

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): OTS 1904462 písomná zo dňa 12.12.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena vzniknutého podľa § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach na pozemku reg. "E" v k. ú. Dúbravka, parc. č. 3372/2 vo výmere 866 m², evidovaných na LV č. 3409, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV., za účelom stanovenia jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena do podielového spoluvlastníctva Veroniky Lučaničovej o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 a Anny Weismannovej o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2.

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

27 listov formátu A4 (z toho príloh 13 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OTS1904462, zo dňa 12.12.2019 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vzniknutého podľa § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach na pozemku reg. "E" v k. ú. Dúbravka, parc. č. 3372/2 vo výmere 866 m², evidovaných na LV č. 3409, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: stanovenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 12.12.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.12.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS 1904462 zo dňa 12.12.2019 SNM/19/125/AL, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 61558/19-521065 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 17.12.2019, 5xA4
- Súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniká právo vecného bremena podľa § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z., 2xA4
- Odbor výstavby a územného plánovania Obvodného národného výboru Bratislava I., Vajanského nábr. 3, Kolaudačné rozhodnutie, č. 1810/83/1-222-Ča, dňa 31.8.1983, 2xA4
- Národný výbor hlavného mesta SSR Bratislavy, odbor dopravy, Kolaudačné rozhodnutie stavby: Elektrická trať Karlova Ves-Dúbravka I. stavba, číslo. 779/1984-327/4-Šá, 6.10.1984, 2xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3409, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, zo dňa 11.12.2019, 1xA4
- Pozemok reg. "E", Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS, zo dňa 12.12.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, zo dňa 13.12.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií - www.nehnutenosti.sk; www.topreality.sk
- Úroková miera podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk)
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 12.12.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitie 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.
- Zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení.
- Zákon č. 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012

- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Všeobecne záväzné nariadenia k dani z nehnuteľností: VZN č. 10/2007, VZN č.12/2012, VZN č.12/2014, VZN č.7/2016; Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 85 01, SR

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 pohnutkou.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie.

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 nehnuteľností 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 diferenciácie 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 diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na výpise LV č. 3409, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
3372/ 2	886	trvalý trávny porast		0	2
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 35526/2019			
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 35539/2019			
		PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 22476/2019			

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Lučaničová Veronika r. Lučaničová, Jadranská 3252/65, Bratislava, PŠČ 841 01, SR	1 / 2
Dátum narodenia :	26.08.1984	
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 35526/2019	
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 35539/2019	
Titul nadobudnutia	Uznesenie o dedičstve 69D/121/2018 Dnot 23/2018 zo dňa 13.04.2018, právopl. 07.05.2018, Z-8411/18	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Weismannová Anna, Svätoplukova 25, Bratislava, PŠČ 821 08, SR	1 / 2
Dátum narodenia :	04.09.1922	
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Okr. súdu B-4 D 620/93 zo dňa 4.12.1997 - Vz 833/99 Rozhodnutie ŠN Bratislava D 3085/73 zo dňa 22.02.1974 - Vz 37/74	

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

podľa LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

Na liste vlastníctva je plomba vyznačená na základe vkladu (2x) a záznamu. Vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam. Záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

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. K obhliadke nebol zabezpečený obstarávateľom prístup na pozemok, ktorý je súčasťou oploteného areálu zariadenia meniarne. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, možný prístup na pozemok a okolie pozemku a rozsah technických sietí. Poloha pozemku bola identifikovaná len formou vizuálneho začlenenia v rámci areálu. 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 katastra.

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

Pozemok: parc. č. 3372/2, k. ú. Dúbravka.

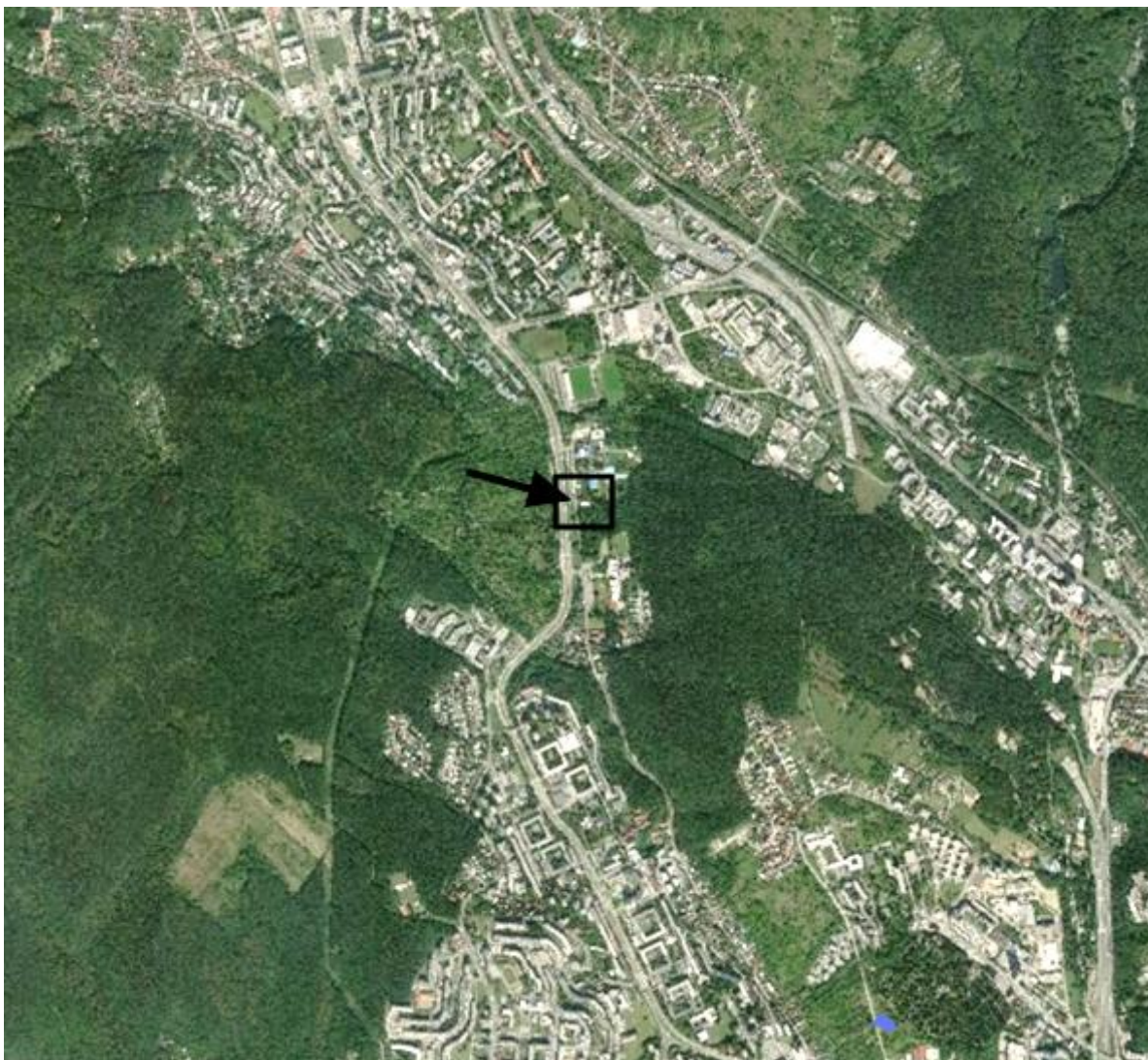
g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Dúbravka, v mestskej časti Bratislava – Dúbravka v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite prístupnej z ulice M. Schneidera Trnavského medzi obytnou zástavbou sídliska Karlová Ves a Záluhy zo 60-80-ich rokov minulého storočia. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Devínskej Kobyly.



V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 5 - 10 min. (autobus, električka). Je dobré dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť. 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:

V čase obhliadky bol pozemok súčasťou oploteného areálu meniarne, ktorý tvoria pozemky KN "E" pozemky parc. č. 3370/2, 3371, 3372/2, 3379/201, 1296/2, 1302 so založenými listami vlastníctva alebo pozemky KN "C" parc. č. 2416/36, 2416/4 pre ktoré nie je založený list vlastníctva. Na pozemku pozemky KN "C" parc. č. 2416/4 je postavená nebytová budova so súpisným číslom 5903 - Trakčná meniareň, ktorá je súčasťou stavby električkovej trate.

V zmysle územnoplánovacej informácie areál meniarne sa nachádza v území pre ktoré je určené funkčné využitie územia – šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, v severná polovica areálu sa nachádza v stabilizovanom území a južná polovica areálu sa nachádza v rozvojovom území, kód X (podľa ÚPI v prílohe). Predmetný pozemok sa nachádza časťou v rozvojovom území a časťou v stabilizovanom území. Podmienky funkčného využitia plôch: územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene. Pozemok je na území vonkajšieho mesta.

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. Prístup do areálu je z miestnej komunikácie.

Na pozemku je podľa §4 zákona č. 513/2019 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov **právo zodpovedajúce vecnému bremenu** v prospech oprávneného z vecného bremena - Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 85 01, SR.

Na LV 3409 k predmetnému pozemku sú vyznačené plomby.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky parc. č. 3372/2 k. ú. Dúbravka má tvar kompaktného lichobežníka.

Pozemky sú umiestnené podľa LV mimo zastavané územie obce. Pozemok je z časti oplotený. Na pozemku sú spevnené plochy z betónových panelov a nespevnené plochy so sadovými úpravami, na časti je pozemok zastavaný nebytovou budovou.

Pozemok je rovinný.

Ponukové ceny na predaj stavebných pozemkov v okrese Bratislava IV. sú v priemere 225 €/m². K obdobiu ohodnotenia sú ceny realitných kancelárií pozemkov pre lokality Dúbravka, Karlova Ves v rozmedzí cca 110 € až 440 €/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

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R,$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,80 z nasledujúcich dôvodov: pozemok je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: druh možnej zástavby areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu podľa územnoplánovacej informácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3372/2	trvalý tráv. porast	886,00	1/1	886,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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>Areálová športová vybavenosť susediacich obytných zón</i>	1,10
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>Zariadenia pre šport a rekreáciu</i>	1,00
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 športu</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 zvyšujúcich 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>Územie určené územným plánom na vyššie využitie, ako sú využité.</i>	1,80
k _R koeficient redukujúcich 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 druhu možnej zástavby areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu podľa územnoplánovacej informácie</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,80 * 0,50	1,7820
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,7820	118,31 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3372/2	886,00 m ² * 118,31 €/m ² * 1/1	104 822,66
Spolu		104 822,66

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok registra "E" KN k.ú. Dúbravka parc. č. 3372/2**

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 za predchádzajúce obdobie jedného roku v priemere vo výške 0,27%.

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	
2018 / 11	0,04	0,29	0,25	0,73	0,44	0,30	0,03	0,04	0,44	0,63
2018 / 12	0,03	0,31	0,24	0,78	0,43	0,30	0,03	0,06	0,29	0,53
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
2019 / 10	0,03	0,23	0,32	0,83	0,42	0,29	0,02	-0,04	0,21	0,44

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 40 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 diferenciácie.

Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu. Sadzba dane z príjmov pre fyzickú osobu za zdaňovacie obdobie pre rok 2019 je 19 % z tej časti základu dane (zniženeho o nezdaniteľné časti a daňovú stratu), ktorá nepresiahne sumu 36 256,38 eura.

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:

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

$$N = 19$$

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 118,310 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 40 rokov

Úroková miera: 0,27 %

Daň z príjmu: 19 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19

Počet MJ pozemku: 886,00 m²

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

$$V_{\text{SHNPMJ}} = 118,310 * \left[\frac{(1+0,0027)^{40} * 0,0027}{(1+0,0027)^{40} - 1} \right] * 1,19 = 3,718 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V_{\text{SHNP}} = M * V_{\text{SHNPMJ}} = 886,00 \text{ m}^2 * 3,718 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3 \text{ 294,15 €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno: in rem práva v rozsahu podľa § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na pozemku reg. "E" v k. ú. Dúbravka parc. č. 3372/2

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** viazuje 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 (napr. prevádzkové, na údržbu, správne, daň z nehnuteľnosti) 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).

Náklady (obsahujú náklady na prevádzku - údržbu) uvažujem v štandardnej výške 1,0 % na správu a náklady na údržbu vo výške 3,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklad - úhrada dane z nehnuteľnosti pozemku bola vypočítaná podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta Bratislava pre mestskú časť a druh pozemku.

Sadzby dane z nehnuteľností sú rozdelené do 3 pásiem:

1. pásmo na území mestskej časti Rusovce, Jarovce, Čunovo, Vajnory, Devín, Záhorská Bystrica a Lamač
2. pásmo na území mestskej časti Nové Mesto, Ružinov, Petržalka, Karlova Ves, Dúbravka, Devínska Nová Ves, Rača, Podunajské Biskupice a Vrakuňa
3. pásmo na území mestskej časti Staré Mesto

DAŇ Z POZEMKOV

Druh pozemku	Popis pozemku	Hodnota (pôdy) pozemku v €/m ²	Ročná sadzba dane v %		
			1.pásmo	2.pásmo	3.pásmo
A	orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
B	trvalé trávnaté porasty	pozri prílohu	0,3	0,3	0,3
C	záhrady	5,97	0,9	1,0	1,2
D	lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy	znalecký posudok	0,3	0,3	0,3
E	rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy	znalecký posudok	0,3	0,3	0,3
F	zastavané plochy a nádvorja	5,97	1,05	1,15	1,4
G	stavebné pozemky	179,22	0,9	1,0	1,2
H	ostatné plochy	5,97	1,05	1,15	1,4

Daň z pozemkov v mestskej časti Dúbravka (2. pásmo) je pre:

parc. č. 3372/2, druh pozemku je B, hodnota trvalých trávnych porastov je 0,0166 €/m², ročná sadzba pre 2. pásmo 0,3;

Náklady súvisiace s existenciou závady obsahujú náklad na správu a náklad - úhrada dane z nehnuteľnosti pozemku.

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 0,27%.

Predpokladaná ročná strata z prenájmu bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 75%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobu nízku záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena určujem odborným odhadom vo výške 100 % vzhľadom na úplný rozsah obmedzenia vlastníka pozemku.

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

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,27 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájomu pozemku	886	m ²	886,00	3,718	3 294,15

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
na správu	0,01*3294,15	32,94
na údržbu	0,03*3294,15	98,82
na daň z nehnuteľnosti	886*0,003*0,0166	0,04
Predpokladané bežné náklady spolu:		131,80

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 3 294,15 - 131,80 - 2 470,61 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 691,74 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
na správu	0,01*3294,15	32,94
na daň z nehnuteľnosti	886*0,003*0,0166	0,04
Predpokladané budúce náklady spolu:		32,98

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$100 * (100 - 75) / 100 = 25,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}): $OZ_{BU} = 3\,294,15 - 32,98 - 2\,470,61$ (75% strata) - 823,54 (25% obmedzenie) = - 32,98 €/rok**4.1.5 Hospodárska ujma** $OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |-32,98 - 691,74| = 724,72 \text{ €/rok}$ **4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady****Úroková miera:** $k = 0,27 / 100 = 0,0027$ **Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\check{S}H_{VB} = 724,72 * \frac{(1+0,0027)^1 - 1}{(1+0,0027)^1 * 0,0027}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 722,77 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 722,77 / 886 = 0,82 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 724,72 * \frac{(1+0,0027)^{20} - 1}{(1+0,0027)^{20} * 0,0027}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 14\,091,50 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 14\,091,50 / 886 = 15,90 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena vzniknutého podľa § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach na pozemku reg. "E" v k. ú. Dúbravka, parc. č. 3372/2 vo výmere 866 m², evidovaných na LV č. 3409, obec Bratislava - m. č. Dúbravka, okres Bratislava IV.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciácie**, 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
Vecné bremeno: in rem práva v rozsahu podľa § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na pozemku reg. "E" v k. ú. Dúbravka parc. č. 3372/2	14 091,50	znižuje
Spolu VŠH	14 091,50	
Zaokrúhlene	14 100,00	

Slovom: Štrnásťtisícsto Eur

V Bratislave dňa 17.12.2019

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS 1904462 zo dňa 12.12.2019 SNM/19/125/AL, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 3409, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, zo dňa 11.12.2019, 1xA4
3. Pozemok reg. "E", Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS, zo dňa 12.12.2019, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, zo dňa 13.12.2019, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 61558/19-521065 , oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 17.12.2019, 3xA4
6. Súpis nehnuteľností, ku ktorým vzniká právo vecného bremena podľa § 4 ods. 4 zákona č. 513/2009 Z. z., 1xA4
7. Odbor výstavby a územného plánovania Obvodného národného výboru Bratislava I., Vajanského nábr. 3, Kolaudačné rozhodnutie, č. 1810/83/1-222-Ča, dňa 31.8.1983, 1xA4
8. Národný výbor hlavného mesta SSR Bratislavy, odbor dopravy, Kolaudačné rozhodnutie stavby: Električková trať Karlova Ves-Dúbravka I. stavba, číslo. 779/1984-327/4-Šá, 6.10.1984, 1xA4
9. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
10. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 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 33/2019.

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

Ing. arch. Milan Haviar