

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. OTS1801093 SNM/18/020/MR zo dňa 28.03.2018 (doručená dňa 16.04.2018)

ZNALECKÝ POSUDOK

52/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku „KN C“ parc. č. 5655, k.ú. Vinohrady – „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 10/2018, k.ú. Vinohrady, ktorý bol vyhotovený Ing. Milicou Vaškovou dňa 08.02.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2018 pod číslom 304/2018,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 24 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 28.04.2018

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie:

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku „KN C“ parc. č. 5655, k.ú. Vinohrady – „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 10/2018, k.ú. Vinohrady, ktorý bol vyhotovený Ing. Milicou Vaškovou dňa 08.02.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2018 pod číslom 304/2018, pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Dátum vyžiadania posudku: 16.04.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.04.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.04.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 56170/17-430523 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 16.11.2017 na pozemky „KN C“ parc.č. 5655, k.ú. Vinohrady
- Geometrický plán č. 10/2018, k.ú. Vinohrady, ktorý bol vyhotovený Ing. Milicou Vaškovou dňa 08.02.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2018 pod číslom 304/2018
- Objednávka č. OTS1801093 SNM/18/020/MR zo dňa 28.03.2018 (doručená dňa 16.04.2018), 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 - čiastočný, z listu vlastníctva č. 842 – okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady zo dňa 28.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 28.04.2018 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 5655, k.ú. Vinohrady – 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.

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:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 842, k.ú. Vinohrady. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 842, k.ú. Vinohrady

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umieš. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5655	113	Ostatné plochy	37		1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

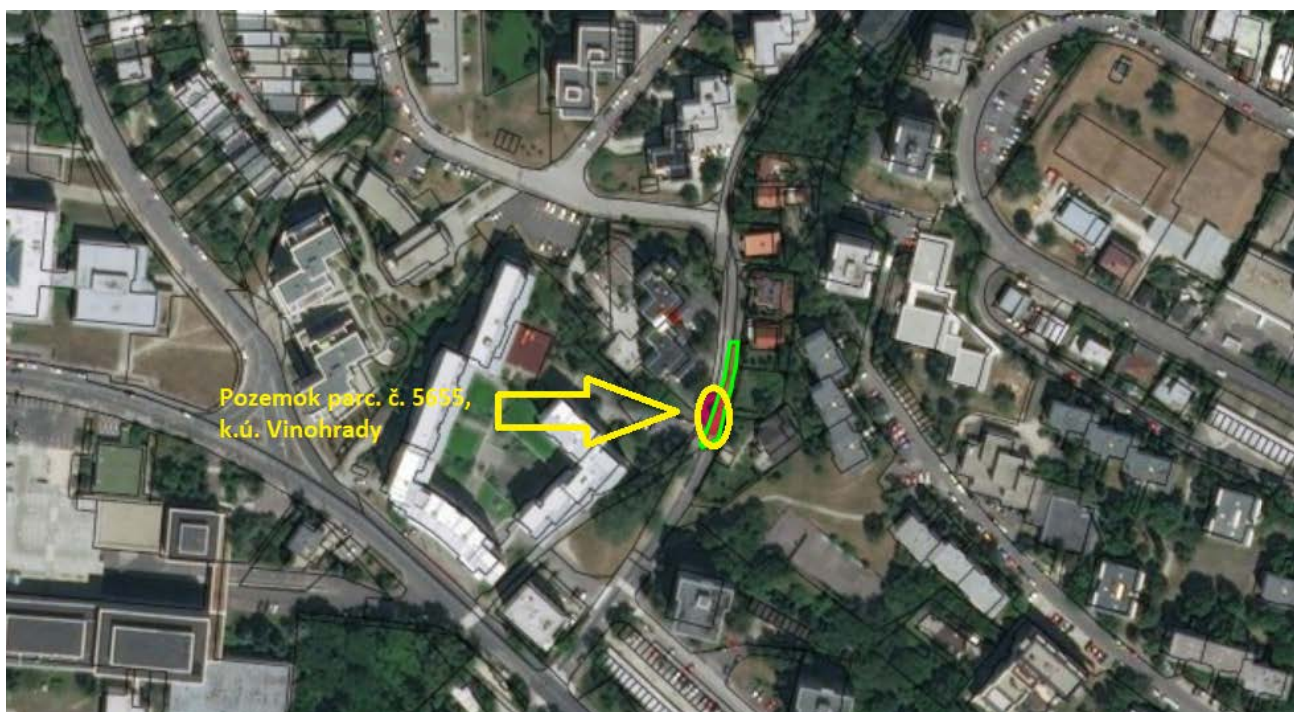
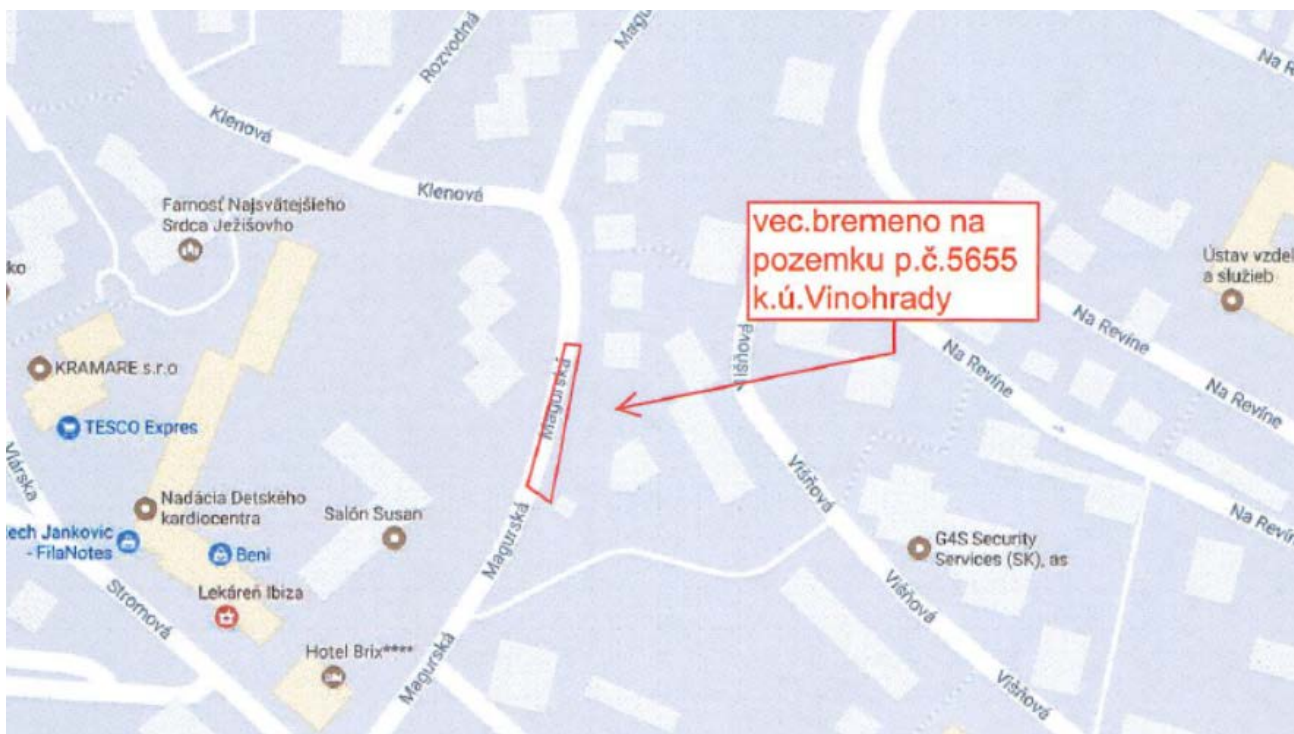
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO)	Spoluvlastnícky podiel
	a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PŠČ 814 99, SR

1 / 1



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností: Hodnotený pozemok tvoril v čase obhliadky plochy zelene, z menšej časti plochy komunikácie

Pozemok sa nachádza v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 56170/17-430523 v prílohe) definovaná ako: pozemky určené pre málopodlažnú zástavbu obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie a z menšej časti je pozemok určený pre námestia a ostatné komunikačné plochy. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na určený účel. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom zistené nebolo. Na predmetnej parcele neboli zapísané žiadne ťarchy a vecné bremená.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Diel č. 1 na pozemku parc. č. 5655, k.ú. Vinohrady

POPIS

Hodnotený pozemok – diel č. 1 na pozemku parc. č. 5655, k.ú. Vinohrady, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 10/2018, k.ú. Vinohrady, ktorý bol vyhotovený Ing. Milicou Vaškovou sa nachádza na ulici Magurská v mestskej časti Bratislava – Nové Mesto.

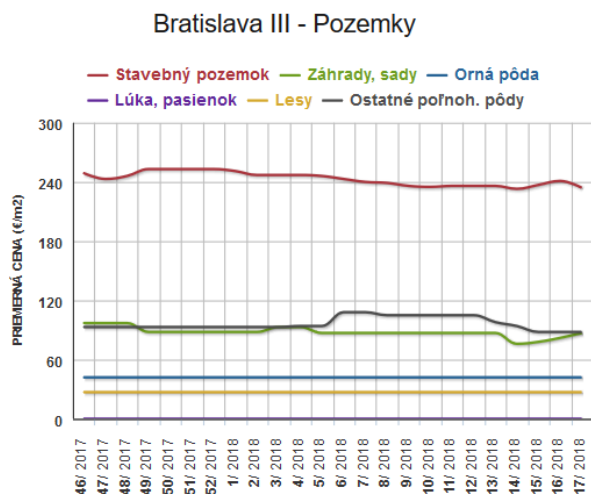
V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m².

Pozemok sa nachádza v lukratívnej obytnej časti mesta Bratislava (ks – 1,5). Ide o pozemok v lokalite určenej na bývanie /z väčšej časti/ (kv-1,0). Ide o pozemky v meste s MHD. (kd – 1,0). Ide o obytnú polohu (kf – 1,3). V danej oblasti je možnosť napojenia na vodu, elektrinu, plyn, kanalizáciu (ki – 1,5). Ako zvyšujúci faktor uvažujem skutočnosť, že v danej lokalite výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov (kz – 1,5). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosti – výmera a tvar pozemku, svahovitosť. Pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch / nemá samostatne zmysluplné využitie ako pozemok na stavbu (kr - 0,6).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných stavebných pozemkov (po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici) v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 306,- EUR/m² - 420,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu www.nehnuteľnosti.sk, rekreačné pozemky. Priemerná ponuková cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava III. k termínu ohodnotenia je cca 240 €/m².

Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (174,77 €/m²) za objektívnu.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
Diel č. 1 (časť pozemku p.č. 5655)	ostatná plocha	27	27,00	1/1	27,00

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,50
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,60$	2,6325
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6325$	174,77 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 27,00 \text{ m}^2 * 174,77 \text{ €/m}^2$	4 718,79 €

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.

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 vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je 0,40% ku IV. štvrtroku 2017.

Nové vklady: ^{2/}	čís. r.	Celkom ^{1/}	Nefinančné spoločnosti S.11					
			vklady splatné na požiadanie ^{5/}	vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}			vklady s výpovednou lehotou ^{4/}	
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M
III. štvrťrok 2017	32	0,04	0,01	0,10	0,33	0,37	0,20	0,03
10/17	33	0,05	0,01	0,10	0,23	0,05	0,23	0,00
11/17	34	0,04	0,01	0,07	0,08	0,40	0,49	0,02
12/17P	35	0,04	0,01	0,04	0,78	0,75	0,50	0,04
IV. štvrťrok 2017	36	0,04	0,01	0,07	0,36	0,40	0,40	0,02
II. polrok 2017	37	0,04	0,01	0,08	0,35	0,39	0,30	0,03
rok 2017	38	0,05	0,01	0,12	0,25	0,31	0,25	0,07

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciacie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 30 rokov na hornej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru.

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciacie.

3.1.1 Diel č. 1 na pozemku parc. č. 5655, k.ú. Vinohrady

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	174,770 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,40 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	27,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 174,770 * \left[\frac{(1+0,0040)^{30} * 0,0040}{(1+0,0040)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 7,495 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 27,00 \text{ m}^2 * 7,495 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 202,37 \text{ €/rok}$$

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. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníak ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť prechod 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 závädy 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 závädy:

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

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 prechodu a prejazdu

Plánované vecné bremeno vytvorí závädu na pozemku (Diel č. 1 na pozemku parc. č. 5655, k.ú. Vinohrady). Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. Vecné bremeno je plánované ako odplátne. 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 vlastníka 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 výmere 27 m².

V posudzovanom prípade sa jedná o zriadenie vecného bremena za účelom zabezpečenia vstupu na pozemok vo vlastníctve žiadateľa- právo prechodu.

Predmetný pozemok slúži ako nevyužívané plochy zelene a komunikácie. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 15 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. Obmedzenie z titulu závädy - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 25%. Náklady na správu a údržbu uvažujem 5% z bežného výnosu.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,4 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	27	m ²	27,00	7,495	202,37

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*202,37	10,12
Predpokladané bežné náklady spolu:		10,12

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 202,37 - 10,12 - 30,36 (15% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 161,89 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*202,37	10,12
Predpokladané budúce náklady spolu:		10,12

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$25 * (100 - 15) / 100 = 21,25 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 202,37 - 10,12 - 30,36 (15% strata) - 43,00 (21,25% obmedzenie) = 118,89 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |118,89 - 161,89| = 43,00 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,4 / 100 = 0,004$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 43,00 * \frac{(1 + 0,004)^1 - 1}{(1 + 0,004)^1 * 0,004}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{42,83 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 42,83 / 27 = \mathbf{1,59 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 43,00 * \frac{(1 + 0,004)^{20} - 1}{(1 + 0,004)^{20} * 0,004}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{824,92 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 824,92 / 27 = \mathbf{30,55 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na pozemkoch: „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 10/2018, k.ú. Vinohrady, ktorý bol vyhotovený Ing. Milicou Vaškovou dňa 08.02.2018, autorizácie overený Ing. Milicou Vaškovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2018 pod číslom 304/2018,

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu	824,92	znižuje
Spolu VŠH	824,92	
Zaokrúhlene	820,00	

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 718,79 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Diel č. 1 na pozemku parc. č. 5655, k.ú. Vinohrady - parc. č. Diel č. 1 (časť pozemku p.č. 5655) (27 m ²)	4 718,79
Spolu VŠH	4 718,79
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 720,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 720,00 €

Slovom: Štyritisíc sedemstodvadsať Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Diel č. 1 na pozemku parc. č. 5655, k.ú. Vinohrady	7,495	202,37
Spolu		202,37
Zaokrúhlene		200,00

Slovom: Dvesto Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu	824,92	znižuje
Spolu VŠH	824,92	
Zaokrúhlene	820,00	

Slovom: Osemstodvadsať Eur

V Bratislave dňa 28.04.2018

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801093 SNM/18/020/MR zo dňa 28.03.2018 (doručená dňa 16.04.2018), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný, z listu vlastníctva č. 842 – okres: Bratislava III, obec Bratislava, m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady zo dňa 28.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál – (1 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy 28.04.2018 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 5655, k.ú. Vinohrady – (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIC 56170/17-430523 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 16.11.2017 na pozemky „KN C“ parc.č. 5655, k.ú. Vinohrady – (3 x A4)
5. Geometrický plán č. 10/2018, k.ú. Vinohrady, ktorý bol vyhotovený Ing. Milicou Vaškovou dňa 08.02.2018, autorizačne overený Ing. Milicou Vaškovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 14.02.2018 pod číslom 304/2018 (2 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)