

Znalec: **Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.**
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973950

Zadávateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky**
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): č. OTS1801142 SNM/18/038/AL, zo dňa 6.4.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – odplaty za zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu peši a motorovým vozidlom v prospech vlastníka pozemku p.č. 670/1,3,4 v k. ú. Dúbravka, cez pozemok registra „E“ parc. č. 1781 – orná pôda v rozsahu 187 m², a p.č. 1782 – orná pôda v rozsahu 79 m², k.ú. Dúbravka, LV č. 5920 podľa GP č. 37/2017.

Počet strán: 39 z toho príloh: 18

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty – odplaty za zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu peši a motorovým vozidlom v prospech vlastníka pozemku p.č. 670/1,3,4 v k. ú. Dúbravka, cez pozemok registra „E“ parc. č. 1781 – orná pôda v rozsahu 187 m², a p.č. 1782 – orná pôda v rozsahu 79 m², k.ú. Dúbravka, LV č. 5920 podľa GP č. 37/2017 na odčlenenú časť diel 1 a diel 2 vo výmere celkom 266m², ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

2. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:

Znalecký posudok bol vyžiadaný objednávkou elektronicky 26.4.2018 a písomne č. OTS1801142 SNM/18/038/AL, zo dňa 6.4.2018

3. Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre zistenie stavebno – technického stavu): k dátumu obhliadky dňa 11.5.2018.

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Ku dňu obhliadky 11.5.2018.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1801142 SNM/18/038/AL, zo dňa 6.4.2018 došlo 26.4.2018
- Geometrický plán na zriadenie vecného bremena – práva prechodu a prejazdu k pozemku na p.č. 670/1,3,4,5, zo dňa 27.3.2017, úradne overený Ing. Monikou Vlčkovou dňa 4.4.2017, pod č. 659/2017.
- Mapové zobrazenie – predmet žiadosti, m 1:500.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 46471/17-325178, zo dňa 17.7.2017, pre pozemok reg. E p.č. 1781 a p.č. 1782 vrátane mapky polohy pozemku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z LV č. 5920 k.ú. Dúbravka zo dňa 26.4.2018, zdroj: www.katasterportal.sk, údaje platné k 25.4.2018, informatívny, neurčený na právne úkony – p.č. 1781.
- Výpis z LV č. 5920 k.ú. Dúbravka zo dňa 26.4.2018, zdroj: www.katasterportal.sk, údaje platné k 24.5.2018, informatívny, neurčený na právne úkony – p.č. 1782.
- Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu č. 668, reg. C k.ú. Dúbravka zo dňa 26.4.2018, zdroj: www.katasterportal.sk, údaje platné k 25.4.2018, informatívny, neurčený na právne úkony.
- Kópia katastrálnej mapy – zdroj: www.katasterportal.sk, informatívna, neurčená na právne úkony zo dňa 26.4.2018.
- Informatívna kópia z mapy určeného operátu na p.č. 1781 a 1782 - zdroj: www.katasterportal.sk, neurčená na právne úkony zo dňa 26.4.2018
- Satelitné snímky ohodnocovanej nehnuteľnosti a príľahlej lokality z portálov www.zbgis.sk a www.google.sk/maps - súčasný stav a využitie pozemku.
- Informácie o úrokových mierach k rozhodnému dátumu z portálu www.nbs.sk
- Analýza ponúk nehnuteľností v danom prostredí.

6. Použitý právny predpis:

- a) Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha č. 3, v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- a) Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Zákon 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších zmien a doplnení.
- e) Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 87/2013 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 74/2011 Z. z.
- f) Zák. č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- g) Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- h) Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 v znení neskorších zmien, Žilinská univerzita, EDIS, 12/2010, ISBN 978-80-554-02585-7.
- i) Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk,

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli zistené.

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:

V zmysle vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3 v platnom znení

VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD

Vecné bremená sa delia na vecné bremená s povinnosťou:

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Samostatne sa všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach stanoví spravidla na účely exekučného konania alebo vtedy, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej

hodnoty nehnuteľností a stavieb.

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 násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) 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 stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. vyhlášky. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \text{ [€]},$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí:

$n = 20$ rokov [rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Všeobecná hodnota vecného bremena vychádza zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku. V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, využíva sa % odhad nájmu z všeobecnej hodnoty pozemku.

Všeobecná hodnota pozemku p.č. 1781, 1782 registra E pre účely stanovenia % odhadu nájmu môže byť do výpočtu jednorazovej odplaty za vznik vecného bremena v prospech vlastníka p.č. 670/3,4,1, v k.ú. Dúbravka, v Bratislave, zistená metódou polohovej diferenciácie alebo porovnávacou metódou.

POROVNÁVACIA METÓDA

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

- Porovnávací metóda nie je v znaleckom posudku použitá, pretože nemám k dispozícii dostatočný počet preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnanie (napr. zmluvy nájme, kúpne zmluvy k pozemkom, na ktorých leží spevnená komunikácia zmluvy o zriadení vecného bremena, alebo iné relevantné doklady o uskutočnených transakciách). Pozemky pod komunikáciami nie sú všeobecnými obchodovateľnými komoditami na trhu s nehnuteľnosťami.
- Zmluvy o zriadení vecného bremena uverejnené na http://bratislava.sk/register/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700026&id=52614&p1=15322 nie sú vhodným podkladom pre porovnanie. Cenu, ako jednorázovú odplatu v prospech povinného za zriadenie vecného bremena nie je možné použiť v porovnávaní, nakoľko zo zmlúv nie je zrejмый rozsah zriadeného vecného bremena a tým aj jednotková cena (cena za mernú jednotku v Eur/m²). Prílohy k zmluvným dojednaniám (znalecké posudky a GP), z ktorých by bolo možné určiť rozsah vecného bremena nie sú vždy zverejňované. Zverejnené geometrické plány určujú polohy sietí, obvykle bez vyznačenia rozsahu a výmer vecného bremena.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri odhade nájmu vychádzané z všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciácie, nakoľko túto považujeme za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle na úrovni vrátane DPH.

Hodnotené pozemky p.č. 1781 a 1782 v reg. E, k.ú. Dúbravka sú zaradené do skupiny pod bodom E.3.1.1. Patria sem o.i. aj pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách. Na pozemku sa nachádza líniová – inžinierska stavba - betónová cesta.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b.1) List vlastníctva č. 5920

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri E na mape určeného operátu, na LV č. 5920 v k. ú. Dúbravka, obec Bratislava MČ Dúbravka, okres Bratislava IV nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh poz.	Pôvodné k.ú.	Počet č.UO	Umiest.poz.
1781	674	Orná pôda	0		2
1782	261	Orná pôda	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR Spoluvlastnícky podiel 1/1 IČO:
---	---

Titul nadobudnutia:

Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez možnosti identifikácie k predmetu znaleckého posudku. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

- K pozemkom sa viaže vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu v prospech vlastníka registra C KN p.č. 664/1 podľa V-1064 zo dňa 15.2.2017.

Iné údaje:

Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

Poznámka: Bez zápisu.

b.2) Geometrický plán č. 37/2017

V zmysle geometrického plánu č. 37/2017 na vyznačenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu k p.č. 670/1,3,4,5 ktorý vyhotovil Geodet Plán, s.r.o., Hlaváčikova 4, 841 05 Bratislava, IČO 44685807 dňa 27.3.2017, a ktorý bol overený dňa 4.4.2017 Ing. Monikou Vlčkovou, pod č. 659/2017:

Doterajší stav:

Stav právny:

Nehnuteľnosti sú evidované na liste vlastníctva č. 5920

- KN-E parc.č. 1781 výmera 674m², druh pozemku – orná pôda
- KN-Eparc.č. 1782 výmera 261m², druh pozemku – orná pôda

Výmera celkom 935 m²

Stav podľa registra C-KN

Nehnuteľnosť nemá založený list vlastníctva

- KN-C parc.č. 668 výmera 986m², druh pozemku – záhrada

Výmera celkom 986 m²

Zmeny:

Diel1 od p.č. 1781 výmera 187m²

Diel 2 od p.č. 1782 výmera 79m²

Výmera celkom 266 m²

Nový stav:

- KN-E parc.č. (1781 výmera 674m², druh pozemku – orná pôda) vlastník doterajší
- KN-Eparc.č. (1782 výmera 261m², druh pozemku – orná pôda) vlastník doterajší

Výmera celkom 935 m²

- KN-C parc.č. 668 výmera 986m², druh pozemku – záhrada, kód 4, vlastník doterajší

Výmera celkom 986 m²

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

4 – pozemok, prevažne v zastavanom území, na ktorom sa pestuje zelenina a ovocie.

Poznámka:

Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva prechodu pešo a motorovým vozidlom, na parcele registra „E“ KN č. 1781, 1782 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku p.č. 670/1,3,4,5 vo vyznačenom rozsahu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 11.5.2018. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemku, na ktorom je komunikácia – pri zjazde z tzv. „Vojenskej Cesty“ asfaltová, neskôr betónová vedúca do záhradkárskej oblasti. Na komunikácii nie sú zriadené, vyhradené parkovacie miesta, nie je zriadený chodník pre peších.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia. Technická dokumentácia – geometrický plán č. 37/2017 je postačujúcim technickým podkladom pre identifikáciu parcely v území, rozsah vecného bremena, výmera pozemku pre účely zriadenia vecného bremena je zrejmy z grafickej časti GP.

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre p.č. 1781, 1782. Podľa ktorej sú pozemky súčasťou územia s kódom 1203 – stabilizované územie s funkčným využitím: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality. Skutočné využitie v zmysle obhliadky je totožné s určeným využitím, v lokalite sa nachádzajú záhradné chatky, záhrady obrobené aj neobrobené, záhradné domy. Vo výpočte uvažujem s funkčným využitím v zmysle dodanej UPI č. MAGSOUIC 46471/17-325178.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Parcely 1781 a 1782 sú evidované v registri katastra nehnuteľnosti „E“, na liste vlastníctve č. 5920, zakreslená v grafickej časti evidencie katastra nehnuteľností – mape určeného operátu. V registri C je parcela evidovaná na katastrálnej mape pod č. p. 668, ktorá však nemá založený list vlastníctva. Výmery p. registra „E“ č. 1781 a 1782 v súčte nie sú totožné s výmerou p. registra „C“ č. 668

K dispozícii bol geometrický plán č. 37/2017 na odčlenenie dielu 1,2 pre zriadenie vecného bremena. Rozsah vecného bremena na p.č. 1781, 1782 je zakreslený v údajoch geometrického plánu č. 37/2017, ktorý je súčasťou posudku. Údaje z geometrického plánu nie sú evidované v katastrálnej mape registra „C“, údaje nie sú evidované v popisných informáciách na liste vlastníctva. Geometrický plán považujem za najvyšší doklad o identifikácii parciel, výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovená pre výmeru v zmysle údajov v geometrickom pláne: diel č. 1,2 p.č. „E“ 1781, 1782, v rozsahu 266m².

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

- pozemok registra „E“ parc. č. 1781, diel č. 1, situovaný v Bratislave, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV vo veľkosti rozsahu vecného bremena podľa GP č. 37/2017 (187m²), orná pôda.
- pozemok registra „E“ parc. č. 1782, diel č. 2, situovaný v Bratislave, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV vo veľkosti rozsahu vecného bremena podľa GP č. 37/2017 (79m²), orná pôda.

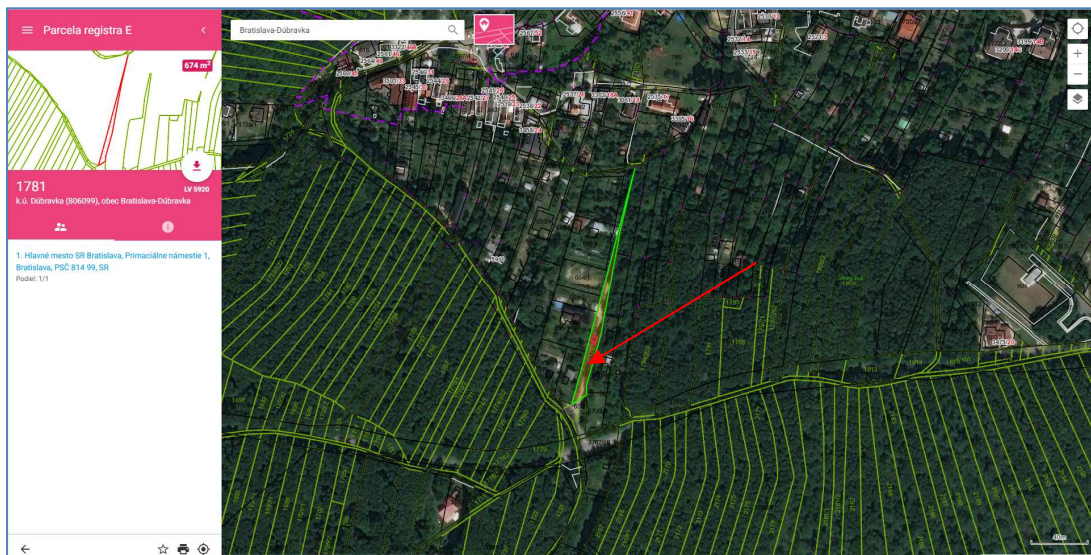
- g) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** inžinierska stavba – komunikácia na p.č. KN-E 1781,1782 – orná pôda alebo podľa KN-C p.č. 668 - záhrada.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

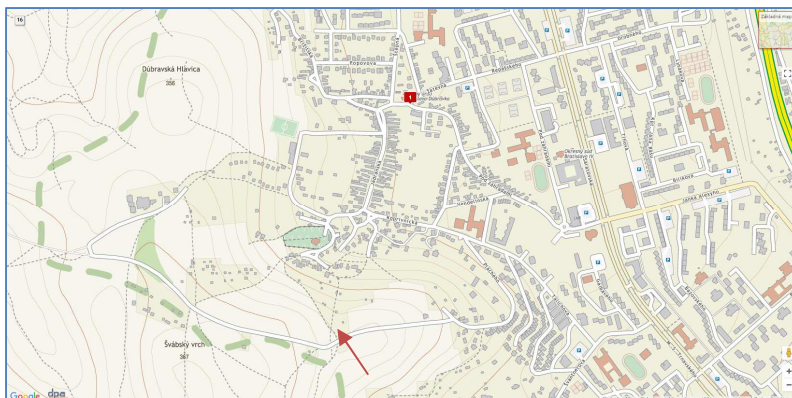
Predmet znaleckého posudku je pozemok registra „E“ p.č. 1781, diel č. 1, a pozemok 1782 diel 2, ktorý tvorí pozemok pod komunikáciou k záhradkám v strmom svahu nad obytnou zónou IBV v MČ Dúbravka, ktorá je pokračovaním lokality Strmé sady do lesného porastu Švábsky vrch v Devínskych Karpatoch. Lokalita má polohu na okraji pôvodnej dedinskej časti Dúbravka, nad úrovňou vodojemu a vodárne. V okolí sa nachádza asfaltová komunikácia vedúca z ulice Plachého k pôvodnému zariadeniu Saleziánov, infraštruktúra v rozsahu elektrina, záhradná voda. V bezprostrednom okolí sú záhradky a lesopark hl.m. SR Bratislava. V súčasnosti je lokalita zastavaná stavbami na individuálnu rekreáciu, v okolí sú trasy pre cyklistov a turistické trasy smer Devínska Kobyla, Jezuitské vrchy a pod.

Lokalizácia ohodnocovaných parciel v mestskej časti Dúbravka podľa údajov katastra



Základné služby sú dostupné len za použitia osobnej motorovej dopravy v sídliskovej časti – najbližšie Liedl na nároží Pod Záhradami a ul. Š. Trnavského. Najbližšia MHD je dostupná rovnako na ul. Š.Trnavského – električky, autobusy, cesta autom trvá 5 min.

Poloha pozemkov vzhľadom k vybaveniu a dopravy v MČ Dúbravka

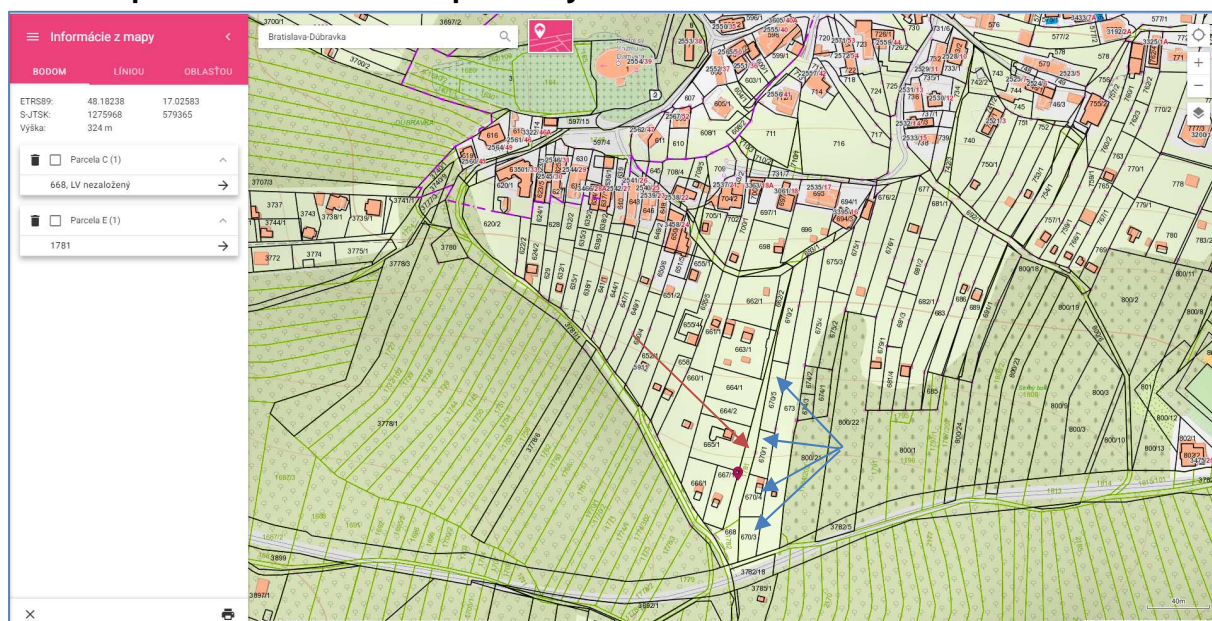


V mestskej časti je priemerná až vyššia hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do centra mesta cez D1, alebo do automobilových závodov v MČ Devínska Nová Ves veľmi dobrá. Mestská časť má plné vybavenie bežného sídliska, s možnosťou samostatného fungovania v rámci využívania štátnych orgánov, služieb, školstva, základného, stredoškolského a gymnaziálneho typu, obchodného komplexu Bory Mall - vyhľadávaná lokalita na bývanie s množstvom zelene a možnosťami rekreačného vyžitia. Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti Dúbravka dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, v lokalite s predmetom ohodnotenia sa nachádza elektrická energia, záhradný vodovod.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre p.č. 1781, 1782. Pozemky sú súčasťou územia s kódom 1203 – stabilizované územie s funkčným využitím: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality. Skutočné využitie v zmysle obhliadky je totožné s určeným využitím, v lokalite sa nachádzajú záhradné chatky, záhrady obrobené aj neobrobené, záhradné domy. Vo výpočte uvažujem s funkčným využitím v zmysle dodanej UPI č. MAGSOUIC 46471/17-325178. Budúce možné využitie pozemku je totožné so súčasným využitím – stabilizované územie. Pozemok je zastavaný cestným telesom k okolitým rekreačným objektom a záhradkám. Iné ako zistené využitie neuvažujem.

Predmet posudku vo vzťahu k oprávneným k VB



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie a pod...). Na rozdielne vlastníctvo pozemku a napr. vlastníctvo stavby komunikácie sa v danom prípade ako na ťarchu alebo riziko spojené s užívaním v zmysle platných predpisov neprihliada – ide o samostatné určenie hodnoty vecného bremena pre zriadenie vecného bremena za jednorazovú odplatu. K pozemku sa na liste vlastníctva vyskakuje zápis tarchy – práva prechodu a prejazdu pre inú parcelu č.: 664/1.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení delia na skupiny. Hodnotené pozemky p.č. 1781 a 1782 v registri „E“ a ich diely 1,2 sú zaradené do skupiny pod bodom E.3.1.1., sú zastavané spevnenou plochou – asfaltovou a betónovou komunikáciou k záhradkám. Do skupiny E.3.1.1. patria pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m².

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa klasifikácie obce.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. MSSR č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre hl.m. SR Bratislavu je východisková hodnota určená na úrovni: 66,39 eur/m². Východisková hodnota je následne objektivizovaná koeficientom polohovej diferenciacie.

Fotodokumentácia z obhliadky



P.č. 1782, diel 2 – vjazd z komunikácie „Vojenská Cesta“ šípka - pozemok s právom z VB



P.č.1781, diel 1 – betónová komunikácia v záhradkárskej lokalite, šípka - pozemok ku ktorému sa viaže právo z VB

Koeficient polohovej diferenciacie je synergiou objektivizačných faktorov, ktoré zohľadňujú všeobecnú situáciu, možnosti intenzity využitia, dopravného napojenia, druhu pozemku v závislosti od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie) a tiež synergiou povyšujúcich a redukujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Povyšujúce faktory a redukujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Všeobecne je záujem o kúpu pozemku na bývanie alebo rekreáciu v lokalite vysoký. Avšak vzhľadom k predmetu ohodnotenia - diel č. 1 z p.č. registra „E“ č. 1781 a diel č.2 z p.č. registra „E“ č. 1782 v k.ú. Dúbravka, obec Bratislava, možnosti prístupu, veľkosti a najmä účelu využitia považujem záujem o takýto pozemok nízky až výrazne obmedzený – pozemok pod komunikáciou. V prípade, že by takýto typ pozemku bol obchodovateľný, tak je prejavovaný záujem prevažne zo strany obyvateľov okolitých rekreačných objektov. Z uvedeného dôvodu vo výpočte s povyšujúcim faktorom neuvažujem.

Tvar pozemku, jeho veľkosť a poloha na komunikácii v súvislosti s jediným možným súčasným využitím, obmedzuje aj možnosti vyššieho využitia, akým je napr. využitie za účelom prenájmu parkovania osobných vozidiel. Uvedené skutočnosti sú zohľadnené v redukujúcom faktore.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie vypočítava sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejme z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. Veľkosť pozemku pre stanovenie VŠH je uvažovaná v zmysle GP č. 37/2017, v súčte dielov 1 a 2 = 266m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1781 diel 1	orná pôda	187	187,00	1/1	187,00
1782 diel 2	orná pôda	79	79,00	1/1	79,00
Spolu výmera					266,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a <u>rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu</u> , centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,70

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, <u>pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy</u>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a <u>rekreačných území</u> (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia <u>najviac na dva druhy verejných sietí</u> , napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), <u>svahovitost' terénu</u> , hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,70 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,50$	0,2835
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,2835$	18,82 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 266,00 \text{ m}^2 * 18,82 \text{ €/m}^2$	5 006,12 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1781 diel 1	3 519,34
parcela č. 1782 diel 2	1 486,78
Spolu	5 006,12

3. STANOVENIE JEDNORAZOVEJ ODPLATY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

Ohodnotenie práv a závad viaznucich na nehnuteľnosti je v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena. Vychádza sa zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku. V prípade, že sa údaje o nájmoch podobných pozemkov v okolí v danom čase nevyskytujú, využíva sa % odhad nájmu z všeobecnej hodnoty pozemku.

Pri určení odhadu hodnoty vecného bremena sa identifikuje vecné bremeno (či ide o ujmu alebo výhodu pre zaťažného), stanoví sa rozsah a obsah vecného bremena a dĺžka obmedzenia:

- Vecné bremeno sa vzťahuje k veci, k časti pozemku pod komunikáciou na p.č. 1781 a 1782 v rozsahu dielu 1 a 2 podľa GP č. 37/2017, výmera 266m², druh orná pôda, kde obsahom vecného bremena je vlastník pozemku povinný strpieť:
 - a) Prechod a prejazd k pozemku p.č. 670/1,3,4,5.

V danom prípade ide o **zriadenie vecného bremena niečo strpieť** - závalu na nehnuteľnosti p.č. 1781 a 1782, registra „E“, orná pôda v rozsahu podľa GP č. 37/2017 Diel č. 1,2, s výmerou 266m², ktorá spôsobuje vlastníkovi nehnuteľnosti – pozemku hospodársku ujmu, ktorá vyplýva zo závaly pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. tejto vyhlášky. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Hospodárska ujma sa vyjadruje v peniazoch, pri pozemkoch sa určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo v danom mieste a k rozhodnému dátumu možné získať.

- Obmedzenie využívania a výkonu vlastníckeho práva bude zriaďované na dobu neurčitú. Z uvedeného vyplýva že ide o dobu trvania obmedzenia – navždy, neobmedzene. V zmysle platnej vyhlášky časové obmedzenie trvania vecného bremena uvažujem 20 rokov.
- Pozemky na p.č. 1781, 1782 registra „E“ sú vedené na LV 5920, v čase vypracovania posudku ako orná pôdy so skutočným využitím k dátumu stanovenia hodnoty ako inžinierska stavba – komunikácia so spevnenou plochou. Iné ako súčasné využitie sa nepredpokladá.
- Náklady spojené s užívaním veci znáša na základe práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník) – napr. náklady spojené s opravami, údržbou, komunikácie.

Výpočet hospodárskej ujmy vlastníka časti pozemku na p.č. 1781, diel 1 a 1782, diel 2 – orná pôda podľa GP 34/2017 je stanovený ako:

- Ročná hospodárska ujma pre vlastníka pozemku = ujma vyjadrená stratou zisku z predpokladaného dosiahnutia ročného nájmu pozemku so znížením o náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní výnosu.
- Výpočet VŠH vecného bremena je stanovený s uvažovaním odhadu straty pri bežnom hospodárení (bez existencie práva prechodu a prejazdu) a obmedzením vyplývajúcim z titulu závaly (s možnosťou využívania pozemku sso spevnenou plochou ako prístup k pozemkom na p.č. 670/1,3,4,5).
- Miera kapitalizácie je stanovená na základe princípov uplatnených v zmysle vyhlášky pri stanovení výnosovej hodnoty stavby alebo pozemku (so zohľadnením základnej úrokovej miery ECB podľa termínovaných vkladov pre dané obdobie, globálnej miery rizika, zaťaženia dane z príjmu, obvykle na opatrnej základnej úrovni ECB).
- Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena – hospodárska ujma, ktorú toto VB prináša povinnému je následne zistená podľa základného vzťahu pre stanovenie všeobecnej hodnoty časovo neobmedzeného trvania vecného bremena .

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Nájom je možné určiť porovnávaním alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku. Ide o tzv. ekonomické nájomné, ktoré nie vždy odráža nájomné trhové. Nakoľko neboli zistené žiadne uzatvorené zmluvné vzťahy k predmetu posúdenia, neboli k dispozícii žiadne informácie o výške nájmu porovnateľných nehnuteľností v okolí predmetu posúdenia, nájom

do výpočtu jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovený v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení z odhadu VŠH pozemku. Nájom pozemku sa podľa platnej legislatívy stanoví výpočtom podľa vzťahu:

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

Obdobie predpokladanej návratnosti je v platnej legislatíve stanovené v intervale 15-40 rokov. V dostupnej literatúre a legislatíve nie sú uvádzané podmienky alebo metodické postupy pre stanovenie objektívnej dĺžky investície. Pod pojmom investícia sa uvažuje kúpna cena pozemku. Spodná hranica intervalu sa preto vo výpočte uvažuje pri pozemkoch s vysokým predpokladom návratnosti, s očakávaným vysokým ziskom. Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym až žiadnym výnosom. V danom prípade uvažujeme s hodnotou na hornej hranici intervalu, nakoľko ide o pozemok pod prístupovou komunikáciou – spevnenou plochou v záhradkárskej lokalite, s minimálnou možnosťou komerčného využitia (bez možnosti zriadenia napr. parkovacích miest využiteľných na prenájom, rezidenčné parkovanie a pod.).

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu, zdrojom informácií je www.nbs.sk, alebo napríklad úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách www.finance.sk.

Hodnota nájmu pozemkov v bežných obchodných podmienkach na účely vybudovania spevnených plôch, parkovania, skladovania sa pohybuje spravidla na úrovni 2,5 až max 5% zo všeobecnej hodnoty pozemku.

3.1.1 Pozemok p.č. 1781 a1782 podľa GP 37/2017

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	18,820 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,17 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	266,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 18,820 * \left[\frac{(1+0,0017)^{40} * 0,0017}{(1+0,0017)^{40} - 1} \right] * 1,19 = 0,580 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 266,00 \text{ m}^2 * 0,580 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{154,28 \text{ €/rok}}$$

3.2. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.)

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok], okrajovou podmienkou použitia obdobia návratnosti investície je $V\check{S}H_{VB} < V\check{S}H_{POZ}$ (€),
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Bežný odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, keď závada neexistuje. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa vzťahu:

$$OZ_{BE} = HRV - N - S \quad (\text{€/rok})$$

Kde

OZ_{BE} je bežný odčerpateľný zdroj (€/rok),

HRV – hrubý výnos pri 100 %-nom prenajatí nehnuteľnosti (€/rok),

N – náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu/výnosu (€/rok),

S – strata – odhad nevyužitého nájmu (€/rok), uvažuje sa zvyčajne %-ným podielom z dosiahnuteľných hrubých výnosov.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je predpokladaný čistý príjem, ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou pri existencii závady. Stanoví sa podľa vzťahu:

$$OZ_{BU} = HRV - N - S - OBM \quad (\text{€/rok})$$

OBM – obmedzenie z titulu existencie závady (€/rok), vyjadrujúce mieru, akou závada obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti pri bežnom užívaní nehnuteľnosti.

3.2.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena

Základné údaje

Všeobecná hodnota závady stanovená ako jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu - obhliadka dňa 10.5.2018 v cenovej úrovni k posledným známym údajom úrokových sadzieb z 1.Q.2018.

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu - zdrojom informácií je www.nbs.sk, - úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách (Vklady nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou posledné známe a zverejnené 1/2018 na úrovni 0,17%).

Zadelenie vecného bremena:	<i>Závada viaznuca na nehnuteľnosti</i>
Obdobie:	<i>Časovo neobmedzené</i>
Doba trvania:	<i>20 r.</i>
Úroková miera:	<i>0,17 %</i>

Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď záhada neexistuje. V danom prípade ide o pozemok využívaný ako prístupová komunikácia v záhradkárskej lokalite, je v stabilizovanom území s určeným využitím kódom 1203. Ide o spevnenú plochu – komunikáciu, s obmedzeným využívaním na podnikanie formou prenájmu. Výnos je stanovený s predpokladaného odhadu nájmu stanoveného výpočtom.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom výpočtom	266	m ²	266,00	0,58	154,28

Bežný odčerpateľný zdroj

Je vlastne disponibilný výnos, ktorý predstavuje rozdiel príjmov a nákladov spojených s užívaním pozemku pre vlastníka pozemku, v bežnom obchodnom režime bez zaťaženia obmedzeniami užívacieho práva. V danom prípade ide o náklady, ktoré je povinný uhrádzať vlastník nehnuteľnosti, a ktoré sú obvykle pri pozemkoch spojené s daňou z nehnuteľnosti (obec je od daňového zaťaženia oslobodená). Náklady na nehnuteľnosť – pozemok p.č. 1781, 1782 neuvažujem.

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 16 %

Bežný odčerpateľný zdroj zohľadňuje predpokladané straty pri získaní bežného príjmu, ktoré uvažujeme na úrovni min 16%, a ktoré predstavujú riziko výpadku minimálne 2 mesačného nájmu. Uvedené vyplýva z úvahy uzatvorenia nájomnej zmluvy v bežnom trhovom prostredí s možnosťou jednostranného vypovedania zmluvy pri nedostatočnej platobnej disciplíne nájomcu (napríklad pri dvoch vynechaných mesačných platbách za nájom).

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 154,28 - 0,00 - 24,68(16% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 129,60 €/rok

Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady na nehnuteľnosti nie sú vo výpočte uvažované. Daň z nehnuteľnosti neuvažujem, obec je od daní z nehnuteľnosti oslobodená. Náklady spojené napr. s opravou zemného telesa pod spevnenou plochou (tiež s údržbou komunikácie) je povinný v zmysle platnej legislatívy znášať ten, kto cudziu vec užíva - oprávnený z vecného bremena.

Obmedzenie straty z titulu závady je stanovené so zohľadnením rozsahu závady. Obmedzenie sa do výpočtu sa dosadzuje v % v kombinácii so stratou uvažovanou z prenájmu, pričom platí podmienka:

$$(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \leq 100\%$$

Vecné bremeno podľa GP č. 37/2017 v rozsahu 266m² je vymedzené potrebou prechodu a prejazdu cez p.č. 1781 a 1782 k parcelám č. 670/1,3,4,5 v k.ú. Dúbravka. Obmedzením pre vlastníka pozemku bude vo všeobecnej rovine rešpektovať prechod a prejazd, nevyužívať formou prenájmu tretím osobám, informovať o obmedzeniach práv v prípade vykonávania činnosti na spevnenej ploche, ktoré obmedzujú prístup k pozemkom p.č. 670/1,3,4,5, alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav a pod.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie na 100% nastáva spravidla v prípade ak je celý pozemok zaťažený, bez možnosti ďalšieho využitia vlastníkom pozemku – napr. stavba na cudzom pozemku. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva spravidla v prípadoch, ak je možné pozemok vlastníkom naďalej užívať na určený účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide práve o prípady práva umiestnenia podzemného vedenia IS, alebo práva prechodu po pozemku napr. s existujúcou komunikáciou, kedy výkon vlastníckych práv je možný bez obmedzenia prejazdu po pozemku s komunikáciou.

V danom prípade uvažujem so skutočným obmedzením na úrovni max 30% - s možnosťou využitia pozemku pre vlastníka p.č. 1781, diel 1 a 1782 diel 2 na pôvodný účel –prístupová spevnená plocha – komunikácia v záhradkárskej oblasti. Obmedzenia minimálne znižujú súčasné využitie pozemku.

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 16 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením

odhadovanej straty $30 * (100-16)/100 = 25,20 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 154,28 - 0,00 - 24,68(16\% \text{ strata}) - 38,88(25,2\% \text{ obmedzenie}) = 90,72 \text{ €/rok}$

Hospodárska ujma

Hospodárska ujma sa stanovuje ako ročná peňažná ujma určená z rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov a bežných odčerpateľných zdrojov.

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |90,72 - 129,60| = 38,88 \text{ €/rok}$

Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,17 / 100 = 0,0017$

Úroková miera je vyjadrenie úroku ako % z požičiavaného kapitálu, je to cena za získanie peňazí niekoho druhého. Úroková miera sa vytvára na trhu kapitálu ako výsledok vzájomného vzťahu dopytu po financovaní a ponukou financovania. Pri stanovení všeobecnej hodnoty závad sa používa rozpätie úrokovej sadzby určenej základnou sadzbou ECB (k rozhodnému dátumu 1.Q.2018 je sadzba ECB na úrovni 0,0%) a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov peňažných ústavov. V znaleckej praxi sa používa pri stanovení všeobecnej hodnoty závad z hľadiska opatrnosti hodnota blízka dolnej hranici intervalu. Z uvedeného dôvodu je úroková miera uvažovaná k rozhodnému dátumu (1/2018) na úrovni 0,17% (zdroj informácií je www.nbs.sk - úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách - vklady nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou posledné známe a zverejnené).

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 38,88 * \frac{(1 + 0,0017)^1 - 1}{(1 + 0,0017)^1 * 0,0017}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{38,81 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 38,81 / 266 = \mathbf{0,15 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 38,88 * \frac{(1 + 0,0017)^{20} - 1}{(1 + 0,0017)^{20} * 0,0017}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{763,89 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 763,89 / 266 = \mathbf{2,87 \text{ €/m}^2}$$

Odhad všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku registra „E“ p.č. 1781 diel 1 a 1781 diel 2 v k.ú. Dúbravka, okr. Bratislava IV, MČ Dúbravka v hl. m. SR Bratislava, na základe Geometrického plánu č. 37/2017, s overením dňa 4.4.2017 je stanovený so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy $V\check{S}H_{VB} < V\check{S}H_{POZ}$ vyjadrená v eurách.

III. ZÁVER

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty – odplaty za zriadenie vecného bremena na priznanie práva prechodu peši a motorovým vozidlom v prospech vlastníka pozemku p.č. 670/1,3,4 v k. ú. Dúbravka, cez parcelu registra „E“ parc. č. 1781 – orná pôda v rozsahu 187 m², a p.č. 1782 – orná pôda v rozsahu 79 m², k.ú. Dúbravka, LV č. 5920 podľa GP č. 37/2017, odčlenený diel 1 a diel 2 vo výmere celkom 266m².

Odpoveď na úlohu znalca:

Jednorázová odplata za zriadenie vecného bremena:

na priznanie práva prechodu peši a motorovým vozidlom v prospech vlastníka pozemku p.č. 670/1,3,4 v k. ú. Dúbravka, cez parcelu registra „E“ parc. č. 1781 – orná pôda v rozsahu 187 m², a p.č. 1782 – orná pôda v rozsahu 79 m², k.ú. Dúbravka, LV č. 5920 podľa GP č. 37/2017, odčlenený diel 1 a diel 2 vo výmere celkom 266m²,

je stanovená ako odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy $V\check{S}H_{VB} < V\check{S}H_{POZ}$. Stanovenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena vychádza z odhadu všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie a odhadu hodnoty nájmu, ktoré sú stanovené výpočtom z poskytnutých a dostupných podkladov.

Rekapitulácia:**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

5 006,12 €

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Podľa GP č. 37/2018 - parc. č. 1781 diel 1 (187 m ²)	3 519,34
Podľa GP č. 37/2018 - parc. č. 1782 diel 2 (79 m ²)	1 486,78
Spolu VŠH	5 006,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	5 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 5 000,00 €
Slovom: Päťtisíc Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Podľa GP č. 37/2018	0,580	154,28
Spolu		154,28
Zaokrúhlene		155,00

Slovom: Jedenstopäťdesiatpäť Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
VB - Právo prechodu a prejazdu cez p.č. 1781 a 1782	763,89	znižuje
Spolu VŠH	763,89	
Zaokrúhlene	760,00	

Slovom: Sedemstošestdesiat Eur

Všeobecnú hodnotu vecného bremena stanovenú v znaleckom posudku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

V Bratislave dňa 24.5.2018

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801142 SNM/18/038/AL, zo dňa 6.4.2018 došlo 26.4.2018 – 1xA4
2. Geometrický plán na zriadenie vecného bremena – práva prechodu a prejazdu k pozemku na p.č. 670/1,3,4,5, zo dňa 27.3.2017, úradne overený Ing. Monikou Vičkovou dňa 4.4.2017, pod č. 659/2017 3xA4.
3. Mapové zobrazenie – predmet žiadosti, m 1:500 -1xA4
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 46471/17-325178, zo dňa 17.7.2017, pre pozemok reg. E p.č. 1781 a p.č. 1782 vrátane mapky polohy pozemku – 3xA4
5. Výpis z LV č. 5920 k.ú. Dúbravka zo dňa 26.4.2018, zdroj: www.katasterportal.sk, údaje platné k 25.4.2018, informatívny, neurčený na právne úkony – p.č. 1781 – 4xA4.
6. Výpis z LV č. 5920 k.ú. Dúbravka zo dňa 26.4.2018, zdroj: www.katasterportal.sk, údaje platné k 24.5.2018, informatívny, neurčený na právne úkony – p.č. 1782 – 4xA4.
7. Výpis z katastra nehnuteľností pre parcelu č. 668, reg. C k.ú. Dúbravka zo dňa 26.4.2018, zdroj: www.katasterportal.sk, údaje platné k 25.4.2018, informatívny, neurčený na právne úkony -1xA4.
8. Kópia katastrálnej mapy – zdroj: www.katasterportal.sk, informatívna, neurčená na právne úkony zo dňa 26.4.2018 – 1xA4.

Spolu:

18xA4