

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266
Spracovateľ: Ing. Mario Hanusek, + 421 905 403 175, hanusek@imm.sk
znalec v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1501350, SNM/15/18/MD, zo dňa 19.6.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 35/2015

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena, práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku, parcela registra „C“, parc. č. 9184/4, k.ú. Rača o výmere 10 m², vzniknutého odčlenením na základe geometrického plánu č. 2G-75/2014 z pozemku, parcela registra "C", parc.č. 9184/2, k.ú. Rača, druh pozemku ostatná plocha, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Rača a evidovaného na LV č. 7003.

Počet listov (z toho príloh): 34 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x originál, 1x CD .pdf

Dátum vyhotovenia: 21.7.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia.

Úlohou znalca je stanovenie výšky všeobecnej hodnoty vecného bremena, práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku, parcela registra „C“, parc. č. 9184/4, k.ú. Rača o výmere 10 m², vzniknutého odčlenením na základe geometrického plánu č. 2G-75/2014 z pozemku, parcela registra "C", parc.č. 9184/2, k.ú. Rača, druh pozemku ostatná plocha, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Rača a evidovaného na LV č. 7003.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky.

Posudok bol vyžiadaný objednávkou č. OTS1501350, SNM/15/18/MD, zo dňa 19.6.2015, znalcovi doručenej dňa 7.7.2015.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 7.7.2015.

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

Výška náhrady je stanovená podľa aktuálnych platných predpisov a metodických postupov znalcov, a charakteru obmedzenia za obdobie s neobmedzeným trvaním, so zohľadnením stavu ku dňu miestnej obhliadky, teda 7.7.2015.

5. Podklady na vypracovanie posudku.

Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1501350, SNM/15/18/MD, zo dňa 19.6.2015
- Snímka z katastrálnej mapy s grafickou identifikáciou polohy parcely parc.č. 9184/2
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 27.11.2014
- Situácia
- Geometrický plán č. 2G/75/2014 zo dňa 19.12.2014
- Všeobecný vzor zmluvy Hlavného mesta SR Bratislavy, o zriadení vecného bremena, práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzky inžinierskych sietí

Obstarané znalcom:

- Zistenia z miestnej obhliadky z 7.7.2015
- Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti
- LV č. 7003, k.ú. Rača, čiastočný, zo dňa 7.7.2015 - z katastrálneho portálu
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 7.7.2015 - z katastrálneho portálu
- Mapa Google earth
- Údaje o cenách ponúkaných pozemkov v lokalite Rača - internet
- Údaje z NBS o výške úrokových sadzieb vkladov - internet

6. Použitý právny predpis.

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, v znení neskorších predpisov
- 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
- Inštrukcia 7/2009 MS SR, upravujúca organizáciu a riadenie znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Oceňovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majdúch, MIPress 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa.

- nie sú

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť.

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena. Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť prechod a prejazd a uloženie a prevádzku inžinierskych sietí na pozemku. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvára na dobu neurčitú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta 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 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod.). Umiestnenie líniovej stavby pod povrchom pozemku - bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos z nájmu (napríklad určený výpočtom, porovnaním podľa nájomných zmlúv) mínus náklady (daň

z pozemku, správa) mínus odhadovaná bežná strata. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LV č. 7003, čiastočný, okres Bratislava III, katastrálne územie Rača

Časť A . Majetková podstata

Pozemky: Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č. 9184/2, výmera 196 m², ostatné plochy, 2 - mimo zastavaného územia obce.

spôsob využitia - 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Časť B. Vlastníci

- Por. č. 1, Hlavné mesto Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

- Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-II zo dňa 6.11.2003

- Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-III zo dňa 5.12.2003

- Rozhodnutie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR zo dňa 28.1.2013, Potvrdenie č. UPSP - 1758/2013/1586/2012/PR/2 zo dňa 3.4.2013, GP č. 11112012 (úrad. over. pod č. 2554/2012), Z-4733/13

C. Ťarchy

- na liste vlastníctva nie sú zapísané ťarchy týkajúce sa pozemku parc. č. 9184/2, k.ú. Rača

Iné údaje

- bez zápisu

Poznámka

- bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 7.7.2015. Miesto obhliadky je verejne prístupné z komunikácie Vtáčiková cesta. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti vrátane jej príslušenstva. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie foto dokumentácie vybraných častí nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posudzovania sú iba pozemky, porovnanie sa nevykonalo.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom:

Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností nie sú v rozpore so zisteným skutkovým stavom, právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

V geometrickom pláne č. 2G-75/2014 je vo výkaze výmer nesprávne uvedený vlastník novo vzniknutého pozemku parc. č. 9184/4, tento pozemok ostáva vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

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

Pozemok: Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

- parc.č. 9184/4 k.ú. Rača, výmera 10 m², ostatné plochy, 2 - mimo zastavaného územia obce, spôsob využitia - 37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

V rozsahu obmedzenia - vecného bremena spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť prechod a prejazd a uloženie a prevádzku inžinierskych sietí na pozemku. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvára na dobu neurčitú.

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

Predmetom posúdenia nie sú pozemky nového stavu podľa geometrického plánu č. 2G-75/2014 zo dňa 19.12.2014

- pozemok, parc.č. 9184/2, k.ú. Rača, výmera 148 m², ostatné plochy, 2 - mimo zastavaného územia obce

- pozemok, parc.č. 9184/3, k.ú. Rača, výmera 38 m², ostatné plochy, 2 - mimo zastavaného územia obce

oba spôsoby využitia - 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku je možné stanoviť na báze všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku je možné stanoviť aj porovnávaním.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok parc.č. 9184/4, k.ú. Rača

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave III - m.č. Rača. Vznikol odčlenením od pozemku parc.č. 9184/2 na základe geometrického plánu č. 2G-75/2014 z 19.12.2014. Napriek tomu, že v geometrickom pláne je vo výkaze výmer nesprávne uvedený vlastník novo vzniknutého pozemku parc. č. 9184/4, ostáva tento pozemok vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemok parc.č. 9184/2 je zapísaný na LV č. 7003 v katastrálnom území Rača, ako ostatná

plocha, mimo zastavaného územia obce. Predmetom posúdenia pozemok parc. č. 9184/4 v celosti. Pozemok leží na Vtáčikovej ceste.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie je dostatok preskúmateľných podkladov. V prílohe posudku sú priložené tri ponuky realitných kancelárií s pozemkami v danej lokalite na predaj, avšak tieto neboli použité pre výpočet VŠH, nakoľko nie sú preskúmateľné a nezhodujú sa ani tvarom a ani určením s posudzovaným pozemkom. Zachytávajú iba približne aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami.

Pozemok je katastri nehnuteľností a v geometrickom pláne zapísaný ako ostatná plocha, tvorí svah čiastočne spevnenej komunikácie Vtáčiková cesta. Napriek tomu, že pozemok je umiestnený podľa zápisu v katastri nehnuteľností ako -2- mimo zastavaného územia obce, podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je funkčné využitie tohto územia podľa čísla funkcie 102, najmä málopodlažná zástavba obytného územia. Teda hlavne na zástavbu rodinných domov. Územný plánovacia informácia je doložená v prílohách tohto posudku. V okolí pozemku prebieha výstavba rodinných domov, alebo príprava na túto výstavbu.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

M - výmera pozemku v m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Pre východiskovú hodnotu mernej jednotky bola použitá hodnota mernej jednotky Hlavného mesta SR Bratislavy, 66,39 €/m². Pozemok je v obytnej časti, jedná sa jednoznačne o obytnú polohu, v okolí je prevládajúca zástavba rodinných domov štandardného vybavenia. Dostupnosť centra mesta je možná mestskou hromadnou dopravou, železničnou dopravou, prípadne individuálne s dostupnosťou do 15 minút. Inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn a vzdušné vedenie elektriny sú dosiahnuteľné vo vzdialenosti cca 100 m. V miestnej časti Rača je nedostatok pozemkov a je tam dlhodobo zvýšený záujem o kúpu pozemkov. Ponuka pozemkov na predaj je výrazne nižšia ako dopyt, z toho dôvodu bol použitý koeficient povyšujúcich faktorov vo výške 1,5 z rozmedzia (1,01 - 3). Koeficient redukujúcich faktorov bol pre výpočet VŠH stanovený z intervalu možného použitia (0,2 - 0,99), v hodnote 0,5. Dôvodom pre takéto stanovenie koeficientu redukujúcich faktorov je najmä malá výmera pozemku, a jeho možnosti využitia - tvorí svah pri čiastočne spevnenej a šírkovy obmedzenej komunikácií Vtáčikova cesta. Komunikácia Vtáčikova cesta je iba dočasne spevnená podkladným asfaltom, bez krajníc, chodníkov a odvodnenia.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave - III, m.č. Rača, mimo zastavaného územia obce, ale určeného územným plánom najmä na zástavbu rodinnými domami. Je na ulici Vtáčikova

cesta, cca 10 km od centra mesta. Je v obytnej časti zastavanej rodinnými domami a rodinnými domami vo výstavbe so štandardným vybavením.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemok má veľmi obmedzené možnosti využitia. Využitie ako vstup, vjazd a plocha pre uloženie inžinierskych sietí budúceho rodinného domu je vhodné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Nie je reálny predpoklad zmeny využitia pozemku. Do budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena by bolo vhodné zakotviť ustanovenia, ktoré umožnia v budúcnosti vlastníčkovi pozemku prípadné dobudovanie komunikácie Vtáčikova cesta.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9184/4	ostatná plocha	10	10,00	1/1	10,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 0,50$	0,8775
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,8775$	58,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 58,26 \text{ €/m}^2$	582,60 €

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1. Pozemok parc.č. 9184/4, k.ú. Rača

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká pozemku parc.č. 9184/4 nie je dostatok prijateľných podkladov na použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom

$$V\check{S} \text{ nájmu} = V\check{S} \text{ poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

k – úroková miera, 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 vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície.

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 35 rokov, teda takmer na hornej hranici možného intervalu. Vyhláška 492/2004 uvádza po poslednej novelizácii platnej od 01.07.2010 obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície do pozemku v čase ohodnotenia. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). V čase posúdenia platí základná úroková sadzba ECB pre rok 2015 vo výške 0,05%. 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 0,5 %, s odkazom na výšku vkladov do 2 ročnej viazanosti nefinančných organizácií. Okolo tejto hodnoty sa pohybuje úroková miera

v období posledných troch mesiacov (vid'. prílohy - NBS Slovenska - úrokové miery). Sadzba dane z príjmu 22 % je platná pre právnické osoby v roku 2015.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	58,260 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	35
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie:	1,22
Počet MJ pozemku:	10,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 58,260 * \left[\frac{(1+0,0050)^{35} * 0,0050}{(1+0,0050)^{35} - 1} \right] * 1,22 = 2,219 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 10,00 \text{ m}^2 * 2,219 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{22,19 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku parc.č. 9184/4 k.ú. Rača

POPIS

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 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.
- Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá

vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujemy (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.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H\ VB = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

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 nájmovej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí $n = 20$ rokov (rok),

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

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

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník

nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia hodnotou 90 % z dôvodu, že predpokladám využitie pozemku, výlučne na komunikačné účely a uloženie inžinierskych sietí, teda obmedzenie je prakticky úplné. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 35 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z umiestnenia pozemku v rámci Hlavného mesta SR Bratislavy, ale zároveň aj možností jeho súčasného využitia, výmery a prípadného možného záujmu o prenájom.

Podľa stavebno - technického stavu závady a s prihliadnutím na dopravné pomery v okolí a zmluvu o zriadení vecného bremena sa jedná o závalu s neobmedzeným obdobím trvania. Nevýhodou pre vlastníka pozemku je vznik vecného bremena na jeho majetku, t.j. práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí.

Stanovenie bežného odčerpateľného zdroja

Bežný hrubý príjem je stanovený ako výnos - možný nájom za pozemok. Správne náklady sú uvažované vo výške 1,5 % z hrubého príjmu, údržba pozemku vo výške 0,25 €/m² /rok (napríklad kosenie). Výška dane z nehnuteľnosti nie je uvažovaná, nakoľko Hlavné mesto SR Bratislava túto daň zo svojich nehnuteľností neplatí.

Stanovenie budúceho zníženého odčerpateľného zdroja

Bežný hrubý príjem je stanovený ako výnos - možný nájom za pozemok. Správne náklady sú uvažované vo výške 15 % z hrubého príjmu (zvýšené administratívne, ekonomické a právne náklady v súvislosti s obmedzením jeho správou a evidenciou), údržba pozemku nie je uvažovaná (vykonávať ju bude v zmysle zmluvy o zriadení vecného bremena oprávnený).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom za pozemok	10	m ²	10,00	2,219	22,19

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady $10 \cdot 2,219 \cdot 1,5 / 100$	0,33
náklady na údržbu $10 \cdot 0,25$	2,50
daň z príjmu z nájmu (Bežný hrubý príjem - náklady) * 22%	4,26
Predpokladané bežné náklady spolu:	7,09

Odhadovaná strata: 35 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 22,19 - 7,09 - 7,77 (35\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 7,33 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady $10 \cdot 2,219 \cdot 15 / 100$	3,33
daň z príjmu z nájmu (Bežný hrubý príjem - náklady) * 22%	4,15
Predpokladané budúce náklady spolu:	7,48

Odhadovaná strata: 35 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 90 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $90 \cdot (100 - 35) / 100 = 58,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 22,19 - 7,48 - 7,77 (35\% \text{ strata}) - 12,98 (58,5\% \text{ obmedzenie}) = - 6,04 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 6,04 - 7,33| = 13,37 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 13,37 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{13,30 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 13,30 / 10 = \mathbf{1,33 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 13,37 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{253,86 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 253,86 / 10 = \mathbf{25,39 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie výšky všeobecnej hodnoty vecného bremena, práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí cez pozemok, parcela registra „C“, parc. č. 9184/4, k.ú. Rača o výmere 10 m², vzniknutého odčlenením na základe geometrického plánu č. 2G-75/2014 z pozemku, parcela registra "C", parc.č. 9184/2, k.ú. Rača, druh pozemku ostatná plocha, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Rača a evidovaného na LV č. 7003.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku parc.č. 9184/4 k.ú. Rača	253,86	znižuje
Spolu VŠH	253,86	
Zaokrúhlene	255,00	

Slovom: **Dvestopäťdesiatpäť Eur**

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká.

Do budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena by bolo vhodné zakotviť ustanovenia, ktoré umožnia v budúcnosti vlastníkovi pozemku prípadné dobudovanie komunikácie Vtáčikova cesta.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Mario Hanusek.
.....

V Bratislave, dňa 21.7.2015

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	LV č. 7003 k.ú Rača, čiastočné, zo dňa 7.7.1015	2
2.	Kópia katastrálnej mapy, pozemok parc.č. 9184/2, zo dňa 7.7.2014	1
3.	Grafická identifikácia parcely parc.č. 9184/4, scan prílohy k objednávke	1
4.	Situácia - Mapa Google Earth	1
5.	Situácia z mapy Bratislavy, scan prílohy k objednávke	1
6.	Geometrický plán č. 2G-75/2014 z 19.11.2014, scan	3
7.	Územnoplánovacia informácia z 27.11.2014	2
8.	Všeobecný vzor zmluvy o zriadení vecného bremena, Hl. m. SR Bratislava	3
9.	Úrokové miery viazaných vkladov - Slovensko, zdroj NBS	1
10.	Ponuky pozemkov v lokalite Rača	2
11.	Foto dokumentácia	1
Spolu počet listov príloh je		18