

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka č.OTS2203803 SNM/22/086/BF, zo dňa 23.08.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 142/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku registra "C" KN parc.č.15145/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 33 m², na ulici Bajkalská, v MČ Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II, k.ú.Nivy (pozemok zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1).

Počet strán (z toho príloh): 32 (20)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku registra "C" KN parc.č.15145/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 33 m², na ulici Bajkalská, v MČ Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II, k.ú.Nivy (pozemok zapísaný v katastri nehnuteľností na liste LV č.1).

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie výšky jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

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

12.09.2022

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

12.09.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenia usmerňovania investičnej činnosti na posudzovaný pozemok č.j.MAGS OUIČ 47734/2022-99807 zo dňa 11.03.2022

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1-čiastočný, k.ú. Nivy, zo dňa 04.10.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Nivy, zo dňa 04.10.2022, vytvorená cez informačný systém katastra nehnuteľností
- Poznatzky z miestnej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných

území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa 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 povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

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

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).

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Vecné bremeno

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná 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 násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- b) Závady viazané na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [\text{€}],$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [€/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N$$

[€/rok]

kde:

- $V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
 k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
 k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
 n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

-podľa listu vlastníctva č.1, k.ú.Nivy

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.:15145/17 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 33 m² 22 1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám.č.1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

IČO: 603481

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Vid' kópiu LV č.1 v prílohe znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm.. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.15145/7, **15145/17**, 15145/18, 15277/12 strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti, Z-15055/2017, UP-19/2020

Iné údaje:

- Vid' kópiu LV č.1 v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.09.2022.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.09.2022.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická a projektová dokumentácia nebol potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemok. Bola poskytnutá iba územnoplánovacia informácia o účele využitia v zmysle platného územného plánu.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Posudzovaný pozemok je zapísaný v katastri nehnuteľností (KN) na liste vlastníctva (LV) číslo 1. Zakreslený je vo vektorovej mape KN v obrysoch, ktoré korešpondujú so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**1. Pozemok:**

- parc.č.:15145/17 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 33 m²

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

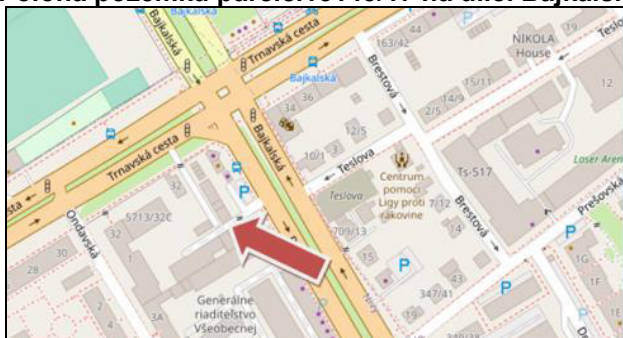
Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - pozemok registra "C" KN parc.č.15145/17 je situovaný na ulici Bajkalská, v MČ Bratislava - Ružinov, okres Bratislava II, k.ú.Nivy.

Dopravná infraštruktúra v okolí pozemku je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Trnavská cesta, Vajnorská) je bezproblémové. Prístup k pozemku je po verejnej spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom - ulice Bajkalská. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprád. Cesta autom do centra mesta je 4,1 km a trvá cca 10 minút. Najbližšie väčšie nákupné centrum OC Central na ulici Šumavská je vzdialené cca 1,1km, supermarket Lidl na Trenčianskej ul cca 2,2km, supermarket BILLA cca 1,3km. V blízkosti na ulici Ružinovská je situovaná nemocnica (2,8km) a zimný štadión Vladimíra Dzurilu. MČ Ružinov patrí k vyhľadávaným častiam Bratislavy na bývanie - k lukratívnejším lokalitám v Bratislave. Jedná sa o pozemok, na ktorom je vybudovaná pozemná vedľajšia komunikácia. Jedná sa o lukratívnu lokalitu-s hustou sieťou liniek MHD, dobrou dopravnou infraštruktúrou.

Poloha pozemku parc.č.15145/17 na ulici Bajkalská, v MČ Bratislava - Ružinov:

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Na pozemku je vybudovaná vedľajšia prístupová . Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy. V zmysle vydanej ÚPI je pozemok situovaný v území, ktoré je považované v zmysle platného územného plánu mesta Bratislavy za stabilizované, s funkčným využitím - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (číslo funkcie 502).

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z **LV č.1** je na posudzovaný pozemok zapísaná ťarcha - vecné bremeno:

- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm.. a) zákona č.351/2011 Z.z. o elektrických komunikáciách, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.15145/7, **15145/17**, 15145/18, 15277/12 strieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutej nehnuteľnosti, Z-15055/2017, UP-19/2020

Prístup k pozemku je z verejnej komunikácie - ulice Bajkalská. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného pozemku z dostupných podkladových materiálov nie sú mi známe.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemky LV č.1****POPIS**

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc.č.15145/17 je situovaný v zastavanom území Mestskej časti Bratislava-Ružinov, k.ú.Nivy, na ulici Bajkalská, z ktorej je prístup k posudzovanému pozemku. Pozemok je situovaný v uzatvorenom areáli, na pozemku je situovaná spevnená plocha. Pozemok je využívaný na prejazd motorových vozidiel. Pozemok je v KN evidovaný na LV č.1 ako "zastavaná plocha a nádvorie". Na pozemku resp. v jeho susedstve sú situované všetky inžinierske siete-voda, kanalizácia, plyn, elektrina. V zmysle územnoplánovacej informácie Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenia usmerňovania investičnej činnosti č.j.MAGS OUIČ 47734/2022-99807 zo dňa 11.03.2022 je pozemok súčasťou územia, ktoré je v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov určený pre využitie - zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných-číslo funkcie 502-stabilizované územie. Pozemok má rovinatý charakter.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15145/17	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k _R koeficient redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov		
----------	--	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	4,2840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{S}H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2840$	284,41 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 15145/17	$33,00 \text{ m}^2 * 284,41 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 385,53
Spolu		9 385,53

3. NÁJMY**3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemky LV č.1**

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vloženej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **25 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

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.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **1,80%** (stanovená odborným odhadom, vychádzajúc z charakteristiky posudzovaného pozemku). Úrokové miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 09/2021 až 08/2022 s dohodnutou splatnosťou od 1 roka do 5 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk). Priemerná úroková miera nefinančných spoločností za obdobie 09/2021-08/2022 je 3,52. Priemerná úroková miera domácností za obdobie 09/2021-08/2022 je 1,40. Priemer úrokových mier - $(3,52 + 1,40) / 2 = 2,46$. Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je **1,25%**. Pri určovaní výšky úrokovej miery sa doporučuje používať rozpätie, obmedzené v dolnej hranici úrokovou sadzbou ECB a v hornej hranici úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 17,216 €/m²/rok.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	284,410 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	1,80 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	33,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 284,410 * \left[\frac{(1+0,0180)^{25} * 0,0180}{(1+0,0180)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 17,216 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 33,00 \text{ m}^2 * 17,216 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{568,13 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 VB - právo prechodu a prejazdu

POPIS

Jedná sa o vecné bremeno na pozemkoch-právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom. Jedná sa o závalu na pozemkoch. Podstatou stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je kapitalizácia hospodárskej ujmy (spôsobenej povinným zariadením vecného bremena)-rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného trvania, pričom sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0% do 75%, pričom 0% sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75% sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste nie je záujem o ich nájom.

Obmedzenie z titulu závaly-výška obmedzenia sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závaly. Výška obmedzenia

sa dosadzuje do výpočtu v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: % straty+obmedzenia je nižšie, maximálne rovné 100%. Pri závalde-právo stavby je obmedzenie maximálne, vo výške 100%. Vtedy je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom. Minimálna hodnota obmedzenia sa stanovuje najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty vecného bremena na parc.č.15145/17 sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- úroková miera, stanovená odborným odhadom v predchádzajúcej časti posudku - 1,80%
- obdobie trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- pri bežnom hrubom výnose zo stanovenej výšky nájmu v predchádzajúcej časti posudku - 17,216 Eur/m²/rok
- pri nákladoch sa uvažuje daň z nehnuteľnosti, stanovená v zmysle platného VZN č.4/2020 zo dňa 28.05.2020-pre m.č. Ružinov-pásma "C"
- odhad bežnej straty sa uvažuje odborným odhadom vo výške 50% s ohľadom na charakteristiku posudzovaného pozemku, jeho situovania
- obmedzenie z titulu závaly sa uvažuje odborným odhadom vo výške 40% s ohľadom na špecifickosť vecného bremena

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závala viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1,8 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	33	m ²	33,00	17,216	568,13

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	33*5,97*0,0125	2,46
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,46

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 568,13 - 2,46 - 284,07 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 281,60 €/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]
daň z nehnuteľnosti	33*5,97*0,0125	2,46
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,46

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$40 * (100 - 50) / 100 = 20,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 568,13 - 2,46 - 284,07 (50\% \text{ strata}) - 113,63 (20\% \text{ obmedzenie}) = 167,97 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |167,97 - 281,60| = 113,63 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1,8 / 100 = 0,018$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 113,63 * \frac{(1+0,018)^1 - 1}{(1+0,018)^1 * 0,018}$$

$VSH_{VB} = 111,62 \text{ €}$

$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 111,62 / 33 = 3,38 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VSH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VSH_{VB} = 113,63 * \frac{(1+0,018)^{20} - 1}{(1+0,018)^{20} * 0,018}$$

$VSH_{VB} = 1\,894,38 \text{ €}$

$VSH_{VBMJ} = VSH_{VB} / MJ = 1\,894,38 / 33 = 57,41 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1.REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č.1 - parc. č. 15145/17 (33 m ²)	9 385,53
Všeobecná hodnota celkom	9 385,53
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	9 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťtisícštyristo Eur	

2.VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
VB - právo prechodu a prejazdu	1 894,38	znižuje
Spolu VŠH	1 894,38	

Slovom: Jedentisícosemstodevädštyristo Eur

V Bratislave, dňa: 05.10.2022

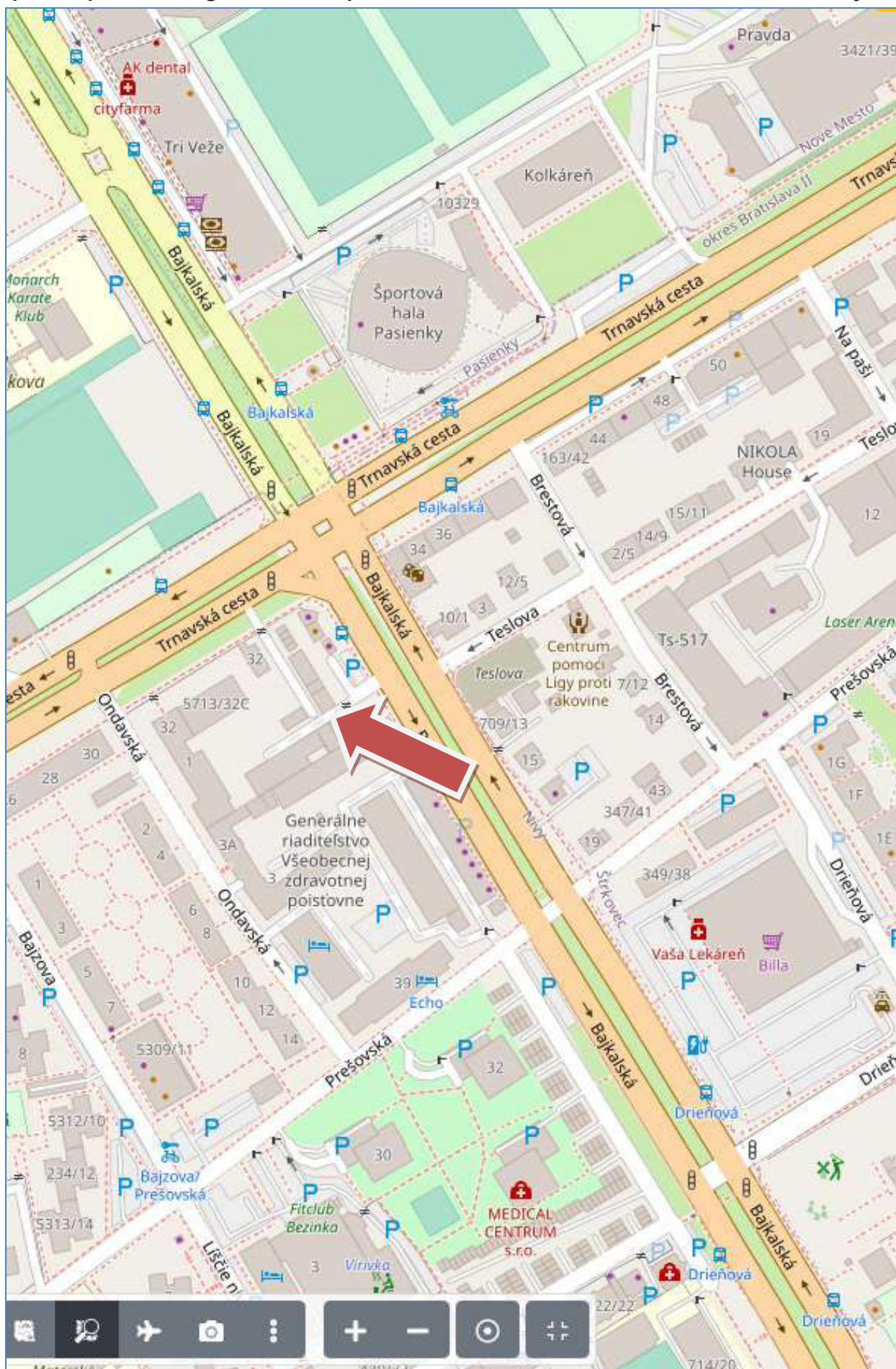
Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia posudzovaného pozemku
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.1 - čiastočný
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
7. Úroková štatistika NBS 08-2022

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha pozemku registra „C“ KN parc.č.15145/17 v MČ Bratislava – Ružinov, k.ú.Nivy





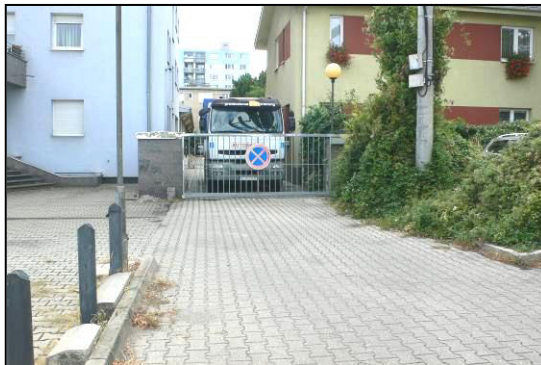
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava II	Bratislava-Ružinov	Nivy
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 15145/17 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 4.10.2022 18:22:39			
Údaje platné k 3.10.2022 18:00:00			



Bajkalská ulica



vjazd z Bajkalskej ulice

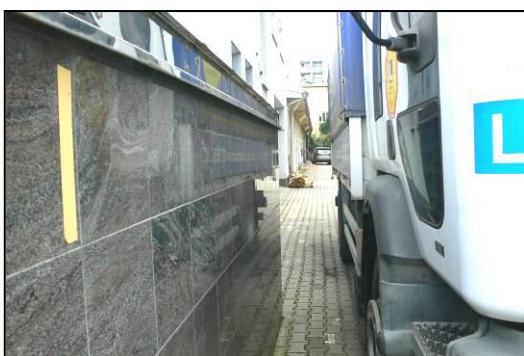


pokračovanie vjazdu, za automobilom je pozemok parc.č.15145/17



pohľad z ulice

pozemok parc.č.15145/17-pod a za automobilom



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.8.2005 v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 142/2022.

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

Ing. Peter Kapusta