

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS1804027, SNM/18/097/SP, zo dňa 11.12.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 4/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva presahu, na pozemku v Bratislave - parcelné č. 21345/4 v k.ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 1/2019, zo dňa 09.01.2019.

Počet strán (z toho príloh): 28 (13)

Počet vyhotovení: 3 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva presahu, na pozemku v Bratislave - parcelné č. 21345/4 v k.ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 1/2019, zo dňa 09.01.2019.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je vypracovaný pre účel zriadenia vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 11.01.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 11.01.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1804027, SNM/18/097/SP, zo dňa 11.12.2018
- Geometrický plán č. 1/2019, zo dňa 09.01.2019
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 07.12.2018
- Situácia s vyznačením polohy predmetného pozemku

b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 8925 - čiastočný - parcela "E", k.ú. Staré Mesto, zo dňa 21.12.2018
- Výpis z Katastra nehnuteľností - parcela "C", k.ú. Staré Mesto, zo dňa 21.12.2018
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 21.12.2018
- Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR
- Situácia okolia podľa satelitnej mapy
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu
- Zistenia a fotografie z miestnych obhliadok, dňa 21.12.2018 a 11.01.2019

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$VŠH \text{ nájmu} = VŠH \text{ poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [€/m^2/\text{rok}]$$

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

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

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.). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Podkladom pre výpočet hodnoty vecného bremena je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku a stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie sú dostupné použiteľné podklady. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola následne stanovená výpočtom, na základe všeobecnej hodnoty pozemku. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Výmera hodnoteného pozemku je určená podľa predloženého geometrického plánu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- Výpis z LV č. 8925 - čiastočný, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotená parcela)

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

- parcela číslo 21345/1, výmera 937 m², ostatná plocha

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

ČASŤ C: ĽARCHY

Iné údaje: Bez zápisu pre hodnotenú parcelu.

Poznámka: - neknižované parcely reg. E KN ... 21345/1 ...

Pôvodná parcela registra "E" s výmerou 937 m², ostatná plocha, bola prevedená do registra "C" (parcely evidované na katastrálnej mape), pod číslom 21345/4, s výmerou 939 m², zastavaná plocha a nádvorie.

Nový stav podľa GP (parcely registra "C") :

- parcela číslo 21345/4, výmera 776 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela číslo 21345/10, výmera 20 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela číslo 21345/11, výmera 98 m², zastavaná plocha a nádvorie
 - parcela číslo 21345/12, výmera 45 m², zastavaná plocha a nádvorie
- Spolu výmera 939 m²

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 21.12.2018 a následne aj dňa 11.01.2019. Na miestnych obhliadkach boli vyhotovené fotografie a bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

V údajoch uvedených v evidencii katastra nehnuteľností zatiaľ nie sú uvedené zmeny podľa úradne overeného geometrického plánu č. 1/2019, zo dňa 09.01.2019 (v prílohe).

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

Vecné bremeno sa zriadi na časti celého pôvodného pozemku, ktorá zodpovedá novým parcelám číslo 21345/10, 21345/11 a 21345/12, spolu s výmerou 163 m².

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

Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť 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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku je možné stanoviť na báze všeobecnej hodnoty pozemku a všeobecnú hodnotu nájmu pozemku je možné stanoviť aj porovnávaním.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, v priestore Osobného prístavu na nábreží pri Dunaji. Pozemok sa nachádza v rovinnatom upravenom teréne. V okolí sú postavené prevažne občianske stavby a bytové domy, Slovenské národné múzeum, školy, administratívne budovy a kultúrne objekty, komunikácie, prevláda funkcia využitia územia na bývanie a rekreáciu. Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií. Mestská časť Staré Mesto je časť Bratislavy, v ktorej sa nachádza historické centrum mesta. Centrum Starého Mesta je mestskou pamiatkovou rezerváciou. Na území tejto mestskej časti sa nachádza mnoho bratislavských kultúrnych pamiatok, napríklad Bratislavský hrad, gotický Dóm sv. Martina, Michalská veža a mnoho ďalších.

Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou električkovou a autobusovou dopravou. Prístup na hodnotený pozemok je možný priamo z verejnej komunikácie. Hodnotený pozemok vznikol odčlenením z pôvodnej väčšej parcely, podľa predloženého schváleného geometrického plánu (v prílohe), a vytvára najbližšie okolie pri budove osobného prístavu. V blízkosti pozemku prechádza električková trať. Na tomto území je možné napojenie na všetky inžinierske siete (voda, kanalizácia, električka, plyn, telekomunikácie).

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemku na miestne komunikácie, ako verejný chodník. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta, s hustou premávkou. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje polohu pozemku v zmiešanej obchodnej a obytnej oblasti mesta. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na dostupné inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich faktorov vyjadruje zvlášť zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v tejto lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov vyjadruje umiestnenie pozemku v záplavovej zóne na nábreží Dunaja. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom ako verejný chodník.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Účel využívania pozemku zostáva bez zmeny, s čiastočným obmedzením pre vlastníka parcely po zriadení vecného bremena, v rozsahu uvedenom vo výpočte.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 21345/10 | zastavané plochy a nádvoría | 20 | 20,00 | 1/1 | 20,00 |
| 21345/11 | zastavané plochy a nádvoría | 98 | 98,00 | 1/1 | 98,00 |
| 21345/12 | zastavané plochy a nádvoría | 45 | 45,00 | 1/1 | 45,00 |
| Spolu výmera | | | | | 163,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov | 2,00 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia | 0,90 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou | 1,05 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) | 1,50 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,30 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 3,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 6. pri mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, ... | 0,90 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 2,00 * 0,90 * 1,05 * 1,50 * 1,30 * 3,00 * 0,90$ | 9,9509 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 9,9509$ | 660,64 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 163,00 \text{ m}^2 * 660,64 \text{ €/m}^2$ | 107 684,32 € |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|---------------------|--|---|
| parcela č. 21345/10 | $20,00 \text{ m}^2 * 660,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 13 212,80 |
| parcela č. 21345/11 | $98,00 \text{ m}^2 * 660,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 64 742,72 |
| parcela č. 21345/12 | $45,00 \text{ m}^2 * 660,64 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 29 728,80 |
| Spolu | | 107 684,32 |

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok v k.ú. Staré Mesto

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká hodnoteného pozemku, nie sú dostupné prijateľné podklady pre použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

$$\text{VŠH nájmu} = \text{VŠH poz} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

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

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. V tomto prípade je pri výpočte výšky ročného nájmu stanovená doba návratnosti investície v rokoch takým spôsobom, ktorý zohľadňuje síce veľmi dobrú polohu pozemku, avšak s výrazne negatívnym vplyvom daného dlhodobého účelu využitia. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. 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). 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 na základe zistených publikovaných aktuálnych úrokových sadzieb komerčných bánk, podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu.

| | |
|--|-----------------------|
| VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: | 660,640 € |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 20 rokov |
| Úroková miera: | 0,78 % |
| Daň z príjmu: | 21 % |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: | 1,21 |
| Počet MJ pozemku: | 163,00 m ² |

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 660,640 * \left[\frac{(1+0,0078)^{20} * 0,0078}{(1+0,0078)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 43,323 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 163,00 \text{ m}^2 * 43,323 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{7\ 061,65 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo presahu

Úlohou znalca je stanoviť výšku jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na predmetnom pozemku. Jedná sa o právo presahu stavebných konštrukcií budovy osobného prístavu, vo vlastníctve žiadateľa o zriadenie vecného bremena (Verejné prístavy, a.s. Bratislava).

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

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \text{SUM} (OZ_t / (1+k)^t), t=1,2,\dots,n$$

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/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).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závrada 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. Cudzí stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené správne náklady, náklady na údržbu a daň z nehnuteľnosti. Výška dane z nehnuteľnosti je stanovená podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach, resp. hlavné mesto daň z nehnuteľnosti neplatí. Predmetom dane z pozemkov nie sú časti zastavaných plôch a nádvorí, ktoré sú zastavané stavbami, ktoré sú predmetom dane zo stavieb alebo dane z bytov, pozemky alebo ich časti, na ktorých sú postavené pozemné komunikácie s výnimkou verejných účelových komunikácií.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,78 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|------------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| Nájom za pozemok | 163 | m ² | 163,00 | 43,323 | 7 061,65 |

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Správne náklady | 7061,65*0,10 | 706,17 |
| Náklady na prevádzku a údržbu | 7061,65*0,15 | 1 059,25 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | | 1 765,42 |

Odhadovaná strata: 0 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 7 061,65 - 1 765,42 - 0,00 (0% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 5 296,23 €/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] |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Správne náklady | 7061,65*0,10 | 706,17 |
| Náklady na prevádzku a údržbu | 7061,65*0,15 | 1 059,25 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | | 1 765,42 |

Odhadovaná strata: 0 %

**Obmedzenie z titulu závady:
skutočné:** 5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $5 * (100 - 0) / 100 = 5,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 7\,061,65 - 1\,765,42 - 0,00$ (0% strata) - $353,08$ (5% obmedzenie) = $4\,943,15$ €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |4\,943,15 - 5\,296,23| = 353,08$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,78 / 100 = 0,0078$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 353,08 * \frac{(1 + 0,0078)^1 - 1}{(1 + 0,0078)^1 * 0,0078}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 350,35 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 350,35 / 163 = 2,15 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 353,08 * \frac{(1 + 0,0078)^{20} - 1}{(1 + 0,0078)^{20} * 0,0078}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 6\,514,91 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 6\,514,91 / 163 = 39,97 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva presahu, na pozemku v Bratislave - parcelné č. 21345/4 v k.ú. Staré Mesto, podľa Geometrického plánu č. 1/2019, zo dňa 09.01.2019, pre účel zriadenia vecného bremena.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci aj na nadobúdateľa. Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná tak, že závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|--------------------|-----------------------|--------------|
| Právo presahu | 6 514,91 | znižuje |
| Zaokrúhlene | 6 500,00 | |

Slovom: Šesťtisícpäťsto Eur

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.
.....

V Bratislave, dňa 14.01.2019

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.
osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

| Č. Popis | počet strán |
|---|--------------------|
| 1. Objednávka č. OTS1804027, SNM/18/097/SP, zo dňa 11.12.2018 | 1 |
| 2. LV č. 8925 - čiastočný - parcela "E", k.ú. Staré Mesto, z 21.12.2018 | 2 |
| 3. Výpis z KN - parcela "C", k.ú. Staré Mesto, zo dňa 21.12.2018 | 1 |
| 4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 21.12.2018 | 1 |
| 5. Geometrický plán č. 1/2019, zo dňa 09.01.2019 | 2 |
| 6. Situácia lokality podľa mapy ÚGKK SR | 1 |
| 7. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 07.12.2018 | 2 |
| 8. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov | 1 |
| 9. Fotografické snímky hodnoteného pozemku | 1 |
| 10. Úrokové sadzby v komerčných bankách podľa NBS | 1 |
| Spolu | 13 |