

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. 248800201700 zo dňa 31.01.2017
Objednávka č. OTS1800625 zo dňa 01.02.2018 (schválená 05.02.2018)

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 5/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorených pozemkoch parcele číslo 1078/4 a 1078/5, v zmysle geometrického plánu 30154/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica, nevidované na liste vlastníctva,

pre účel stanovenia odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 19 (z toho 7 strán príloh)

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

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorených pozemkoch parcele číslo 1078/4 a 1078/5, v zmysle geometrického plánu 30154/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica, neevidované na liste vlastníctva, pre účel stanovenia odplaty za zriadenie vecného bremena.

2. Dátum vyžiadania posudku:

Objednávka číslo OTS1800625 zo dňa 01.02.2018, schválená 05.02.2018..

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 05.05.2017.

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 05.02.2018.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1800625 (originál);
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 40925/2017-78846, zo dňa 03.04.2017 (vo formáte PDF);
- Geometrický plán č. 30154/2017 na oddelenie pozemku p.č. 1024/15 a na určenie vlastníckych práv p.č. 1024/1, 1030/2, 1031/2, 1078/4,5, vyhotovený dňa 9.10.2017, úradne overený dňa 25.10.2017 (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Informatívna kópia z mapy zo dňa 12.02.2018, kat. územie Záhorská Bystrica, (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia nehnuteľností vyhotovená v deň obhliadky, dňa 05.02.2018.

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 tarchy- 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 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:

Pozemky parcelné číslo 1078/4 a 1078/5, katastrálne územie Záhorská Bystrica, nie sú evidované na liste vlastníctva. Na základe predloženého geometrického plánu č. 30154/2017, tieto parcely vznikli z parcely registra E, číslo 6041/100, evidovaná na liste vlastníctva číslo 7186, vlastník Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava. Parcely sú zaznačené na katastrálnej mape (v prílohe posudku) a je dná sa o súlad s geometrickým plánom č. 30154/2017.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku pozemku som vykonal dňa 05.02.2018 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:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky, kde nie je aplikovateľné posudzovanie projektovej a stavebnej dokumentácie.

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. Novovytvorené pozemky sú zaznačené v katastrálnej mape a nie sú evidované na liste vlastníctva.

Parcely sú polohovo, plošne a tvarovo určené v predložennom geometrickom pláne č. 30154/2017 a katastrálnej mape, ktoré sa nachádzajú v prílohe znaleckého posudku.

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

Pozemky:

- novovytvorené pozemky parcele číslo 1078/4 a 1078/5, v zmysle geometrického plánu 30154/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica, neevidované na liste vlastníctva.

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

-

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

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bratislava, v severovýchodnej časti mestskej časti Záhorská Bystrica, lokalita Vlkovka. Jedná sa o rovinné územie, so zástavbou stavieb na individuálne bývanie a záhradami.

V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavka MHD je v pešej vzdialenosti 15 minút (autobus). Dopravné spojenie do ostatných mestských častí je vyhovujúce, rýchle napojenie na diaľnicu D2. V lokalite sú všetky základné inžinierske siete.



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemkov (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 03.04.2017, pozemky parc. č. 1078/4 a 1078/5 je súčasťou územia s funkčným využitím krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, podmienky funkčného využitia plôch: územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine. Prevládajúci spôsob využitia funkčných plôch- krajinná vegetácia plniaca krajnotvorné a ekostabilizačné funkcie. Neprípustné je umiestňovať najmä- všetky formy bývania, všetky druhy občianskej vybavenosti.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie, t. j. územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie. **Pozemky sa nachádzajú v regionálnom biokoridore Grmolinského potoka.**

V čase obhliadky bol pozemok parc. č. 1078/5 podľa vizuálneho porovnania s GP celoplošne zastavaný a tvoril súčasť verejného priestoru- miestnej komunikácie. Pozemok parc. č. 1078/4 bol zatravněný + náletová vegetácia- kríky.

Iné využitie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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 parc. č. 1078/4 a 1078/5 podľa GP č. 30154/2017

Novovytvorené pozemky parc. č. 1078/4 a 1078/5 sú polohovo a tvarovo vymedzené v geometrickom pláne č. 5/2016, k termínu vypracovania znaleckého posudku zakreslené v katastrálnej mape a nevedené na liste vlastníctva.

V čase obhliadky bol pozemok parc. č. 1078/5 celoplošne spevnenou plochou (zámková dlažba predpokladám na podkladnom betóne). Pozemok parc. č. 1078/4 zatravněný. Pozemky je priamo prístupný zo spevnenej miestne asfaltovej komunikácie. V blízkosti sú predpokladám sú všetky základné inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, el. energia.

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 0,20.

Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,80 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]
1078/4	orná pôda	42	42,00	1/1	42,00
1075/5	zastavané plochy a nádvoria	21	21,00	1/1	21,00
Spolu výmera					63,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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 územia	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	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,80 * 0,20$	0,6739
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 0,6739$	44,74 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 63,00 \text{ m}^2 * 44,74 \text{ Eur/m}^2$	2 818,62 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 1078/4	1 879,08
parcela č. 1075/5	939,54
Spolu	2 818,62

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 parc. č. 1078/4 a 1078/5 podľa GP č. 30154/2017

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 25 rokov. 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 0,25 %- nové vklady s viazanosťou od jedného do dvoch rokov- nefinančné spoločnosti- obdobie rok 2017 (zdroj: www.nbs.sk). Sadzba dane z príjmu 21 % je platná pre právnické osoby od roku 2017 s výnimkou Hl. mesta Bratislava, podľa zákona č. 595/2003 Z.z.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	44,740 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	,25 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	63,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 44,740 * \left[\frac{(1+0,0025)^{25} * 0,0025}{(1+0,0025)^{25} - 1} \right] * 1,00 = 1,848 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 63,00 \text{ m}^2 * 1,848 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{116,42 \text{ Eur/rok}}$$

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 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 prechodu a prejazdu

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 75 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možnosti 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 50 %. Výška straty je uvažovaná z dôvodu, že vlastník pozemku bude musieť strpieť právo prechodu a prejazdu, avšak nie obmedzený využívať predmetne parcely na účel ako v súčasnosti- prístupová komunikácia.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

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 neuvažujem. Výška dane z nehnuteľnosti nie je uvažovaná, nakoľko Hlavné mesto SR Bratislava túto daň zo svojich nehnuteľností neplatí.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Výnos z nájmu	63,00	m ²	63,00	1,848	116,42

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [Eur/rok]
Správne náklady	2,33
Predpokladané bežné náklady spolu:	2,33

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 116,42 - 2,33 - 87,32$ (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 26,77 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

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	5,82
Predpokladané budúce náklady spolu:	5,82

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $50 * (100 - 75) / 100 = 12,50$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 116,42 - 5,82 - 87,32$ (75% strata) - 14,55 (12,5% obmedzenie) = 8,73 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |8,73 - 26,77| = 18,04$ Eur/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,04 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{18,00 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 18,00 / 63 = \mathbf{0,29 \text{ Eur/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 18,04 * \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{351,50 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 351,50 / 63 = \mathbf{5,58 \text{ Eur/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorených pozemkoch parcele číslo 1078/4 a 1078/5, v zmysle geometrického plánu 30154/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica, neevidované na liste vlastníctva,

pre účel stanovenia odplaty za zriadenie vecného bremena.

ODPOVEĎ:

- Ku dňu 16.02.2018, **stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena** právo prechodu a prejazdu na novovytvorených pozemkoch parcele číslo 1078/4 a 1078/5, v zmysle geometrického plánu 30154/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Záhorská Bystrica, neevidované na liste vlastníctva, **vo výške:**

350,00 Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

2 818,62 Eur

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
parc. č. 1078/4 a 1078/5 podľa GP č. 30154/2017 - parc. č. 1078/4 (42 m ²)	1 879,08
parc. č. 1078/4 a 1078/5 podľa GP č. 30154/2017 - parc. č. 1075/5 (21 m ²)	939,54
Spolu pozemky (63,00 m²)	2 818,62
Spolu VŠH	2 818,62
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 820,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **2 820,00 Eur**

Slovom: **Dvetisícosemstodvadsať Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
parc. č. 1078/4 a 1078/5 podľa GP č. 30154/2017	1,848	116,42
Spolu		116,42
Zaokrúhlene		115,00

Slovom: **Jedenstopätnásť Eur**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu	351,50	znižuje
Spolu VŠH	351,50	
Zaokrúhlene	350,00	

Slovom: **Tristopäťdesiat 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 16.2.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. OTS1800625 zo dňa 01.01.2018 (1xA4)
 Geometrický plán č. 30154/2017 (3xA4)
 Informatívna kópia z mapy- vyhotovená z katastrálneho portálu (1xA4)
 Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUI 40925/2017-78846 (1xA4)
 Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 12
 Strana č. 13 – 15
 Strana č. 16
 Strana č. 17
 Strana č. 18

SPOLU PRÍLOHY: 7xA4

STRANA č. 12 – 18