

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odbor 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. 248800201700 zo dňa 31.01.2017
Objednávka č. OTS1702463 zo dňa 26.07.2017 (schválená 07.09.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 45/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby- výstavby komunikácie, prechodu a prejazdu cez ňu a jej užívania na časti pozemku parc. č. 1507/3, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Ružinov a to v rozsahu 202 m², v zmysle geometrického plánu č. 5/2016 (pracovná verzia),

pre účel určenia odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 23 (z toho 12strán príloh)

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

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby- výstavby komunikácie, prechodu a prejazdu cez ňu a jej užívania na časti pozemku parc. č. 1507/3, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Ružinov, a to v rozsahu 202 m², v zmysle geometrického plánu č. 5/2016 (pracovná verzia).

2. Dátum vyžiadania posudku:

17.07.2017- prostredníctvom emailu a 8.9.2017 doručená objednávka č. OTS1702463 zo dňa 26.07.2017, schválená 7.9.2017.

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 28.07.2017.

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 28.07.2017.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1702463 (originál);
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIK 45310/17-312056/17 zo dňa 30.06.2017 (vo formáte PDF);
- Geometrický plán č. 5/2016 na oddelenie pozemku p. č. 1507/XX vyhotovený dňa 26.01.2016, úradne neoverený- pracovná verzia (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1, zo dňa 10.09.2017, kat. územie Ružinov, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 10.09.2017, kat. územie Ružinov, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia nehnuteľností vyhotovená v deň obhliadky, dňa 28.07..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;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

Stanovenie hodnoty primeranej náhrady za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti (hodnoty ťarchy- 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. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je 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 zastavenom 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. 1507/XX nie je vedená na liste vlastníctva. Vznikla oddelením z pozemku parc. č. 1507/3, zapísanom na liste vlastníctva č. 1 s nasledovnými údajmi:

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.
1507/3	495	Zast. plochy a nádv.	22	1		

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE X - 126/2017

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 súčasti.

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 28.07.2017 bez účasti zástupcu zadávateľa. 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:

V predloženej objednávke č. OTS1702463 je uvedené, že parcela č. 1507/3 je zapísaná resp. evidovaná na liste vlastníctva č. 1395. Pravdepodobne sa jedná o zrejmu chybu v písaní, nakoľko parcela č. 1507/3 je zapísaná na liste vlastníctva č. 1, kat. územie Ružinov.

V predloženej geometrickom pláne č. 5/2016 je uvedené, že parcela č. 1507/3 má plochu 515 m². V liste vlastníctva č.1 vygenerovanom z katastrálneho portálu je uvedená veľkosť (výmera) parcely č. 1507/3- 495 m².

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. 1507/XX nie je vedený na liste vlastníctva ani zobrazený v katastrálnej mape. Vznikol oddelením od pozemku parc. č. 1507/3, ktorý je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Novovytvorený pozemok parc. č. 1507/XX je polohovo, plošne a tvarovo určený v geometrickom pláne č. 5/2016, ktorý sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

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

Pozemky:

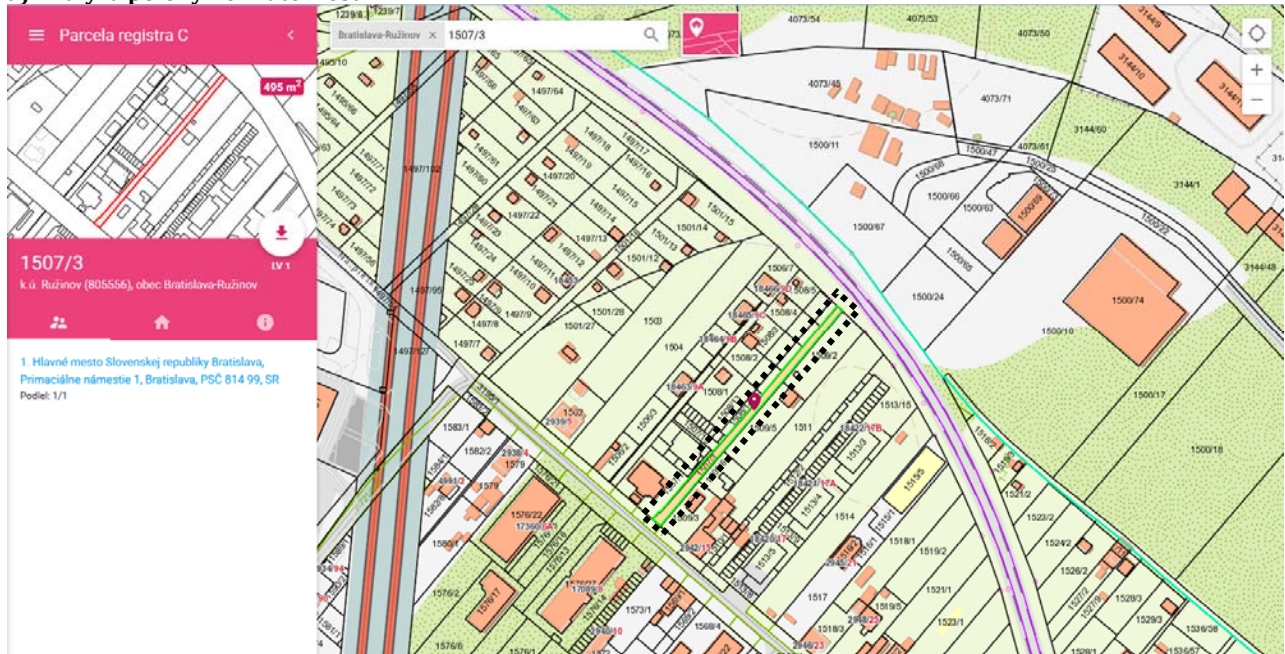
- Parcelné číslo 1507/3 v spoluvlastníckom podiele 1/1, v rozsahu (výmere) podľa predloženého geometrického plánu č. 5/2016, t. j. 202 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 1, kat. územie Ružinov.

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemku parc. č. 1507/3 (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, vo východnej časti mestskej časti Ružinov. Jedná sa o rovinné územie, so zástavbou prevažne rodinných domov a málopodlažných bytových domov. Dostupnosť do centra je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 30.06.2017, pozemok parc. č. 1507/3 ako celok je súčasťou územia s funkčným využitím málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 t. j. územie slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domov do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Záujmová časť pozemku č. 1507/3 je súčasťou územia ktoré je definované ako rozvojové územie, kód regulácie D- pozri územnoplánovaciu informáciu v prílohe znaleckého posudku.

Vzhľadom na tvar, polohu a veľkosť pozemku parc. č. 1507/3 resp. jej časti v zmysle predloženého geometrického plánu č. 5/2016 je jeho využitie obmedzené a to pre účel prístupovej komunikácie.

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 DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Parcela č. 1507/XX podľa GP č. 5/2016

Novovytvorený pozemok parc. č. 1507/XX je polohovo a tvarovo vymedzený v geometrickom pláne č. 5/2016, k termínu vypracovania znaleckého posudku nezakreslený v katastrálnej mape a nevedený na liste vlastníctva.

V čase obhliadky bol povrch pozemku čiastočne zastavaný odvodňovacím korytom z betónových priekopových tvárnic, a dvomi predpokladám revíznymi kanalizačnými šachtami. Zvyšný povrch pozemku je tvorený ujazdeným nespevným hlinito-pieskovým násypom. Pozemok je priamo prístupný zo spevnenej asphaltovej komunikácie- ulici Na Piesku.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie ako v čase obhliadky vzhľadom k polohe, veľkosti, tvaru, nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50.

Koeficient povyšujúcich 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]
1507/XX	zastavané plochy a nádvoria	202	202,00	1/1	202,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/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	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote,	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 0,50$	2,0280
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 2,0280$	134,64 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 202,00 \text{ m}^2 * 134,64 \text{ Eur/m}^2$	27 197,28 Eur

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Parcela č. 1507/XX podľa GP č. 5/2016**

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 0,10 % - 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:	134,640 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	,10 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	202,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 134,640 * \left[\frac{(1+0,0010)^{30} * 0,0010}{(1+0,0010)^{30} - 1} \right] * 1,00 = 4,558 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 202,00 \text{ m}^2 * 4,558 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{920,72 \text{ Eur/rok}}$$

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 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 dosahovanie 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 dosahovanie 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 dosahovanie 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, užívania, prechodu a prejazdu

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. 1507/3 ako celok) spôsobom na ktorý dnes slúži.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,1 %

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	202	m ²	202,00	4,558	920,72

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 0,22 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	18,41
Údržba	44,00
Predpokladané bežné náklady spolu:	62,41

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 920,72 - 62,41 - 460,36$ (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 397,95 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 5 % 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	46,04
Predpokladané budúce náklady spolu:	46,04

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}):

$OZ_{BU} = 920,72 - 46,04 - 460,36$ (50% strata) - 368,29 (40% obmedzenie) = 46,03 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |46,03 - 397,95| = 351,92$ Eur/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,1 / 100 = 0,001$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 351,92 * \frac{(1 + 0,001)^1 - 1}{(1 + 0,001)^1 * 0,001}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 351,57 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 351,57 / 202 = 1,74 \text{ Eur/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 351,92 * \frac{(1 + 0,001)^{20} - 1}{(1 + 0,001)^{20} * 0,001}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 6\,965,04 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 6\,965,04 / 202 = 34,48 \text{ Eur/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby- výstavby komunikácie, prechodu a prejazdu cez ňu a jej užívania na časti pozemku parc. č. 1507/3, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Ružinov a to v rozsahu 202 m², v zmysle geometrického plánu č. 5/2016 (pracovná verzia),

pre účel určenia odplaty za zriadenie vecného bremena.

ODPOVEĎ:

- Ku dňu 10.09.2017, **stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena-** právo stavby- výstavby komunikácie, prechodu a prejazdu cez ňu a jej užívania na časti pozemku parc. č. 1507/3, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Ružinov a to v rozsahu 202 m², v zmysle geometrického plánu č. 5/2016 (pracovná verzia), **vo výške:**

7 000,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

27 197,28 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Parcela č. 1507/XX podľa GP č. 5/2016 - parc. č. 1507/XX (202 m ²)	27 197,28
Spolu VŠH	27 197,28
Zaokrúhlená VŠH spolu	27 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **27 200,00 Eur**. Slovom: **Dvadsaťsedemtisícdivesto Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Parcela č. 1507/XX podľa GP č. 5/2016	4,558	920,72
Spolu		920,72
Zaokrúhlene		920,00

Slovom: **Deväťstodvadsať Eur****5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD**

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Právo stavby, užívania, prechodu a prejazdu	6 965,04	znižuje
Spolu VŠH	6 965,04	
Zaokrúhlene	7 000,00	

Slovom: **Sedemtisíc Eur****6. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Neboli zistené.

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

V Bratislave dňa 10.9.2017

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. OTS1702463 zo dňa 26.07.2017 (1x A4)
 Geometrický plán č. 5/2016 (2x A4)
 Výpisy z katastra nehnuteľnosti, čiastočný výpis z LV č. 1 (4x A4)
 Informatívna kópia z mapy (1x A4)
 Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUI 45310/17-312056/17 z 30.06.2017 (3x A4)
 Fotodokumentácia (1x A4)

Strana č. 11
 Strana č. 12 – 13
 Strana č. 14 – 17
 Strana č. 18
 Strana č. 19 – 21
 Strana č. 22

SPOLU PRÍLOHY: 12x A4**STRANA č. 11 – 22**