, výmera 7ha 6615 m², druh pozemku ostatná plocha, podľa GP č. 37/2018 diel č. 1, výmera 18 m²

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

Pozemok: parc. č. 715/102, k. ú. Lamač, podľa GP č. 37/2018 diel č. 2,
parc. č. 333/101, k. ú. Lamač, podľa GP č. 37/2018 diel č. 1,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Lamač, v mestskej časti Bratislava-Lamač v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite na Vrančovičovej ulici, ktorá tvorí historické jadro pôvodného Lamača. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v blízkosti Bratislavského lesoparku a obchodného centra BORY. Pozemok je v časti svažitý a v časti mierne svažitý.



V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V danej lokalite a je pešej dostupnosti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy. Štvrte rodinných domov sa nachádzajú južne od pôvodnej zástavby a v lokalite Segnáre a Podhaj. Sídlistková výstavba je sústredená severne na uliciach Studenohorská, Bakošova, Heyrovského a Na Barine. Centrum Lamača je Malokarpatské námestie, kde sa nachádza väčšina občianskej vybavenosti a konajú sa tu aj najrôznejšie kultúrne a spoločenské podujatia. Sociálnu infraštruktúru a občiansku vybavenosť v riešenom území charakterizujú zariadenia v oblasti kultúry a administratívy, športové zariadenia, školské a sociálne zariadenia. Športové zariadenia - športové zariadenia (ihriská a telocvične), zimný štadión, športová hala a kúpalisko. Lokalita je v dotyku prírodnej oblasti Malé Karpaty umožňujúcej rekreačné a športové aktivity.

Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti lokality v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť cez Hodonínsku ulicu - s križovatkami Lamač a Polianky. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti diaľnice a severnej radiály mesta.

V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok parc. č. 333/101, 715/102 k. ú. Lamač sa nachádza vo verejnom komunikačnom priestore. Na pozemku je upravený terén so zeleňou, vodomerná šachta. Pozemok je súčasťou verejného priestoru, verejnej zelene.

V zmysle územnoplánovacej informácie je pre pozemok parc. č. 333/101 určené funkčné využitie územia – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie. a pozemky 333/101, 715/102 – malý cíp určené funkčné využitie územia – plochy námestí a ostatné komunikačné plochy.

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.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Pozemok tvorí parc. č. 715/102, diel č. 2 a parc. č. 333/101, diel č. 1 k. ú. Lamač, podľa GP č. 37/2018, Pozemok diel č. 1 o výmere 18 m² má formu pásu okolo dvoch strán fasády RD so šírkou cca 0,80 m a dĺžkou jedného ramena cca 14,5 m a druhého ramena cca 11 m. Pozemok je v časti svažitý a v časti fasády objektu do Vrančovičovej ulice mierne svažitý.

Pozemok diel č. 2 o výmere 1 m² má tvar štvorca o dĺžke strany cca 0,75 m a nadväzuje na diel č. 1. Pozemok je mierne svažitý.

Ponukové ceny na predaj stavebných pozemkov v okrese Bratislava IV. sú v priemere 205 €/m². k obdobiu ohodnotenia sú pre lokality v Lamači v rozmedzí cca 80 € až 350 €/m².

Prehľad cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese podľa inzercie na portály www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk.

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 diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/ m²

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,90 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný verejný pozemok - komunikácia a verejný priestor, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti je obmedzené využitie pozemku pre výstavbu, nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
715/102, diel č.2	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1/1	1,00
333/101, diel č.1	zastavané plochy a nádvoria	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera				19,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²
Strana 6

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Hlavná ulica v mestskej časti obytná funkcia</i>	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>Hlavne rodinné domy a občianska vybavenosť</i>	1,50
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Plochy území s prevahou plôch občianskej vybavenosti</i>	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Možnosť pripojenia sa na viac ako tri druhy inžinierskych sietí.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.) <i>V súčasnosti nezastavaný verejný pozemok - komunikácia, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.</i>	1,90
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>Z dôvodu, že je v súčasnosti obmedzené využitie pozemku pre výstavbu, nevhodného tvaru a hlavne nedostatočnej výmery pozemku.</i>	0,20

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,90 * 0,20$	1,2312
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2312$	81,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 715/102, diel č.2	$1,00 \text{ m}^2 * 81,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	81,74
parcelsa č. 333/101, diel č.1	$18,00 \text{ m}^2 * 81,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 471,32
Spolu		1 553,06

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok registra "E" KN k.ú. Lamač

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 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). **Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola v I. polroku 2019 vo výške 0,18%.

Eurozóna**Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]**

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)			
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky
2019 / 01	0,03	0,34	0,31	0,74	0,42	0,31	0,03	0,04	0,28	0,54
2019 / 02	0,03	0,32	0,32	0,70	0,42	0,30	0,03	0,02	0,27	0,52
2019 / 03	0,03	0,29	0,36	0,76	0,40	0,30	0,03	0,06	0,24	0,62
2019 / 04	0,03	0,32	0,37	0,75	0,40	0,31	0,03	0,05	0,25	0,54
2019 / 05	0,03	0,29	0,38	0,79	0,43	0,31	0,03	0,02	0,38	0,46
2019 / 06	0,03	0,30	0,39	0,82	0,43	0,32	0,03	0,01	0,21	0,56
2019 / 07	0,03	0,30	0,38	0,80	0,43	0,31	0,03	0,03	0,26	0,57
2019 / 08	0,03	0,28	0,32	0,78	0,43	0,31	0,03	-0,05	0,22	0,54
2019 / 09	0,03	0,26	0,33	0,76	0,43	0,30	0,03	-0,07	0,18	0,88

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku a dane z nehnuteľnosti. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu (N=0).

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:

$$k_n = (100+N)/100 = 1$$

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 diferenciacie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie 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 30 rokov pri hornej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	81,740 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,18 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	19,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 81,740 * \left[\frac{(1+0,0018)^{30} * 0,0018}{(1+0,0018)^{30} - 1} \right] * 1,00 = 2,801 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 2,801 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{53,22 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: in rem práva umiestnenia nadzemnej časti RD a uloženia kanalizačného potrubia dažďovej vody v prospech vlastníka stavby na parc. č. 761/4

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 časovo obmedzených obdobie trvania závady.

Jedná sa o odplatu za zriadenie vecného bremena **in rem** (v prospech veci) odplatné 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 vo výške 1,0 % z hrubého výnosu. 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 0,18%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 80%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobo nízky záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Pozemok je umiestnený vo verejnom priestore a tvorí ho z časti komunikácia a v časti verejné priestranstvo.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – priznania umiestnenia nadzemnej časti RD a uloženia kanalizačného potrubia dažďovej vody v prospech vlastníka stavby na parc. č. 761/4 určujem odborným odhadom vo výške 20 % vzhľadom na minimálny rozsah obmedzenia vlastníka pozemku.

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:	0,18 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	19	m ²	19,00	2,801	53,22

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*53,22	0,53
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,53

Odhadovaná strata: 80 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 53,22 - 0,53 - 42,58 (80% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 10,11 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	0,01*53,22	0,53
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,53

Odhadovaná strata: 80 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$20 * (100 - 80) / 100 = 4,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 53,22 - 0,53 - 42,58 (80% strata) - 2,13 (4% obmedzenie) = 7,98 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |7,98 - 10,11| = 2,13 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,18 / 100 = 0,0018$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 2,13 * \frac{(1+0,0018)^1 - 1}{(1+0,0018)^1 * 0,0018}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 2,13 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 2,13 / 19 = 0,11 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 2,13 * \frac{(1+0,0018)^{20} - 1}{(1+0,0018)^{20} * 0,0018}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 41,81 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 41,81 / 19 = 2,20 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva umiestnenia nadzemnej časti RD a uloženia kanalizačného potrubia dažďovej vody v prospech vlastníka stavby na parc. č. 761/4, na pozemkoch reg. „E“ v k. ú. Lamač, parc. č. 715/102 vo výmere 1 m² (diel 2) a parc. č. 333/101 vo výmere 18 m² (diel 1) podľa GP č. 37/2018, obec Bratislava - m. č. Lamač, okres Bratislava IV

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
in rem práva umiestnenia nadzemnej časti RD a uloženia kanalizačného potrubia dažďovej vody v prospech vlastníka stavby na parc. č. 761/4	41,81	znižuje
Spolu VŠH	41,81	
Zaokrúhlene	42,00	

Slovom: Štyridsaťdva Eur

V Bratislave dňa 02.12.2019

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1904175, zo dňa 22.11.2019, SNM/19/115/AL, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Geometrický plán č. 37/2018, Geodet Plán, s.r.o., Vytvoril Ing. Burianová, dňa 26.03.2018, úradne overil Ing. Cipová, 3xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, List vlastníctva č. 3758, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Lamač, katastrálne územie Lamač, pre p. č. 715/102 a 333/101, zo dňa 02.12.2019, 2xA4
4. Pozemok reg. "E" parc. c. 331/101, Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS, zo dňa 30.11.2019, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 54531/19-437263 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 01.10.2019, 2xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 10 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 25/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. arch. Milan Haviar