

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1701283 SNM/17/036/SBe zo dňa 11.04.2017 (doručená dňa
18.04.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

42/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty

- vecného bremena: práva stavby polopodzemných kontajnerov na odpad na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 432/9, 10, 11, k.ú. Vrakuňa, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 31/2017, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 07.03.2017 pod číslom 436/2017, odčlenením od pôvodného pozemku „KN C“ parc. č. 432/1, k.ú. Vrakuňa

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 23 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 20.04.2017

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- vecného bremena: práva stavby polopodzemných kontajnerov na odpad na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 432/9, 10, 11, k.ú. Vrakuňa, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 31/2017, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 07.03.2017 pod číslom 436/2017, oddelením od pôvodného pozemku „KN C“ parc. č. 432/1, k.ú. Vrakuňa pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Dátum vyžiadania posudku: 18.04.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.04.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.04.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 36111/17-24750/17 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 03.02.2017 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 432/1, k.ú. Vrakuňa
- Geometrický plán č. 31/2017, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 07.03.2017 pod číslom 436/2017
- Objednávka č. OTS1701283 SNM/17/036/SBe zo dňa 11.04.2017 (doručená dňa 18.04.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 4184- okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa zo dňa 19.04.2017 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 19.04.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 432/1, k.ú. Vrakuňa – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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. 33/2004 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.
- 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 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 12/2003
- Ing. Ľubomír Hurajt, Ladislav Mác: Oceňovanie vecných bremien. Časopis Znalectvo 4/1999
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 1-2/1998, 3/1998
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

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 v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciacie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 4184, k.ú. Vrakuňa. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 4184, k.ú. Vrakuňa

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
432/ 1	4429	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PŠC 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis MAGS SNM-40265/14-7/37564 zo dňa 11.2.2014, Delimitačný protokol č.24/2013, Z-4049/14

Časť C: Ťarchy

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.04.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 19.04.2017 z verejnej komunikácie. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- novovytvorené pozemky registra „C“ KN parc. č. 432/9, 10, 11, k.ú. Vračuňa, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 31/2017, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 07.03.2017 pod číslom 436/2017, odčlenením od pôvodného pozemku „KN C“ parc. č. 432/1, k.ú. Vračuňa

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

Ostatné pozemky vzniknuté na základe geometrického plánu č. 31/2017, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. F. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 07.03.2017 pod číslom 436/2017

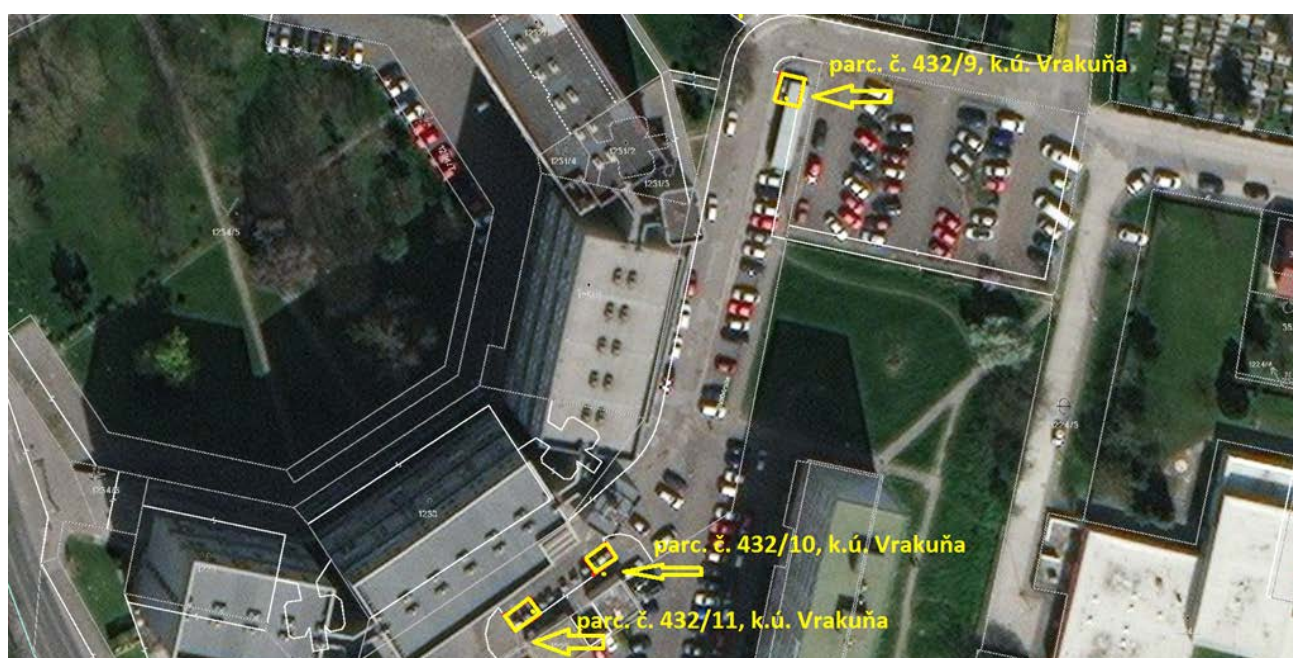
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Novovzniknuté pozemky – „KN C“ parc. č. 432/9, 432/10, 432/11, k.ú. Vrakuňa, ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 31/2017, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 07.03.2017 pod číslom 436/2017, sa nachádzajú v blízkosti ulice Stavbárska vo Vrakuni. V okolí sa nachádzajú obytné budovy. V čase obhliadky boli pozemky využívané na plochy – stojiská pre kontajnery komunálneho odpadu.

Parc. č. 432/9, k.ú. Vrakuňa je evidovaná ako Zastavané plochy a nádvoria a má výmeru 25 m², parc. č. 432/10, k.ú. Vrakuňa je evidovaná ako Zastavané plochy a nádvoria a má výmeru 25 m², parc. č. 432/11, k.ú. Vrakuňa je evidovaná ako Zastavané plochy a nádvoria a má výmeru 23 m².

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť a dobrú dopravnú napojenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 10 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu). V okolí je predpoklad výskytu konfliktných skupín obyvateľstva.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Vrakuňa

Vrakuňa leží na východ od centra Bratislavy, na ceste vedúcej cez Malý Dunaj na Žitný ostrov. Na jednej strane Malého Dunaja ležia Podunajské Biskupice, na tej druhej hraničí s Trnávkou, jej zadnou časťou, ktorá sa v súčasnej dobe veľmi rýchlo rozrastá. Neďaleko sa nachádza nové nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska Milana Rastislava Štefánika.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Hodnotené pozemky tvorili v čase obhliadky spevnené plochy pozemkov pri ceste, ktoré boli využívané v čase obhliadky ako plochy – stojiská pre kontajnery komunálneho odpadu. Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 36111/17-24750/17 v prílohe) funkčné využitie: Námestia a iné komunikačné plochy. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehuteľnosti - pozemky sú využívané na plánovaný účel podľa ÚPI. . Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Na častiach pozemkov – ohodnocovaných nehnuteľností nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Novovytvorené pozemky na základe GP 31/2017, k.ú. Vrakuňa****POPIS**

Novovytvorený pozemok parc. č. 432/9, k.ú. Vrakuňa má výmeru 25 m² a je evidovaný ako zastavaná plocha, novovytvorený pozemok parc. č. 432/10, k.ú. Vrakuňa má výmeru 25 m² a je evidovaný ako zastavaná plocha, novovytvorený pozemok parc. č. 432/11, k.ú. Vrakuňa má výmeru 23 m² a je evidovaný ako zastavaná plocha.

Nachádzajú sa v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Vrakuňa na ulici Stavbárska. Pozemky slúžia ako stojiská pre komunálny odpad.

V súčasnosti je v mestskej časti záujem o kúpu pozemku na účely individuálnej výstavby a hromadnej bytovej výstavby.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v mestskej časti Bratislava – Vrakuňa (ks – 1,3, kp – 1,2). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú bytové budovy (kv-1,00). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asfaltovej komunikácie z ulice Stavbárska. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 10 min, ide o územie mesta (kd – 1,00). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,35). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosti, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako v súčasnosti, tvar pozemku, veľkosť pozemku. O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch/ nie je zvýšený záujem (kr - 0,65).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
432/9	zastavaná plocha a nádvorie	25	25,00	1/1	25,00
432/10	zastavaná plocha a nádvorie	25	25,00	1/1	25,00
432/11	zastavaná plocha a nádvorie	23	23,00	1/1	23,00
Spolu výmera					73,00

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 a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
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.	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,35
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,35 * 1,00 * 0,65$	1,3689
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3689$	90,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 73,00 \text{ m}^2 * 90,88 \text{ €/m}^2$	6 634,24 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 432/9	2 272,00
parcely č. 432/10	2 272,00
parcely č. 432/11	2 090,24
Spolu	6 634,24

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je prevzatá z prechádzajúceho výpočtu. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Vo vyhláske č. 492/2004 Z.z. je uvedené obdobie návratnosti investície 15 – 40 rokov. Zvolené obdobie zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne možnosti ekonomického výnosu pozemku. Na základe tejto skutočnosti je obdobie návratnosti investície stanovené na 30 rokov.

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. 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 %. Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

3.1.1 Novovytvorené pozemky na základe GP 31/2017, k.ú. Vrakuňa

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	90,880 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	73,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 90,880 * \left[\frac{(1+0,0050)^{30} * 0,0050}{(1+0,0050)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 3,956 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 73,00 \text{ m}^2 * 3,956 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{288,79 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Základom pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je stanovenie výšky ujmy spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena vychádzam z toho, že ujma je rovná rozdielu medzi nájomným za pozemok bez vecného bremena a nájomným za pozemok s vecným bremenom.

V zmysle objednávky na vypracovanie znaleckého posudku sa jedná o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníkom ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa poskytne za obmedzenie vlastníctva pozemku alebo stavby primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu tohto obmedzenia.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závadky pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas 20 rokov. Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v €/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

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 je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Obmedzenie z titulu závadky:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závadky.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, právo prechodu a prejazdu, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena - práva stavby polopodzemných kontajnerov na odpad na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 432/9, 10, 11, k.ú. Vrakuňa

POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na novovzniknutých pozemkov parc. č. 432/9, 10, 11, k.ú. Vrakuňa. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť stavbu polopodzemných kontajnerov na odpad. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastník pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecne bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá spoločne výmere 73 m².

Predmetné parcely sú v zmysle územného plánu určené ako námestia a ostatné komunikačné plochy. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 70 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. (Je veľmi malá pravdepodobnosť prenájmu daných plôch.) Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena- vo výške 60%. Výška straty je uvažovaná z dôvodu, že vlastník pozemku bude musieť strpieť stavbu na pozemku, avšak nie je obmedzený využívať pozemok spôsobom na ktorý dnes slúži /stojiská pre kontajnery/.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Novovznik. pozemky parc. č. 432/ 9, 10, 11	25+25+23	m ²	73,00	3,956	288,79

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	4,53
Náklady spojené so správou a údržbou nehnuteľnosti (1% z hrubého výnosu)	2,89
Predpokladané bežné náklady spolu:	7,42

Odhadovaná strata: 70 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 288,79 - 7,42 - 202,15 (70% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 79,22 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	4,53
Náklady spojené so správou a údržbou nehnuteľnosti	2,89
Predpokladané budúce náklady spolu:	7,42

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné:

60 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$60 * (100 - 70) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 288,79 - 7,42 - 202,15 (70% strata) - 51,98 (18% obmedzenie) = 27,24 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |27,24 - 79,22| = **51,98 €/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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 51,98 * \frac{(1+0,005)^1 - 1}{(1+0,005)^1 * 0,005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{51,72 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 51,72 / 73 = \mathbf{0,71 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 51,98 * \frac{(1+0,005)^{20} - 1}{(1+0,005)^{20} * 0,005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{986,97 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 986,97 / 73 = \mathbf{13,52 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 20.04.2017, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

6 634,24 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Novovytvorené pozemky na základe GP 31/2017, k.ú. Vrakuňa - parc. č. 432/9 (25 m ²)	2 272,00
Novovytvorené pozemky na základe GP 31/2017, k.ú. Vrakuňa - parc. č. 432/10 (25 m ²)	2 272,00
Novovytvorené pozemky na základe GP 31/2017, k.ú. Vrakuňa - parc. č. 432/11 (23 m ²)	2 090,24
Spolu VŠH	6 634,24
Zaokrúhlená VŠH spolu	6 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **6 600,00 €**

Slovom: **šesťtisícšesťsto Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva stavby polopodzemných kontajnerov na odpad na novovytvorených pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 432/9, 10, 11, k.ú. Vrakuňa	986,97	znižuje
Spolu VŠH	986,97	
Zaokrúhlene	990,00	

Slovom: **Deväťstodevätidesiat Eur**

V Bratislave dňa 20.04.2017

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1701283 SNM/17/036/SBe zo dňa 11.04.2017 (doručená dňa 18.04.2017) daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 4184- okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Vračuňa, k.ú. Vračuňa zo dňa 19.04.2017 vytvorený cez katastrálny portál - (1 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 19.04.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ č. 432/1, k.ú. Vračuňa - (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 36111/17-24750/17 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 03.02.2017 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 432/1, k.ú. Vračuňa - (1 x A4)
5. Geometrický plán č. 31/2017, k.ú. Vračuňa, ktorý bol vyhotovený GKK geodetická služba s.r.o. dňa 23.02.2017, autorizačne overený Ing. J. Križanom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 07.03.2017 pod číslom 436/2017 (5 x A4)
6. Fotodokumentácia - (1 x A4)