

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): OTS2003267, písomná zo dňa 11.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2020

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra C KN 15587/17, zast. pl. o výmere 348 m², ktorý vznikol GP č. 0408/2020 odčlenením od pozemku reg. E KN parc. č. 15574/500, záhrada o výmere 48948 m², LV č. 8090 k. ú. Ružinov obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II., pre účel uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

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

22 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Podľa objednávky OTS2003267, písomná zo dňa 11.11.2020 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra C KN 15587/17, zast. pl. o výmere 348 m², ktorý vznikol GP č. 0408/2020 odčlenením od pozemku reg. E KN parc. č. 15574/500, záhrada o výmere 48948 m², LV č. 8090 k. ú. Ružinov obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
14.12.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.12.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS2003267, písomná zo dňa 11.11.2020, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Geometrický plán č. 0408/2020, Ing. Rudolf Baťa, úradne overil Ing. Dobroľuba Bendžáková dňa 28.08.2020, 3xA4
- Stanovisko k žiadosti o zriadení vecného bremena, sekcia územného plánovania, Magistrát hlavného mesta SR Bratislava, zo dňa 12.06.2020, 3xA4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8090, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 10.12.2020, 2xA4
- Ponuky realitných kancelárií, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 14.12.2020
- 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 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektizovaná 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 neprimeranou 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.

Porovnávaciu metódu 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:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde

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

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

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

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

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

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

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

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

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závlady.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch GP č. 0408/2020 na prepracovanie GP č. 0404/2017 (oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemku č. 15587/17) sú nehnuteľnosti v k. ú. Ružinov evidované nasledovne:

Doterajší stav							Výkaz výmer					Nový stav			
Číslo		Výmera	Druh pozemku	Diel	k parc. číslo	m ²	od parc. číslo	m ²	Číslo parc.	Výmera	Druh pozemku	Vlastník, iná opráv. osoba, adresa, sídlo			
Pkn. vložky	Parcely												ha	m ²	ha
LV	P K	KN-E	KN-C												
Stav právny															
8090		15574/500		5	4506	záhrada	1	15587/17	348						
							1		15574/500	348		Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava			
Spolu:				5	4506				348	348	5	4506			
Stav podľa registra C KN															
			15587/1		8481	ost.pl					15587/1	8133	ost.pl 20	doterajší	
											15587/17	348	zast.pl. 22	ako v právnom stave	
Spolu:					8481							8481			

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

29 – Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľností – pozemku. Pred obhliadkou boli doložené 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. Pozemky sú prístupné z verejného priestoru a nie sú zastavané budovami. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, obrubníkov. Identifikácia hraníc na mieste bola podľa hraničných prvkov vymedzujúcich hranice jednotlivých parciel.
- 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 (LV č. 8090) a z GP boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený rozdiel v popisných a geodetických údajoch katastra. Bol zistený rozdiel výmery pozemku 15574/500 uvádzaný v GP oproti výmere uvedenej na LV.

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

Ohodnocované nehnuteľnosti nemajú evidovanú ťarchu.

Ohodnocované nehnuteľnosti nemajú evidované vecné bremeno.

Prístup na pozemky je zabezpečený z miestnej komunikácie Narcisová ulica na parcele E KN č. 22206/400 k. ú. Ružinov a vlastníkom je podľa LV č. 7868 Hlavné Mesto SR Bratislava.

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

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Ružinov parc. č.:

- 15587/17, o výmere 348 m², zastavaná plocha a nádvorie

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

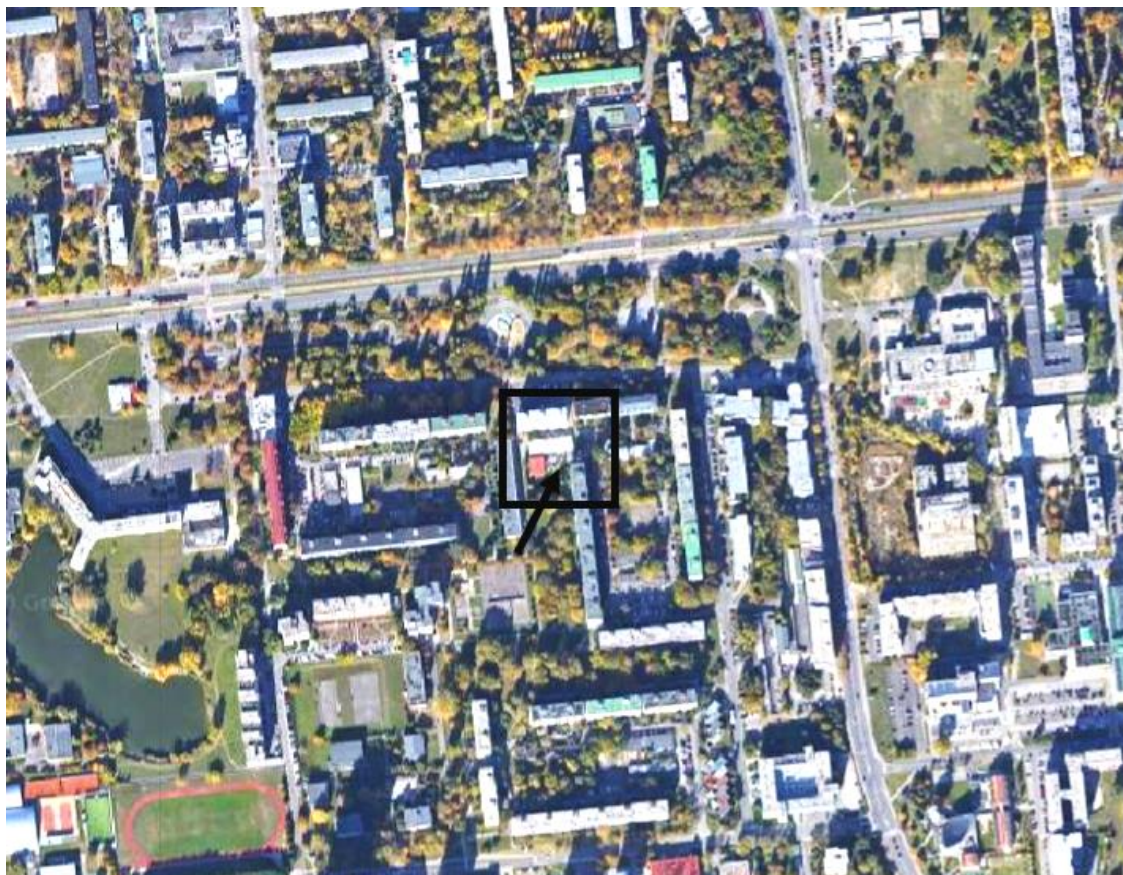
Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Ružinov, v mestskej časti BA - Ružinov v okrese Bratislava II, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy Ružinov v časti Trávniky s polyfunkčnou zástavbou - bývanie, občianska vybavenosť, rekreačné a športové aktivity. Pozemky sú v blízkosti polyfunkčného objektu - RETRO. Fakultnej nemocnice Ružinov, Ružinovského parku.

Pozemky sa nachádzajú v sídliskovej zástavbe lokality Trávniky vo vnútrobloku panelových obytných domov a sú prístupné z Narcisovej ulice.

Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce napojením z Narcisovej ulice cez Ružinovskú ulicu na mestský okruh - Bajkalská ulica na ktorej je mimoúrovňová križovatka s diaľnicou D1.

Pešia dostupnosť na zástavky MHD (električka, trolejbus, autobus,) je v trvaní cca 5 - 10 minút. V lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktné 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.

V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, ako aj vyššia občianska vybavenosť - zimný štadión, športové haly. V okolí je aj dostatočná možnosť športového vyžitia a rekreačných aktivít.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku parc. č. 15587/17 je spevnená parkovacia plocha v nadväznosti na okolitú občiansku vybavenosť - obchod a reštauračné služby.

Podľa územnoplánovacej informácie Územný plán HL. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky, funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, ako stabilizované územie. Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných obytných domoch a k nim nevyhnutné zariadenia v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia. kód 101. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom

územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie alebo predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti. – Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie súčasné využívanie nie je spojené s rizikami. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané.

2.1 POZEMKY

Pozemok parc. č. 15587/17 sa nachádza Na pozemku sú parkovacie plochy.

Pozemok je súčasťou verejného priestoru vo vnútrobloku obytných budov a je prístupný z obslužnej komunikácie. v okrskovom centre. Sú využívané ako spevnené pešie plochy, komunikácia a parkovacie plochy pri nebytovej stavbe na pozemku par. č. 15587/10 podľa LV č. 3006 a ÚPI vo vlastníctve Berisha Qaush a Rushe Bicaj. Pifflova 6, Bratislava, PSČ 851 01, SR. Cez predmetný pozemok je zabezpečený prístup k stavbe súp. č. 334 - druh stavby iná budova z Narcisovej ulice.

Pozemok je rovinný neoplotený.

Kompletné inžinierske siete sú lokalizované v komunikácii – Narcisová ulica.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava II. k obdobiu ohodnotenia je cca 250 €/m².

A k obdobiu ohodnotenia je cena stavebných pozemkov podľa inzercie v rozmedzí cca 256 € až 434 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok registra "C" KN k.ú. Ružinov

POPIS

Pozemok parc. č. 15587/17 má tvar abstrahovaného pretiahnutého obdĺžnika rozmeru cca 39,0 x 8,0 m, ktorý je orientovaný v smere dlhšej strany kolmo na obslužnú komunikáciu.

Na pozemku je spevnená plocha, ktorá je využívaná pre parkovanie motorových vozidiel.

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite na parkovanie.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,50 z nasledujúcich dôvodov: obmedzené využitie pozemku pre výstavbu, stabilizované územie, limity okolitej zástavby

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15587/17	zastavaná plocha a nádvorie	348,00	1/1	348,00

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 nákupných 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 <i>vybvenostné okrskové centrum</i>	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>bytové budovy a nebytové budovy pre občiansku vybavenosť</i>	1,05
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 - električka, autobus</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>prevaha plôch pre bývanie so zastúpením prevádzok obchodu a služieb</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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite na parkovanie.</i>	1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územie, neobmedzujúce regulatívny zástavby a pod.) <i>obmedzené využitie pozemku pre výstavbu, stabilizované územie, limity okolitej zástavby</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,40 * 0,50$	1,9845
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9845$	131,75 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 15587/17	$348,00 \text{ m}^2 * 131,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 849,00
Spolu		45 849,00

3. NÁJMY

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 **0,28%**.

Slovensko

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]											
	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	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 / 08	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10	-
2019 / 09	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06	-
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00	-
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01	-
2019 / 12	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82	-
2020 / 01	0,03	0,82	1,08	1,09	0,21	0,01	-	0,01	0,16	0,10	-
2020 / 02	0,02	0,85	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06	0,10	0,10	-
2020 / 03	0,02	0,56	0,98	1,07	0,09	0,01	0,00	0,04	0,00	0,42	-
2020 / 04	0,02	0,41	1,04	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	0,10	0,05	-
2020 / 05	0,02	0,56	1,12	1,02	0,09	0,01	0,00	0,00	0,04	0,06	-
2020 / 06	0,02	0,58	1,08	0,96	0,09	0,01	0,00	-0,05	0,84	0,09	-
2020 / 07	0,02	0,61	1,05	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	0,03	0,41	-
2020 / 08	0,02	0,58	0,99	1,06	0,09	0,01	0,00	0,02	0,98	0,10	-
2020 / 09	0,02	0,66	1,06	1,00	0,09	0,01	0,00	0,01	0,62	0,98	-
2020 / 10	0,02	0,61	1,10	0,97	0,09	0,01	0,00	0,02	0,30	1,03	-
									0,28		

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 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.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok registra "C" KN k.ú. Ružinov

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na **25 rokov** ako stredná hodnota intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	131,750 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,28 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	348,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 131,750 * \left[\frac{(1+0,0028)^{25} * 0,0028}{(1+0,0028)^{25} - 1} \right] * 1,00 = 5,464 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 348,00 \text{ m}^2 * 5,464 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\ 901,47 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 15587/17 v rozsahu GP č. 0408/2020

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 2,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklady súvisiace s existenciou závady uvažujem v štandardnej vo výške 2,0 % 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%.

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 **0,28%**.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške **25 %**, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť ako parkovisko pri absencii parkovacích miest v lokalite.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 15587/17 v celom rozsahu určujem odborným odhadom vo výške **30 %** vzhľadom na len čiastočné obmedzenie 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:	0,28 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	348	m ²	348,00	5,464	1 901,47

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	0,02*1901,47	38,03
Predpokladané bežné náklady spolu:		38,03

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 901,47 - 38,03 - 475,37 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 388,07 €/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	0,02*1901,47	38,03
Predpokladané budúce náklady spolu:		38,03

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 1 901,47 - 38,03 - 475,37 (25% strata) - 427,83 (22,5% obmedzenie) = 960,24 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |960,24 - 1 388,07| = 427,83 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,28 / 100 = 0,0028$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 427,83 * \frac{(1+0,0028)^1 - 1}{(1+0,0028)^1 * 0,0028}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 426,64 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 426,64 / 348 = 1,23 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 427,83 * \frac{(1+0,0028)^{20} - 1}{(1+0,0028)^{20} * 0,0028}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 8\,310,12 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 8\,310,12 / 348 = 23,88 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra C KN 15587/17, zast. pl. o výmere 348 m², ktorý vznikol GP č. 0408/2020 odčlenením od pozemku reg. E KN parc. č. 15574/500, záhrada o výmere 48948 m², LV č. 8090 k. ú. Ružinov obec Bratislava - m. č. Ružinov, okres Bratislava II

V posudku bola použitá **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.

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok registra "C" KN k.ú. Ružinov - parc. č. 15587/17	5,464	1 901,47
Spolu		1 901,47
Zaokrúhlene		1 900,00

Slovom: Jedentisícdeväťsto Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. č. 15587/17 v rozsahu GP č. 0408/2020	8 310,12	znižuje
Spolu VŠH	8 310,12	

Slovom: Osemtisícristodesať Eur

V Bratislave, dňa 18.12.2020

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2003267, písomná zo dňa 11.11.2020, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Geometrický plán č. 0408/2020, Ing. Rudolf Baťa, úradne overil Ing. Dobroľuba Bendžáková dňa 28.08.2020, 3xA4
3. Stanovisko k žiadosti o zriadení vecného bremena, sekcia územného plánovania, Magistrát hlavného mesta SR Bratislava, zo dňa 12.06.2020, 2xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8090, okres Bratislava II, Obec BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Ružinov, zo dňa 10.12.2020, 1xA4
5. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
6. Fotodokumentácia, 1xA4

Prílohy spolu: 9 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 v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 26/2020.

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

Ing. arch. Milan Haviar