

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

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

Číslo spisu (objednávky): č. OTS1902233 SNM/19/048/SBa, zo dňa 17.6.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 30/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí a zabezpečenia prístupu k nim na dobu neurčitú na pozemkoch v k.ú. Devín, registra „C“ parc. č. 384/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 37m², LV č. 2982 a p.č. 384/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 40m², LV č. 3283 vo vlastníctve príp. spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

Počet strán: 36 z toho príloh: 13

Počet vyhotovení: 3+1xarchív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí a zabezpečenia prístupu k nim na dobu neurčitú v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Devín, registra „C“ parc. č. 384/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 37m², LV č. 2982 a p.č. 384/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 40m², LV č. 3283 vo vlastníctve príp. spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: uzatvorenie zmluvy k zriadeniu vecného bremena a evidencia v katastri nehnuteľností.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 23.6.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 23.6.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1902233 SNM/19/048/SBa, zo dňa 17.6.2019, došlo 18.6.2019, elektronicky.
- Stanovisko technickej infraštruktúry č. OSRMT 113/19, zo dňa 30.1.2019
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OMV 33180/2019-97002 zo dňa 4.4.2019
- Mapa polohy pozemkov v území.
- Výsek katastrálnej mapy s legendou
- Kópia katastrálnej mapy z 23.7.2018 – zakreslenie súčasného stavu hlavnej vetvy – poloha potrubia DN 50mm

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 30.6.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 3283 – čiastočný výpis zo dňa 30.6.2019, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 28.6.2019 – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 384/10.
- List vlastníctva č. 2982 – čiastočný výpis zo dňa 30.6.2019, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 28.6.2019 – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 384/8.
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 23.6.2019– fotodokumentácia skutkového stavu a prístupu k pozemkom.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.
- Analýza verejne prístupných kúpnych zmlúv: https://visit.bratislava.sk/dp/id_ktg=1015&p1=63800

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- 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 znení neskorších zmien a doplnení.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, https://visit.bratislava.sk/vismo/zobraz_dok.asp?p1=63800&id_ktg=1015&tzv=1&počet=25&stranka=1

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

Všeobecná hodnota 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 neprimeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

a) porovnávací metóda,

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
 d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov 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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) 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.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 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.
- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M – výmera pozemku v m²

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

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

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce

(mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

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.).

Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: neboli zistené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota pozemku pre účely stanovenia % odhadu nájmu môže byť do výpočtu jednorazovej odplaty za vznik vecného bremena pre vlastníka p.č. 384/8, 384/10, v k.ú. Devín, 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:

- a) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- c) 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* pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena nie je v znaleckom posudku použitá, pretože nemám k dispozícii dostatočný počet preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnanie (napr. zmluvy o zriadení vecného bremena, doklady o uskutočnených transakciách).
- Zmluvy o zriadení vecného bremena uverejnené na <http://bratislava.sk/register/vismo> 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 spolu so zmluvou zverejnené. Zverejnené geometrické plány určujú polohy sietí, obvykle bez vyznačenia rozsahu a výmer vecného bremena.
- Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nebudem vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti (pozemok pre inžiniersku stavbu - komunikáciu, uloženie IS) nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie. Analyzované sú zverejnené kúpnopredajné zmluvy v k.ú Devín na <https://visit.bratistava.sk/vismo>, z obdobia blízkeho k dátumu ohodnotenia. Dostupných zmlúv je minimum, nachádzam jedinú kúpnu zmluvu č. 4 11 002 15 z blízkeho obdobia - z roku 2015, kde jednotková cena je vo výške 300Eur/m². Zo zmluvy nie je zrejмый účel využitia, rozsah obmedzení, možnosti prístupu, vybavenie územia a iné veličiny, ktoré tvoria hlavné atribúty porovnávania pri zachovaní transakčného prístupu. Ponukové ceny pozemkov na rekreáciu, výstavbu záhradných chát na celoročné užívanie, uvádzané v realitných kanceláriách sa pohybujú od 120 eur/m² až po 359,00 eur/m², bez možnosti určenia účelu využitia a možnosti napojenia na IS. Priemerná ponuková cena po vylúčení okrajových extrémov maxima a minima sa pohybuje na úrovni 180 Eur/m² (interval ponúk od 133 do 239Eur/m²) Analýza kúpnych zmlúv a realitných ponúk je v tomto prípade pre znalca len orientačným ukazovateľom o zrealizovaných transakciách na trhu nehnuteľností v k.ú. Devín a týka sa najmä pozemkov určených na rekreáciu. Pozemky určené na infraštruktúru územia sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežne obchodovateľným artiklom na trhu s nehnuteľnosťami.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri odhade nájmu vychádzané z všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej metódou polohovej diferenciacie, nakoľko túto považujem 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.

V odborných literatúrach sa výška ceny pozemkov pod komunikácie slúžiace pre obsluhu územia na úrovni rentability uvádza v hodnote 1/3 až 1/2 z ceny pozemkov určených na zastavanie, v závislosti od veľkosti sídelného útvaru a významu polohy útvaru vzhľadom k obci.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**b.1) List vlastníctva č. 2982**

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 2982 v k. ú. Devín, obec Bratislava MČ Devín, okres Bratislava IV nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh poz.	Spôsob využitia	Právny vzťah	Umiest. poz.
384/8	37	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spôsob využitia pozemku: 22 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna alebo účelová komunikácia.....

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 vplyvu na predmet znaleckého posudku. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

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

Poznámka: Bez zápisu.

b.2) List vlastníctva č. 3283

Ohodnocovaná parcela je evidovaná v registri C KN na LV č. 3283 v k. ú. Devín, obec Bratislava MČ Devín, okres Bratislava IV nasledovne (výber týkajúci sa predmetu ohodnotenia):

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parc.č.	Výmera v m ²	Druh poz.	Spôsob využitia	Právny vzťah	Umiest. poz.
384/10	40	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spôsob využitia pozemku: 22 – Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavby - cestná, miestna alebo účelová komunikácia.....

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 20/24
IČO:

Titul nadobudnutia:

- konf.1940/a-g/46-I.
- ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2008 zo dňa 27.03.2008
- ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 4/2007 zo dňa 10.4.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Gratzer Ferdinand
Spoluvlastnícky podiel 1 /24
IČO:

Titul nadobudnutia:

- čd 3360/1927
- ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2008 zo dňa 27.03.2008

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

3 Weslerová Mária
Spoluvlastnícky podiel 3 /24
IČO:

Titul nadobudnutia:

- čd 3166/1899

- ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 1/2008 zo dňa 27.03.2008

Účastník právneho vzťahu: Správca

4 SR - Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, Bratislava 1, PSČ 811 01, SR
Spoluvlastnícky podiel /
IČO:

K vlastníkovi por. č. 2, 3 je pod por. č. 4 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje: PKV 313 pre parcely reg. E KN 2221/1 2221/2 2221/3, zápis GP č. 27/2012 (úradne overený pod č. 1182/2012) na oddelenie pozemkov, R-1091/14.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 23.6.2019. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemku, na ktorom je nespevnená lokálne štrkom vysypaná komunikácia na ulici Pod Skalou – prístupová komunikácia v záhradkárskej osade. Na ulici nie sú zriadené parkovacie miesta, nie je zriadený chodník pre peších, na komunikácii sa nachádza osvetlenie.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre p.č. 384/8,10 zo dňa 4.4.2019 a poloha existujúceho vedenia rozvodu vody DN 50. Vymedzenie rozsahu vecného bremena geometrickým plánom vyplývajúceho z práva uloženia IS nebolo dodané. Vzhľadom k povahe vecného bremena – uloženie sietí a právo prístupu k nim nie je potrebné vymedziť šírku alebo uvažovať vo veľkosti ochranného pásma – vo výpočte bude uvažované so zaťažením celého pozemku. Vo výpočte uvažujem s funkčným využitím v zmysle dodanej UPI - číslo funkcie 1203.

Technická dokumentácia je v danom prípade postačujúca k vykonaniu ohodnotenia. Určené využitie je v súlade so skutočným využívaním v zmysle obhliadky – obslužná nespevnená komunikácia v záhradkovej lokalite.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Parcela je vedená na listoch vlastníctva, zakreslené v grafickej časti evidencie katastra nehnuteľností – na katastrálnej mape. Rozsah vecného bremena na p.č. 384/10 a 384/8 nie je zakreslený v údajoch katastra, geometrický plán na určenie rozsahu vecného bremena nie je k dispozícii, nebol zadávateľom dodaný. Výška jednorazovej odmeny za zriadenie vecného bremena bude stanovená vzhľadom ku kombinácii vecného bremena práva uloženia IS a práva prístupu k nim ako aj vzhľadom k celkovej veľkosti parcely pre celé výmery parciel.

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

- pozemok registra „C“ parc. č. 384/8, situovaný v Bratislave, k.ú. Devín, okres Bratislava IV vo veľkosti rozsahu vecného bremena 37 m², Zastavané plochy a nádvorcia.

- pozemok registra „C“ parc. č. 384/10, situovaný v Bratislave, k.ú. Devín, okres Bratislava IV vo veľkosti rozsahu vecného bremena 40 m², Zastavané plochy a nádvoría.

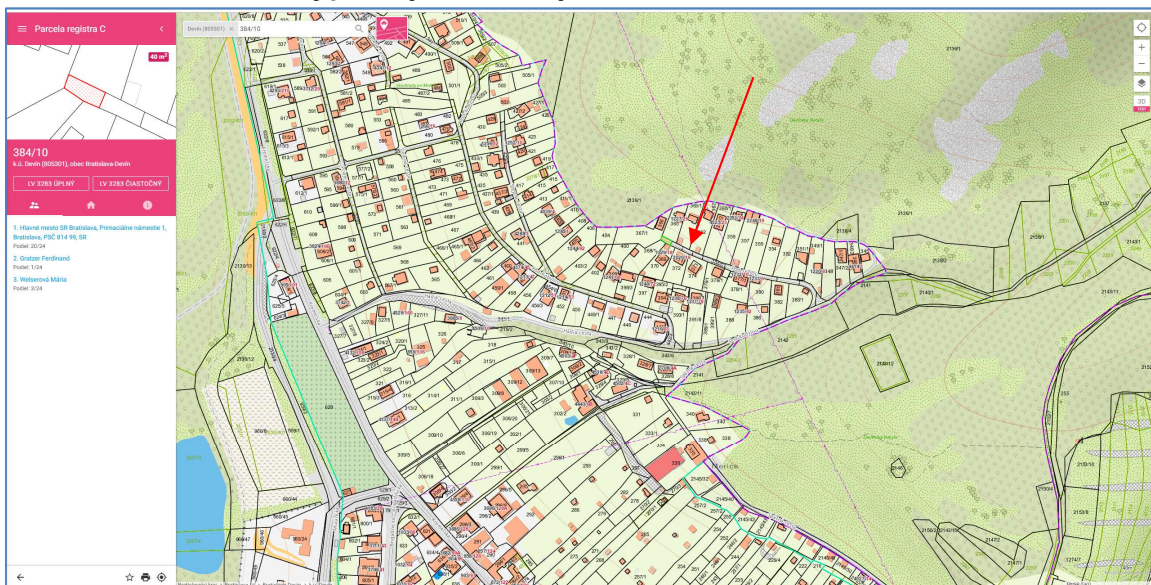
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku je pozemok p.č. 384/8 a 384/10, ktorý tvorí pozemok pod komunikáciou na ul. Pod Skalou v Bratislave. Ulica Pod Skalou v Bratislave má polohu v okrajovej mestskej časti hl.m. SR Bratislavy v pôvodnej záhradkárskej lokalite na okraji dedinskej časti MČ Devín, bez vybudovanej infraštruktúry (voda DN 50 a EE). V súčasnosti je lokalita zastavaná individuálnymi stavbami na rekreáciu, v okolí sa nachádzajú turistické chodníky na Devínsku Kobylu, ochranné pásmo NKP Devín Slovenské Hradisko. Mestská časť je vyhľadávanou turistickou destináciou pre prítomnosť zrúcaniny gotického hradu Devín na sútoku riek Morava a Dunaj a spoločenskými aktivitami v lokalite.

Lokalizácia ohodnocovanej parcely v mestskej časti Devín



Základné služby sú dostupné priamo v pôvodnej časti obce Devín (potraviny, škola, škôlka, pošta reštaurácie, miestny úrad, kostol, hotel), plné vybavenie je v dostupnej sídliskovej oblasti MČ Devínska Nová Ves – do 5 km. Doprava je dostupná priamo v mieste z ulice Kremel'ská dostupná jej železničná stanica DNV s medzinárodnou a integrovanou dopravou.

V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do automobilových závodov v DNV dobrá, vyhľadávaná lokalita na bývanie a rekreáciu na úpäť malých Karpát a CHKO Devínska Kobyla.

Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, v záhradkárskej lokalite je pripravenosť bežná pre záhradkárske účely – záhradkársky rozvod vody a rozvody elektriny, lokálne osvetlenie ulíc so spevnenými a nespevnenými komunikáciami.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii bola UPI, ktorá je vydaná pre p.č. 384/8 a 384/10. Územie je stabilizované s určeným funkčným využívaním na záhrady, záhradkárske osady a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203. Prevládajúce využitie sú stavby na individuálnu rekreáciu, prípustné je umiestňovať zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy. Pozemky sú súčasťou OP NKP Devín – Slovanské Hradisko. Podľa ÚPN zóny Devín s účinnosťou zo dňa 1.3.2019 sú „parcely č. 384/8 a 384/10 označené ako verejný komunikačný priestor – upokojená komunikácia, obytná zóna, FT D1, obojsmerná s výhybňami vzdialenými max 80m“. Záujmové pozemky sú dotknuté navrhovanou technickou a dopravnou vybavenosťou územia (vodovod, kanalizácia, plynovod, komunikácia š. 3,5m). V súčasnosti sú pozemky využívané ako prístupová nespevnená komunikácia k okolitým záhradám so stavbami na individuálnu rekreáciu.

Iné ako určené a totožné súčasné využitie neuvažujem.

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...).

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce v svahovitom teréne v ráze krajiny s viac ako 20%, pozemky sú však rovinné – nespevnená poľná komunikácia vo vrstevnici. Na pozemkoch sa nachádza nespevnená komunikácia, rozvody vody DN 50, rozvody elektriny k okolitým rekreačným stavbám a záhradám, na ulici je osvetlenie. Pozemok p.č. 384/8 – zastavaná plocha a nádvorie je vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, pozemok p. č. 384/10 – zastavaná plocha a nádvorie je v podielovom vlastníctve hl.m.SR Bratislava dvoch súkromných osôb – v správe Slovenského pozemkového fondu. Súčasnú využitie je totožné s určeným využitím a s evidenciou v katastri nehnuteľností – kód 22.



Pozemky sú súčasťou nespevnenej komunikácie, lokálny výsyp štrkodrvou. Vybavenosť – rozvody EE a vody. Hranica p.č. 384/8 a 384/10 nie je v teréne známa.

Hodnotené pozemky sú zaradené do skupiny pod bodom E.3.1.1. podľa Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Patria sem 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.

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.

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 v lokalite vysoký na účely individuálnej rekreácie. Avšak vzhľadom k predmetu ohodnotenia časti pozemkov pod prístupovú komunikáciu v k.ú. Devín, obec Bratislava, možnosti prístupu, veľkosti a najmä účelu využitia považujem záujem o takýto pozemok za obmedzený. V prípade, že by takýto typ pozemku bol obchodovateľný, tak je prejavovaný záujem prevažne zo strany obyvateľov okolitých rekreačných stavieb. Povyšujúci faktor uvažujem z dôvodu vyššieho využitia v rámci rozvoja územnej zóny – príprava územia, plánované vybavenie – vodovod, kanalizácia, obslužná komunikácia – vid' v prílohe UPI. Redukujúci faktor nie je dôvodný, nebude uplatnený.

Ostatné objektivizačné faktory sú zrejmé z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. **Veľkosť pozemkov pre stanovenie VŠH je uvažovaná pre výmeru v celosti.**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
384/8	zastavané plochy a nádvoría	37	37,00	1/1	37,00
384/10	zastavané plochy a nádvoría	40	40,00	1/1	40,00
Spolu výmera					77,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
	<i>V okrajovej MČ hl. mesta Bratislava, v rekreačnej oblasti s turistickým ruchom, na okraji CHKO, súčasť NKP Slovanské Hradisko</i>	
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
	<i>Komunikácia - nespevnená poľná, slepá - obslužná pre cca 20 záhrad</i>	
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
	<i>Doprava MHD až na hlavnej ulici MČ Devín</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	<i>Vyhľadávaná rekreačná a záhradkárska oblasť, aj na trvalé bývanie</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
	<i>Voda záhradná, elektrina vzdušná, osvetlenie ulice, komunikácia nespevnená</i>	
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,15
	<i>V oblasti spracovaná zmena územnej zóny, pozemky súčasťou budovania infraštruktúry na dobudovanie územnej zóny</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Nie sú uplatnené, nevyskytujú sa</i>	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,70 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,15 * 1,00$	1,2244
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2244$	81,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 77,00 \text{ m}^2 * 81,29 \text{ €/m}^2$	6 259,33 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 384/8	$37,00 \text{ m}^2 * 81,29 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 007,73
parcela č. 384/10	$40,00 \text{ m}^2 * 81,29 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 251,60
Spolu		6 259,33

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 zaťaženého), stanoví sa rozsah a obsah vecného bremena a dĺžka obmedzenia:

- Vecné bremeno sa vzťahuje k veci, k pozemkom p.č. 384/8 a 384/10 pod nespevnenou poľnou komunikáciou v plnom rozsahu podľa LV č. 3283 a 2982, kde podľa obsahu a rozsahu zákonného vecného bremena určeného zadávateľom je vlastník pozemku povinný strpieť:
 - a) Uloženie a prevádzkovanie inžinierskych sietí.
 - b) Zabezpečenie prístupu k nim na dobu neurčitú.

V danom prípade ide o **zriadenie vecného bremena niečo strpieť** - závalu na nehnuteľnosti, 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. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov. 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.

V danom prípade bude obmedzenie využívania a výkonu vlastníckeho práva zriaďované na dobu neurčitú, navždy, neobmedzene. V zmysle platnej vyhlášky časové obmedzenie trvania vecného bremena uvažujem 20 rokov.

Náklady spojené s užívaním veci znáša na základe práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník), teda vlastník uložených sietí na časti pozemku p.č. 384/8 a 384/10. (náklady spojené s opravami komunikácie do pôvodného stavu po uložení inžinierskych sietí alebo prípadnej oprave). Daň z pozemkov neuvažujem – vlastník (správca) oslobodený od daňovej povinnosti. Uvažujem s nákladmi vynaloženými na údržbu komunikácie, ktoré spočívajú v lokálnom, občasnom vyrovnaní výmoľov v poľnej ceste v prepočte na rok max 100eur.

Výpočet hospodárskej ujmy vlastníka pozemku na p.č. 384/8 s výmerou 37m² a 384/10 s výmerou 40m², zastavaná plocha nádvorie 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 inžinierskych sietí a práva prístupu k nim) a obmedzením vyplývajúcim z titulu závaly (s uložením inžinierskych sietí pod úroveň povrchu komunikácie a práva prístupu k nim).

- 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 nájomné 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:

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

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 z nájmu. 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 poľnou nespevnenou verejnou komunikáciou, s minimálnou možnosťou komerčného využitia (ulica bez možnosti zriadenia napr. parkovacích miest využiteľných na prenájom, pre 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.

Podľa LV č. 2982 a LV č.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	81,290 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,11 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	77,00 m ²

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 81,290 * \left[\frac{(1+0,0011)^{40} * 0,0011}{(1+0,0011)^{40} - 1} \right] * 1,20 = 2,494 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 77,00 \text{ m}^2 * 2,494 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{192,04 \text{ €/rok}}$$

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 záhada neexistuje. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia závary 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 závary. Stanoví sa podľa vzťahu:

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

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

3.2.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena

Základné údaje

Všeobecná hodnota závary stanovená ako jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu - obhliadka dňa 23.6.2019 v cenovej úrovni k posledným známym údajom úrokových sadzieb k 1.Q.2019.

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 za ročné obdobie – príemer 5/2018 až 4/2019 na úrovni 0,10918% - zaokrúhlená 0,11%).

	Vklady domácností						Vklady nefinančných spoločností			
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 1 roka	nad 1 rok do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok do 2 rokov	nad 2 roky
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
december 13	0,32	1,15	1,92	2,61	0,46	1,49	0,08	0,33	0,61	0,78
december 14	0,25	1,70	1,89	2,18	0,36	1,33	0,05	0,35	0,42	0,11
december 15	0,19	1,47	1,30	1,55	0,35	1,33	0,03	0,23	0,40	1,98
december 16	0,05	1,25	0,49	0,86	0,41	0,37	0,02	0,11	0,00	0,00
december 17	0,03	0,60	0,91	1,33	0,24	0,22	0,01	0,04	0,78	0,75
máj 18	0,03	0,61	1,05	1,53	0,23	0,21	0,01	0,15	0,49	0,09
jún 18	0,03	0,60	1,11	1,59	0,23	0,21	0,01	0,09	0,18	0,02
júl 18	0,03	0,59	0,91	1,37	0,20	0,21	0,01	0,10	0,05	0,82
august 18	0,03	0,67	0,98	1,32	0,20	0,21	0,01	0,12	0,19	0,09
september 18	0,03	0,82	0,96	1,30	0,20	0,21	0,01	0,05	0,01	0,09
október 18	0,03	0,82	0,95	1,27	0,21	0,21	0,01	0,10	0,05	0,06
november 18	0,03	0,75	1,08	1,26	0,21	0,21	0,01	0,11	0,42	0,10
december 18	0,03	0,99	1,08	1,21	0,21	0,21	0,00	0,05	0,75	0,23
január 19	0,03	0,99	1,02	1,14	0,22	0,21	0,00	0,11	0,16	0,47
február 19	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09
marec 19	0,03	1,22	1,04	1,33	0,22	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99
apríl 19	0,03	1,05	1,07	1,35	0,22	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21

Zadelenie vecného bremena: *Závada viaznuca na nehnuteľnosti*
Obdobie: *Časovo neobmedzené*
Doba trvania: *20 r.*
Úroková miera: *0,11 %*

Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď závada neexistuje. V danom prípade ide o pozemok určený na dopravnú infraštruktúru, ide o nespevnenú 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 p.č. 384/8	37	m ²	37,00	2,494	92,28
nájom výpočtom p.č. 384/10	40	m ²	40,00	2,494	99,76

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 uvažujem vo výške 50 eur/rok – odhad za investície vložené do občasného vyrovnávania výmoľov v poľnej ceste na pozemkoch p.č. 384/8 a 384/10.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Údržba poľnej cesty - výsyp štrkodrvou	50	50,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		50,00

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}):

$OZ_{BE} = 192,04 - 50,00 - 30,73$ (16% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 111,31 €/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, vlastník je od daní z nehnuteľnosti oslobodený. Náklady spojené s rozkopávkami pri oprave vodovodnej siete 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 je vymedzené potrebou uloženia inžinierskych sietí a potrebou zabezpečenia prístupu k nim. Vzhľadom k šírke pozemku (3,5-4m), ochranného pásma vodovodu (1,5m od osi potrubia na každú stranu) ako aj vzhľadom k potrebe zabezpečenia prístupu k uložený a prevádzkovaným sieťam uvažujem s rozsahom v plnej výmere pozemkov. Obmedzením pre vlastníka pozemku p.č. 384/8 a 384/10 v k.ú. Devín bude vo všeobecnej rovine v zmysle platnej legislatívy pre správu a údržbu inžinierskych sietí platiť zákaz:

- vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k inžinierskym sieťam, alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav,
- vysádzať trvalé porasty,
- umiestňovať skládky,
- vykonávať terénne úpravy.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie na 100% nastáva spravidla v prípade, ak je celý pozemok zaťažený bez možnosti ďalšieho využitia vlastníkom – 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, kedy v rámci zákonného ochranného pásma sú obmedzenia využívania pozemku na určené účely – prejazd po komunikácii - minimálne.

V danom prípade, pri uložení rozvodov IS pod úrovňou povrchu pozemku uvažujem so skutočným obmedzením na úrovni max 30% - s možnosťou využitia pozemku pre vlastníka na pôvodný účel – komunikácia. Obmedzenia vyplývajúce zo zákona – ochranné pásmo - minimálne znižujú súčasné využitie pozemku.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Údržba poľnej cesty - výsyp štrkodrovou	50	50,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		50,00

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}):

$OZ_{BU} = 192,04 - 50,00 - 30,73 (16\% \text{ strata}) - 48,39 (25,2\% \text{ obmedzenie}) = 62,92 \text{ €/rok}$

Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |62,92 - 111,31| = 48,39 \text{ €/rok}$

Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,11 / 100 = 0,0011$

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 2.Q.2019 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 na úrovni 0,10918% (zdroj informácií je www.nbs.sk - úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách - vklady nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou posledné známe a zverejnené).

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} = V\check{S}H_{VB} = 48,39 * \frac{(1+0,0011)^1 - 1}{(1+0,0011)^1 * 0,0011}$$

$V\check{S}H_{VB} = 48,34 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 48,34 / 77 = 0,63 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} = V\check{S}H_{VB} = 48,39 * \frac{(1+0,0011)^{20} - 1}{(1+0,0011)^{20} * 0,0011}$$

$V\check{S}H_{VB} = 956,71 \text{ €}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 956,71 / 77 = 12,42 \text{ €/m}^2$

Odhad všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku p.č. 384/8 a 384/10 k.ú. Devín, okr. Bratislava IV, MČ Devín v hl. m. SR Bratislava, 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

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí a zabezpečenia prístupu k nim na dobu neurčitú v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Devín, registra „C“ parc. č. 384/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 37m², LV č. 2982 a p.č. 384/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 40m², LV č. 3283 vo vlastníctve príp. spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy**

Odpoveď na úlohu znalca:

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena: za zriadenie vecného bremena práva uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí a zabezpečenia prístupu k nim na dobu neurčitú na **pozemku v k.ú. Devín, registra „C“ parc. č. 384/8 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 37m², LV č. 2982 a p.č. 384/10 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 40m², LV č. 3283 vo vlastníctve príp. spoluvlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy** je stanovená ako odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy $V\dot{S}H_{VB} < V\dot{S}H_{POZ}$. Stanovenie jednorazovej 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. Odhad jednotkovej VŠH pozemku je stanovený na úrovni 1/2 až 1/3z intervalu ponukových cien pozemkov na rekreáciu v danej lokalite.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 2982 a LV č.3283 - parc. č. 384/8 (37 m ²)	3 007,73
Podľa LV č. 2982 a LV č.3283 - parc. č. 384/10 (40 m ²)	3 251,60
Všeobecná hodnota celkom	6 259,33
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	6 300,00

Slovom: Šesťtisícristo Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Podľa LV č. 2982 a LV č. 3283 parc. č. 384/8 (37 m ²) a parc. č. 384/10 (40 m ²)	2,494	192,04
Spolu		192,04
Zaokrúhlene		190,00

Slovom: Jedenstodevädiesiat Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
VB-právo uloženia IS a právo vstupu na p.č.384/8 a 3848/10	956,71	znižuje
Spolu VŠH	956,71	
Zaokrúhlené	960,00	

Slovom: Deväťstošesťdesiat 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 pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

V Bratislave dňa 12.7.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1902233 SNM/19/048/SBa, zo dňa 17.6.2019, došlo 18.6.2019, elektronicky – 1xA4.
- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 30.6.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
- List vlastníctva č. 3283 – čiastočný výpis zo dňa 30.6.2019, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 28.6.2019 – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 384/10 – 1xA4.
- List vlastníctva č. 2982 – čiastočný výpis zo dňa 30.6.2019, vytvorený cez www.katasterportal.sk, informatívny, aktualizácia údajov dňa 28.6.2019 – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 384/8 – 2xA4.
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OMV 33180/2019-97002 zo dňa 4.4.2019 – 4xA4
- Mapa polohy pozemkov v území – 1xA4.
- Výsek katastrálnej mapy s legendou -1xA4
- Kópia katastrálnej mapy z 23.7.2018 – zakreslenie súčasného stavu hlavnej vetvy – poloha potrubia DN 50mm – 2xA4

Spolu:

13xA4