

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Rámcová dohoda č. 248804071600 zo dňa 29.07.2016
Objednávka č. OTS1701976 zo dňa 09.06.2017 (schválená 09.06.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 32/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby polopodzemného kontajneru na odpad, ktorý bude umiestnený na novovytvorenom pozemku parc. č. 1270/246, podľa geometrického plánu č. 61/2017 zo dňa 12.04.2017 a to oddelením od pozemku parc. č. 1207/22, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Ružinov,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 24 (z toho 13 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby polopodzemného kontajneru na odpad, ktorý bude umiestnený na novovytvorenom pozemku parc. č. 1270/246, podľa geometrického plánu č. 61/2017 zo dňa 12.04.2017 a to oddelením od pozemku parc. č. 1207/22, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Ružinov.

2. Dátum vyžiadania posudku:

07.12.2016- písomná objednávka zo dňa 01.12.2016

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

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 12.06.2017.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť 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 k 12.06.2017.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1701976 zo dňa 09.06.2017 (originál);
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 45478/17-315667/17 zo dňa 01.06.2017 (vo formáte PDF);
- Geometrický plán č. 61/2017 na oddelenie pozemku p. č. 1207/246 vyhotovený dňa 12.04.2017, úradne overený dňa 26.04.2017 (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, zo dňa 10.06.2017, kat. územie Ružinov, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 10.06.2017, kat. územie Ružinov, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia nehnuteľností vyhotovená v deň obhliadky, dňa 12.06.2017.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov 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;
- Vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 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;
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení 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;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

10. Základné pojmy

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 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.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu a preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Novovytvorená parcela č. 1207/246 nie je vedená na liste vlastníctva. Vznikla oddelením z pozemku parc. č. 1207/22 s nasledovnými údajmi z listu vlastníctva:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
1207/22	7249	Ostatné plochy	29	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Vlastník:

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa predmetnej parcely, - pozri výpis z listu vlastníctva v prílohe.

Iné údaje: Netýkajú sa predmetnej parcely- pozri výpis z listu vlastníctva v prílohe.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku pozemku som vykonal dňa 12.06.2017 bez účasti zástupcu žiadateľa. Fotodokumentácia skutočného stavu bola vyhotovená digitálnym fotoaparátom Panasonic DMC-FS15 v deň obhliadky a je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom posudzovania sú iba pozemky, porovnanie s nevykonalo.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Novovytvorený pozemok parc. č. 1207/46 nie je vedený na liste vlastníctva ani zobrazený v katastrálnej mape. Vznikol oddelením od pozemku parc. č. 1027/22, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Novovytvorený pozemok parc. č. 1207/246 je polohovo, plošne a tvarovo určený v geometrickom pláne č. 61/20117, ktorý sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

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

Pozemky:

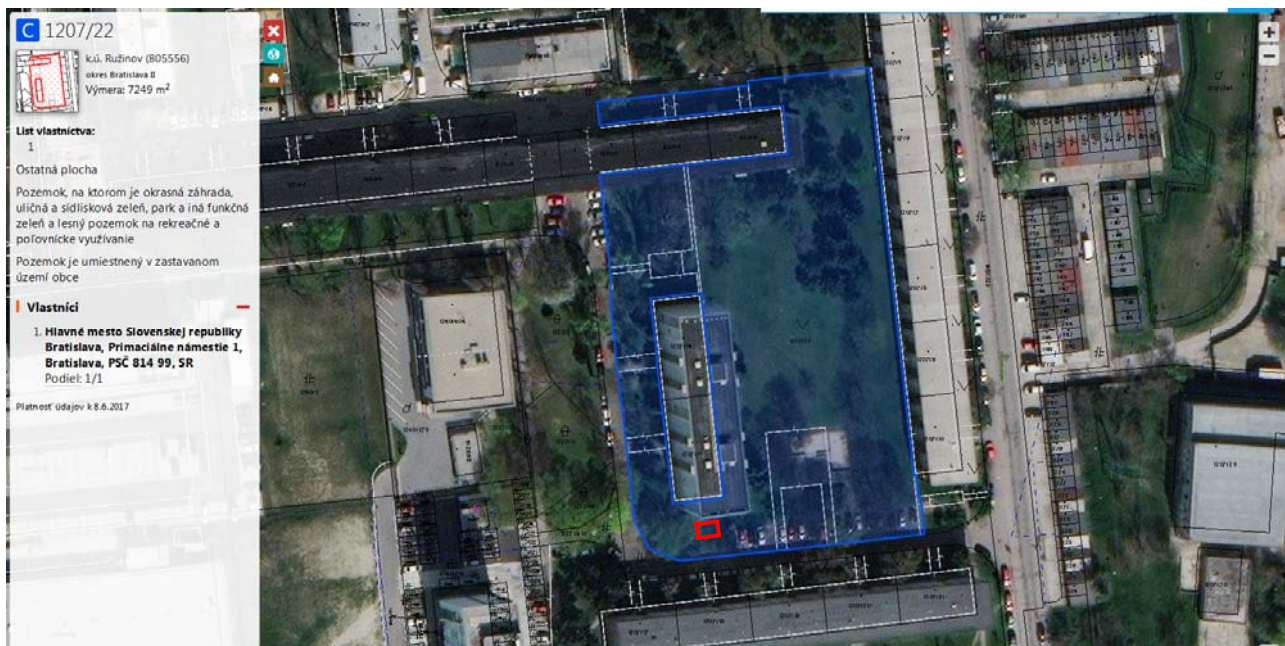
- Parcelné číslo 1207/246 v spoluvlastníckom podiele 1/1, v rozsahu podľa predloženého geometrického plánu č. 61/2017, nezapísaný na liste vlastníctva, kat. územie Ružinov.

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

-

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

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, v mestskej časti Ružinov, v miestnej časti Odstredky. Jedná sa o rovinné územie, so zástavbou bytových domov a stavieb občianskeho vybavenia- obchody a služby. Novovytvorený pozemok je zo severnej strany v tesnej blízkosti parcely č. 1217/2017, ktorá je celoplošne zastavaná bytovým domom a z južnej časti v tesnej blízkosti prístupovej miestnej asphaltovanej komunikácie- Družicovej ulice a chodníka pre peších. Dostupnosť do centra je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí.



Ortofotomapa so zobrazením pozemku parc. č. 1207/22- modrou a s označením polohy novovytvoreného pozemku parc. č. 1207/246 – červenou. (Zdroj: mapka.gku.sk)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 01.06.2017, pozemok parc. č. 1207/246 je súčasťou územia s funkčným využitím viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 10- územie slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasne funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Novovytvorený pozemok parc. č. bude využitý na umiestnenie stavby polopodzemného kontajneru. Podľa informácií od zástupcu zadávateľa, osadenie polopodzemných kontajnerov pre komunálny odpad patrí medzi priority mesta Bratislava.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené žiadne riziká.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Podľa GP č. 61/2017**

Novovytvorený pozemok parc. č. 1207/246 je polohovo a tvarovo vymedzený v geometrickom pláne č. 61/2017, k termínu vypracovania znaleckého posudku nezakreslený v katastrálnej mape a nevedený na liste vlastníctva.

V čase obhliadky bol povrch pozemku nezastavaný, zatravněný- priame okolie- parkový trávnik a izolačná zeleň okolitých bytových domov, neoplotený- pozri fotodokumentáciu v prílohe.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom k polohe, veľkosti, tvaru, nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,60.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,00 z dôvodu polohy posudzovaného pozemku- na území Hlavného mesta SR Bratislavy- trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1207/246	zastavané plochy a nádvoria	22	22,00	1/1	22,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

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	1,10
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 0,60$	2,4024
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,4024$	159,50 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 22,00 \text{ m}^2 * 159,50 \text{ Eur/m}^2$	3 509,00 Eur

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Podľa GP č. 61/2017**

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 30 rokov, teda bližšie k 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 platná od 16.03.2016 pre hlavné refinančné operácie vo výške 0,00% (zdroj: www.nbs.sk). 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 0,29 % - nové vklady s viazanosťou od jedného do dvoch rokov - nefinančné spoločnosti (zdroj: www.nbs.sk). Sadzba dane z príjmu 22 % je platná pre právnické osoby v roku 2016 s výnimkou Hl. mesta Bratislava, podľa zákona č. 595/2003 Z.z.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	159,500 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,29 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	22,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 159,500 * \left[\frac{(1+0,0029)^{30} * 0,0029}{(1+0,0029)^{30} - 1} \right] * 1,00 = 5,559 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 22,00 \text{ m}^2 * 5,559 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{122,30 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečo 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:

- 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 nehnuteľnostiach 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.

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.

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 objektívizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektívizácie. 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 dosahovaní výnosu 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.

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.).

4.1 Právo stavby

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 50 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. (Je malá pravdepodobnosť prenájmu daných plôch.) Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena- vo výške 80%. Výška straty je uvažovaná z dôvodu, že vlastník pozemku bude musieť strpieť stavbu na pozemku, avšak nie úplne obmedzený využívať pozemok (parc. 1207/22 ako celok) spôsobom na ktorý dnes slúži- len izolačná zeleň resp. zelený pás, okolie bytových domov.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,29 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Výnos z nájmu	22	m ²	22,00	5,559	122,30

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Bežný hrubý príjem je stanovený ako výnos - možný nájom za pozemok. Správne náklady sú uvažované vo výške 2 % z hrubého príjmu, náklady na údržbu pozemkov vo výške 0,20 EUR/m²/rok. Výška dane z nehnuteľnosti nie je uvažovaná, nakoľko Hlavné mesto SR Bratislava túto daň zo svojich nehnuteľností neplatí.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Správne náklady	2,45
Údržba	4,40
Predpokladané bežné náklady spolu:	6,85

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 122,30 - 6,85 - 61,15 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 54,30 \text{ Eur/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Bežný hrubý príjem je stanovený ako výnos - možný nájom za pozemok. Správne náklady sú uvažované vo výške 10 % z hrubého príjmu (zvýšené administratívne, ekonomické a právne náklady v súvislosti s obmedzením jeho správou a evidenciou).

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Správne náklady	12,23
Predpokladané budúce náklady spolu:	12,23

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$80 * (100 - 50) / 100 = 40,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 122,30 - 12,23 - 61,15 (50\% \text{ strata}) - 48,92 (40\% \text{ obmedzenie}) = 0,00 \text{ Eur/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,00 - 54,30| = 54,30 \text{ Eur/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,29 / 100 = 0,0029$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 54,30 * \frac{(1 + 0,0029)^1 - 1}{(1 + 0,0029)^1 * 0,0029}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{54,14 \text{ Eur}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 54,14 / 22 = \mathbf{2,46 \text{ Eur/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 54,30 * \frac{(1 + 0,0029)^{20} - 1}{(1 + 0,0029)^{20} * 0,0029}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{1\ 053,62 \text{ Eur}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\ 053,62 / 22 = \mathbf{47,89 \text{ Eur/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby polopodzemného kontajneru na odpad, ktorý bude umiestnený na novovytvorenom pozemku parc. č. 1270/246, podľa geometrického plánu č. 61/2017 zo dňa 12.04.2017 a to oddelením od pozemku parc. č. 1207/22, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Ružinov, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

ODPOVEĎ:

- Ku dňu 13.06.2017, **stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena-** právo stavby polopodzemného kontajneru na odpad, ktorý bude umiestnený na novovytvorenom pozemku parc. č. 1270/246, podľa geometrického plánu č. 61/2017 zo dňa 12.04.2017 a to oddelením od pozemku parc. č. 1207/22, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Ružinov, **vo výške:**

1 050,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

3 509,00 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Podľa GP č. 61/2017 - parc. č. 1207/246 (22 m ²)	3 509,00
Spolu VŠH	3 509,00
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 510,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **3 510,00 Eur**
 Slovom: **Tritisícpäťstodesať Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Podľa GP č. 61/2017	5,559	122,30
Spolu		122,30
Zaokrúhlene		120,00

Slovom: **Jedenstodvadsať Eur**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Právo stavby	1 053,62	znižuje
Spolu VŠH	1 053,62	
Zaokrúhlene	1 050,00	

Slovom: **Jedentisícpäťdesiat Eur**

6. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 13.6.2017

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. OTS1701976 zo dňa 09.06.2017 (1xA4)
 Geometrický plán č. 61/2017, úradne overený dňa 26.04.2017 (3xA4)
 Výpisy z katastra nehnuteľnosti, čiastočný výpis z LV č. 1 (4xA4)
 Informatívna kópia z mapy (1xA4)
 Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUI 45478/17-315667/17 z 01.06.2017 (3xA4)
 Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 11
 Strana č. 12 – 14
 Strana č. 15 – 18
 Strana č. 19
 Strana č. 20 – 22
 Strana č. 23

SPOLU PRÍLOHY: 13xA4

STRANA č. 11 – 23