

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. OTS 2001719 SNM/20/053/JT, zo dňa 8.6.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena – jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na novovytvorený pozemok p.č. 1015/43 – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 46m² oddeleného podľa GP č. 10/2019 od pozemkov registra „E“ p.č. 418/7 (diel 4), p.č. 418/206 (diel 7) a p.č. 418/5 (diel 1), v k. ú. Ružinov, obec MČ Ružinov - Bratislava, okres Bratislava II, LV č. 7868 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.

Počet strán: 42 z toho príloh: 20

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty **jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu 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: **novovytvorený pozemok p.č. 1015/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 46m² oddeleného podľa GP č. 10/2019 od pozemkov registra „E“ p.č. 418/7 (diel 4), p.č. 418/206 (diel 7) a p.č. 418/5 (diel 1), v k. ú. Ružinov, obec MČ Ružinov - Bratislava, okres Bratislava II, LV č. 7868 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

1.2 Účel znaleckého posudku: majetkové usporiadanie vzťahu k pozemku vyžívanému ako prístup z komunikácie k prilehlým nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa (p. Nagyova Denisa, prístup k nehnuteľnosti na parcele č. 1015/39).

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 21.6.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 21.6.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS 2001719 SNM/20/053/JT, zo dňa 8.6.2020- elektronicky
- Ortofoto mapa a mapa ulíc s polohou pozemku v rámci územia v lokalite Šalviova - Papraďova, Ružinov – elektronicky
- Katastrálna mapa s vyznačením rozsahu a polohy vecného bremena v lokalite Šalviova - Papraďova, Ružinov - elektronicky
- Geometrický plán č. 10/2019 zo dňa 23.4.2019, na obnovu časti pôvodných parciel č. 418/5, 418/7, 418/106, 418/206, 421/5, 421,306 (nová p.č. 1015/41-/44) s overením v katastrálnom konaní, vypracoval Vladimír Siget, IČO 13972723 – elektronicky

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 15.6.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter, pre parcely registra „E“ (418/7, 418/206, 418/5).
- Výpis z listu vlastníctva č. 7868 – čiastočný, zo dňa 15.6.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk, údaje platné k 12.6.2020 – osobitne pre p.č. „E“ 418/7, 418/206, 418/5
- Záznam z obhliadky pozemku zo dňa 19.6.2020 – fotodokumentácia skutkového stavu a využitia pozemku.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami.

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.
- 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.
- 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

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 neprímeranou 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 neprímeranou 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 nehnuteľností, 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 tesne 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

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

V_{H_{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 – kľúč 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:

- konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- 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 zo všeobecnej hodnoty pozemku.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : zadávateľ žiada stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena v rozsahu p.č. 1015/43 vo výmere 46m², oddeleného podľa GP č. 10/2019, ktorý je dodaný s overením v katastrálnom konaní.

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 odčleneného pozemku p.č. 1015/43, vo veľkosti 46 m², podľa GP č. 10/2019 môže byť pre účely stanovenia odhadu nájmu do výpočtu jednorazovej odplaty za vznik vecného bremena v prospech vlastníka nehnuteľnosti na p.č. 1015/39 registra „C“ v k.ú. Ružinov v Bratislave, zistená metódou polohovej diferenciácie alebo porovnávacou metódou.

Porovnávací metóda nie je v znaleckom posudku použitá (v žiadnom z výpočtových krokov), pretože nemám k dispozícii dostatočný počet preukázateľných a hodnoverných podkladov pre porovnanie, ako napr. zmluvy o nájme, alebo zriadení vecného bremena identických alebo obdobných prípadov (časť pozemku, s rovnakým účelom využitia a zaťažením VB), doklady o uskutočnených obchodných transakciách. Zmluvy o zriadení vecného bremena uverejnené na <http://bratislava.sk/register/vismo/> nie sú vhodným podkladom pre porovnanie. Cenu, ako jednorazovú odplatu v prospech povinného za zriadenie vecného bremena nie je možné použiť v porovnaní, nakoľko zo zmlúv je zrejماً výška odplaty avšak nie je zrejماً rozsah zriadeného vecného bremena, a tým cena za mernú jednotku v Eur/m² pozemku. Prílohy k zmluvným dojednaniám (znalecké posudky a GP), z ktorých by bolo možné určiť rozsah vecného bremena nie sú zverejňované spoločne so zmluvami. Identifikácia predmetu je vo vyhľadávacom web portáli registra zmlúv nemožná.

Zmluvy o nájme zverejnené v centrálnom registri sa týkajú pozemkov s možnosťou krátkodobého alebo dlhodobého využitia, čo pri tvare, polohe, možnosti využitia a rozsahu predmetu ohodnotenia – odčlenenej p.č. 1015/43 s veľkosťou 46m² - neprichádza do úvahy. Z tohto titulu ani zmluvné dojednania nie sú v danom prípade vhodným porovnávacím etalónom.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena bude pri určení vstupných veličín do výpočtu 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**b.1) List vlastníctva č. 7868**

Predmetom posudku sú parcely evidované v registri „E“ MUO na LV č. 7868 v k. ú. Ružinov, obec Bratislava MČ Ružinov, okres Bratislava II, na liste vlastníctva č. 7868 zo dňa 15.6.2020 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.
418/5	69	Orná pôda	7		1
418/7	69	Orná pôda	7		1
418/206	57	Orná pôda	7		1

Legenda:

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

CPU – číslo pôvodného k.ú.: 7 Prievoz

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, neboli zistené zápisy k predmetným parcelám. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku).

Iné údaje: Bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia, vyhľadávaním neboli zistené zápisy k predmetným parcelám. (Vid' list vlastníctva v prílohe posudku)

Poznámka: Bez zápisu.

b.2) Geometrický plán č. 10/2019

V zmysle geometrického plánu č. 10/2019 na obnovu časti pôvodnej p.č. **418/5, 418/7, 418/106, 418/206, 421/5, 421/306** registra "E" evidovanej na LV č. 7868 (nová p.č. 1015/41 – 1015/44), ktorý vyhotovil Ing. Vladimír Siget, Mišíkova 9, Bratislava, 811 06, IČO 13972723 dňa 23.4.2019, s overením v katastrálnom konaní dňa 16.5.2019 pod č. 927/2019 je z parcel č. 418/5 (diel 1), 418/7 (diel 4) a 418/206 (diel 7) vytvorená p.č. 1015/43 s celkovou výmerou 46m², čo predstavuje odčlenené diely:

- 1 – 6 m²,
- 4 – 2 m²,
- 7 – 38 m².

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena s právom prechodu a prejazdu na dobu neurčitú je podľa geometrického plánu p.č. 1015/43 v celkovej výmere 46m², s kódom druhu pozemku 22 – zastavaná plocha, pozemky na ktorých je postavená inžinierska stavba – cestná a miestna a účelová komunikácia... v prospech doterajšieho vlastníka pozemku.

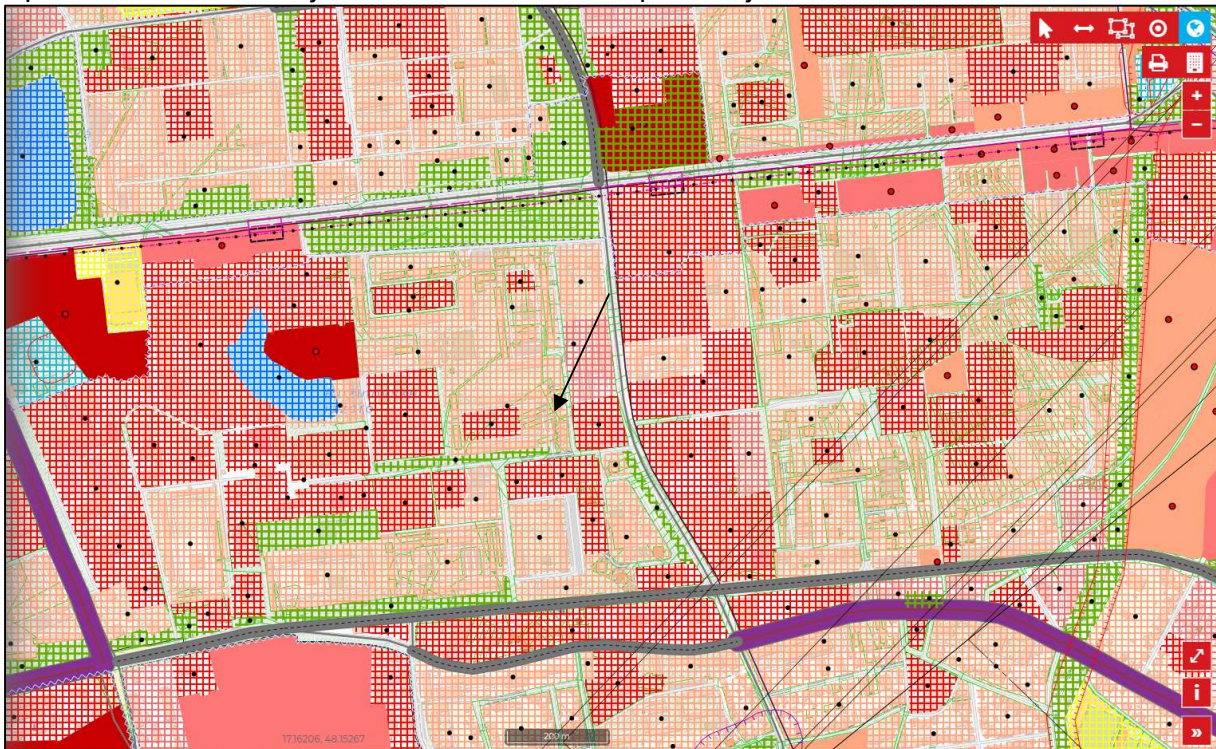
c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka posudzovanej nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 19.6.2020. Na obhliadke bol preverený skutkový stav využitia pozemku, na ktorom sa nachádza spevnená plocha zo zámkovej dlažby – vjazd do garáže a parkovanie a spevnená plocha z dlažby – vstup do domu, hranice parcely v území nie sú identifikovateľné. Novovzniknutá parcela je vyústená od rodinného na komunikáciu na ulici Papraďová a zabezpečuje prístup z rodinného domu s príslušenstvom na p.č. 1015/39, 40 na verejnú komunikáciu – asfaltovú cestu v území.

d) Technická dokumentácia k predmetu ohodnotenia:

Pre splnenie znaleckej úlohy nebola potrebná projektová dokumentácia.

Technická dokumentácia – geometrický plán č. 10/2019 s overením v katastrálnom konaní bude použitý ako technický podklad pre identifikáciu novovzniknutého pozemku, ktorý je predmetom určenia hodnoty a rozsahu vecného bremena. Výmera pozemku pre účely zriadenia vecného bremena je zrejma z popisnej časti GP, približná poloha v rámci územia je zrejma z grafickej časti GP – ohraničenie existujúcou stavbou rodinného domu s príslušenstvom a verejnou komunikáciou na Papraďovej ul.



Kód 101, 102, obytné územie stabilizované

K dispozícii nebola UPI. Podľa grafickej časti UP, zverejneného na <http://www.bratislava.sk/uzemny-plan-mesta/> je v mieste novovzniknutej parcely č. 1015/43 z pôvodných dielov 1,4,7 uvažované so stabilizovaným územím, určeným na bývanie, funkčné využitie s kódom 101, 102, pričom v stabilizovanom území sú podľa textovej časti UP obvykle

prípustné prístavby nadstavby existujúcich stavieb prípadne dopravná vybavenosť pre obsluhu územia.

Na pozemku je zaznamenané umiestnenie spevnených betónových plôch a prípojok IS k okolitým nehnuteľnostiam (SV, predpokladám trasu kanalizácie, EE, plynu). Poskytnuté a zadovážené technické podklady sú postačujúce pre vykonanie ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia:

Pôvodné parcely registra „E“ je vedená na LV č. 7868, sú zakreslené v grafickej časti evidencie katastra nehnuteľností – na mape určeného operátu. Rozsah vecného bremena na novovzniknutej p.č. 1015/43, je zakreslený v údajoch geometrického plánu č. 10/2019 (diel 1,4,7), 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 je overený v katastrálnom konaní, považujem tento za najvyšší doklad o identifikácii parciel. Výška jednorazovej odmeny za zriadenie vecného bremena bude stanovená pre výmeru v zmysle údajov v geometrickom pláne: p.č. 1015/43 vo výmere 46m².

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

- pozemok v rozsahu vecného bremena parc. č. 1015/43 – zastavané plochy, s výmerou 46 m², kód 22 – inžinierska stavba, vytvorený GP č. 10/2019 z pozemkov registra „E“ p.č. 418/5 (diel 1), p.č. 418/7 (diel 4), p.č. 418/206 (diel 7), situované v Bratislave, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II.

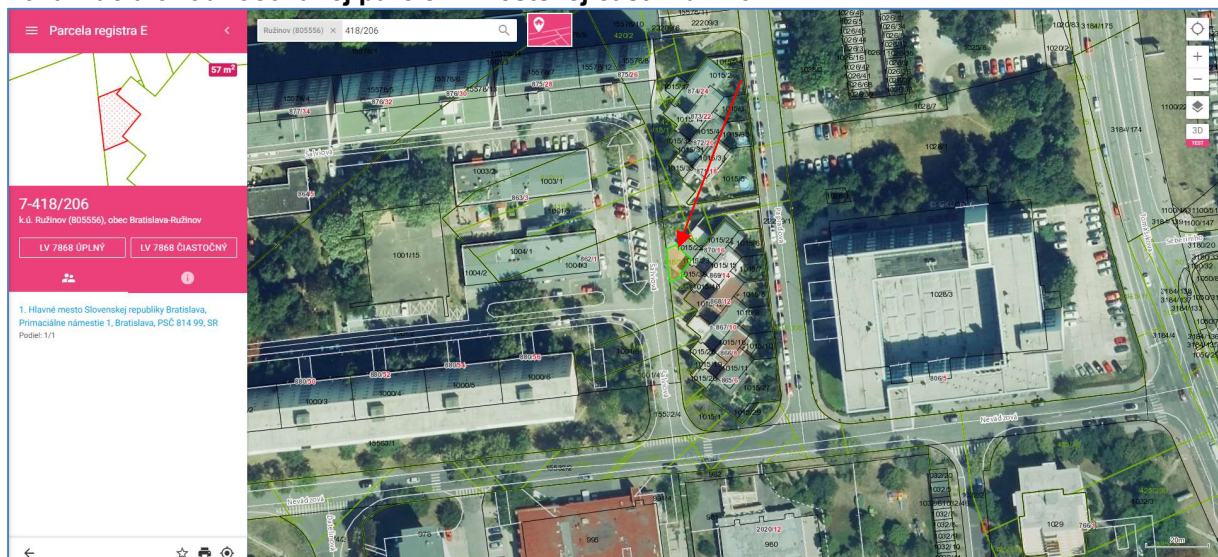
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: spevnené betónové plochy a ich časti, podzemné IS prípadne situované na tomto pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmet znaleckého posudku je novovzniknutý pozemok p.č. 1015/43, ktorý tvorí prístup k IBV na ulici Šalviová v Bratislave, MČ Ružinov.

Lokalizácia ohodnocovanej parciel v mestskej časti Ružinov



Pozemok sa nachádza v širšom centre hlavného mesta Bratislavy, v bežnej pôvodnej sídliskovej časti s hromadnou bytovou výstavbou zo 60-70.tich rokov minulého storočia. V lokalite je dostatočne prístupná poliklinika i nemocnica Ružinov, taktiež základné obchodné vybavenie. V okolí sa nachádza škôlka, základná škola ihrisko, plavecká akadémia, gymnázium, stravovacie zariadenia, obchodný komplex na Mierovej ul. prevádzky a obchody

v novostavbách napr. v objekte Perla Ružinova. Parkovanie v okolí je sťažené, úzke ulice s parkoviskami a individuálnymi rezerváciami, parkovanie je možné na ulici aj v podzemnom garážovom dome. MHD je dostupná pešou chôdzou, zástavka MHD je priamo v mieste na Gagarinovej alebo Tomášikovej. Doprava je v lokalite prezentovaná autobusmi a trolejbusmi. Zataženie bytu hlukom je vo vnútrobloku s IBV minimálne, veľa dospelej zelene - tichá časť. Konfliktne skupiny obyvateľstva znalec nezaznamenal. V dosahu je oddychová zóna Štrkovecké jazero, jazero Rohlík, parky, športoviská. Pracovná príležitosť je vzhľadom k polohe v hl. meste SR a k prístupu do centra dostatočná, vyhľadávaná lokalita na bývanie pre jej vybavenie a možnosť prjazdu na D1 z Gagarinovej a ďalej na Slovensko. Pripravenosť inžinierskych sietí je v mestskej časti dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, telefón, pred pozemkom bola zaznamenaná trasa plynu v chodníku, vodovod na spevnenej ploche, kanalizačná šachta na susednom pozemku, elektrická energia – istiace skrine na fasáde rodinného domu, ku ktorému vedie pozemok.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

K dispozícii nebola UPI. Podľa informácii ÚPN hl. m. SR Bratislavy stanovuje pre toto územie ktorého súčasťou je aj predmetná novovzniknutá parcela číslo funkcie 101, 102 – uvažované so stabilizovaným územím, určeným na bývanie, pričom v stabilizovanom území sú podľa textovej časti UP obvykle prípustné prístavby, nadstavby existujúcich stavieb prípadne dopravná vybavenosť pre obsluhu územia.

Územie s pozemkom je v čase obhliadky využívané ako súčasť prístupu k rodinnému domu žiadateľa na Šalviovej ul. 14, je so spevnenými plochami bez možnosti presnej identifikácie hranice v teréne.

Pozemok je možné využívať v súlade s platným územným plánom mesta Bratislava, súčasné využitie nie je v rozpore s UP - stavebný pozemok pre dopravnú vybavenosť a obsluhu územia, komunikačný systém. Iné ako súčasné a ÚP určené využitie neuvažujem – inžinierska stavba, prístupová a prízjazdová komunikácia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na pozemok je prístup z komunikácie Šalviova, ktorá je v obecnom vlastníctve. Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľností - ide o samostatné určenie hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu za jednorazovú odplatu. Geometrický plán č. 10/2019, ktorým je vymedzený rozsah vecného bremena je v čase vypracovania posudku overený katastrom nehnuteľností, údaje z geometrického plánu – novovzniknutá parcela č. 1015/43 vo veľkosti 46m² nie je evidovaná na katastrálnej mape a liste vlastníctva.

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. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny pod bodom E.3.1.1. 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 užívateľských 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 v platnom znení k rozhodnému dátumu. 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, jeho pripravenosti (vhodnosti z hľadiska tvaru veľkosti, regulatívom podľa ÚP..) na realizovanie stavby, a vybavenosti pozemku, resp. infraštruktúry, ktorá sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Výsledný koeficient polohovej diferenciacie je tiež synergiou zvyšujúcich a znižujúcich faktorov. Hodnota koeficientu infraštruktúry je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením. Zvyšujúce faktory a znižujúce faktory je možné použiť, len ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Stav novovzniknutého pozemku p.č. 1015/43 pred radovým rodinným domom na Šalviovej 14 v Bratislave.

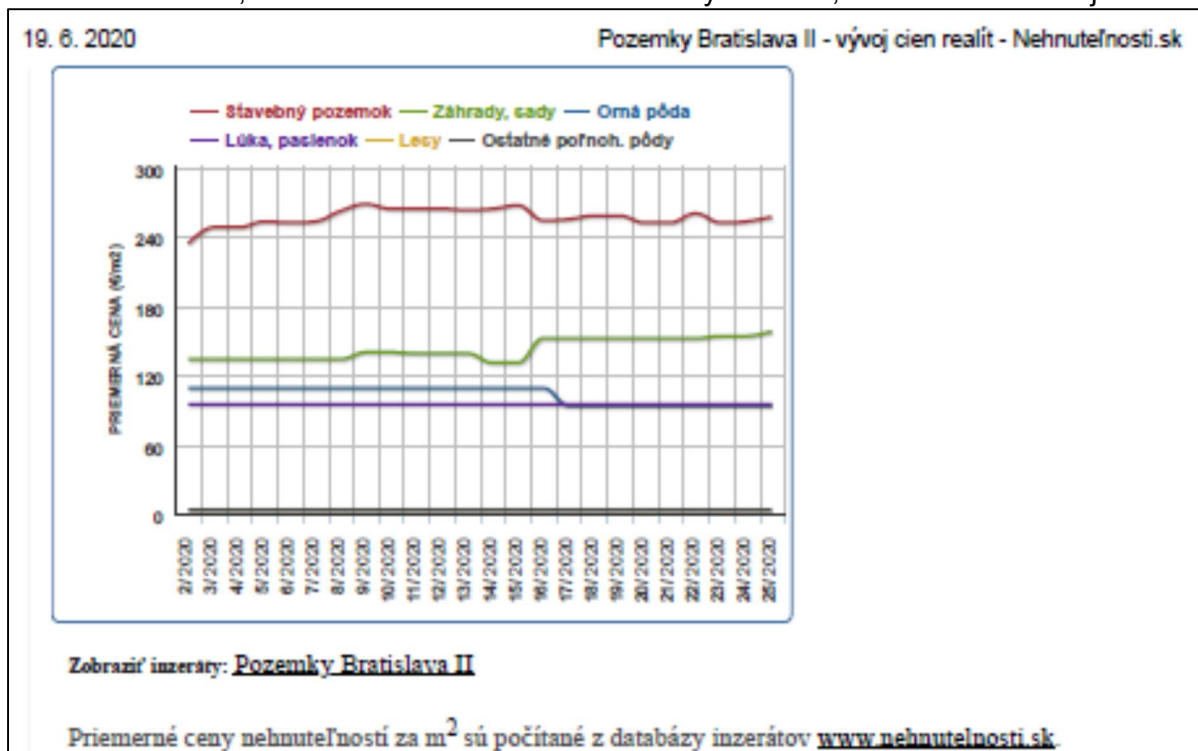


Všeobecne je záujem o kúpu pozemku v lokalite vysoký ako na IBV, tak aj na výstavbu bytových domov. Vzhľadom k predmetu ohodnotenia - novovytvorená p.č. 1015/43 v k.ú. Ružinov, obec Bratislava s výmerou 46m², možnosti účelu využitia (parkovanie, prístup k nehnuteľnosti, obsluha nehnuteľnosti) považujem aj o takýto pozemok záujem v lokalite vyšší.

Samostatne však nie je pozemok vhodný na výstavbu určenú na bývanie. V prípade, že by takýto typ pozemku bol obchodovateľný na voľnom trhu, tak je prejavovaný záujem prevažne zo strany vlastníka príslušného rodinného domu. Z uvedeného dôvodu vo výpočte s zvyšujúcim faktorom uvažujem na úrovni 1,3 (30% zvýšený záujem), čo by mohlo predstavovať jednostranný záujem o kúpu pozemku.

Štatistika ponúk stavebných pozemkov v okr. Bratislava II.

Z ponukových cien nie sú vyňaté extrémny, duplicity, v ponukových cenách je zahrnutý celý okres Bratislava II, bez možnosti abstrahovania lokality Ružinov, okolie Tomášikovej ulice.



Tvar pozemku, jeho veľkosť a poloha v súvislosti so súčasným využitím, neobmedzuje možnosti budúceho využitia – prístup, prejazd, parkovanie pred domom. Prípadné uloženie IS nie je obmedzujúcim faktorom pre súčasné alebo budúce možné využitie. Uvedené skutočnosti nebudú zohľadnené v redukujúcom faktore, použitie redukujúceho faktora nie je dôvodné.

Ostatné objektivizačné faktory sú zjavné z popisu v predchádzajúcom texte posudku a z tabuľky výpočtu. Veľkosť pozemku pre stanovenie VŠH je uvažovaná v zmysle GP č. 10/2019 = 46m².

Výsledná hodnota je stanovená na úrovni pozemkov využívaných pre parkovanie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastník y podiel	Výmera [m ²]
1015/43	zastavané plochy a nádvoría	46,00	1/1	46,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50

	<i>Obytná zóna- bežné sídlisko - v meste s počtom obyvateľov viac ako 100 000, MČ Ružinov je vyhľadávaná oblasť na bývanie s počtom obyvateľov do 75 tis.</i>	
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
	<i>Súčasnú využitie - spevnená plocha - vjazd do garáže a vstup do rodinného domu s príslušenstvom v MČ Ružinov v husto obývanej oblasti.</i>	
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	<i>Pozemok v meste, prístup k MHD do 3 min pešou chôdzou na ul. Gagarinova, alebo Tomášikova, trolejbus, autobus.</i>	
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	<i>Obytné územie stabilizované, s kódom 101, 102 podľa UP.</i>	
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Plné vybavenie bežného sídliska, v ulici je verejný rozvod EE, SV, kanalizácie, plynu. V sídlisku - susedstve - je aj diaľkový rozvod UK.</i>	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
	<i>Dlhodobý zvýšený záujem o kúpu pozemku ako na IBV tak aj na HBV, záujem o kúpu pozemku na infraštruktúru a prístupovú komunikáciu vyplýva so záujmu o kúpu na bývanie. Záujem o kúpu pozemku veľkosti vhodného pre garážovanie alebo parkovanie, prípadne výstavbu garáže pred domom výrazne prevyšuje ponuku v lokalite Ružinov. V danom prípade by záujem o kúpu bol možný len jednostranne, zo strany vlastníka susedného rodinného domu.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Neboli zistené (prípadné trasovanie IS nemá vplyv na užívanie) vzhľadom k súčasnému využívaniu a k možnostiam využívania - prejazd prechod a parkovanie vozidiel vlastníka susednej nehnuteľnosti.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4223$	227,21 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1015/43	$46,00 \text{ m}^2 * 227,21 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 451,66
Spolu		10 451,66

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 zo všeobecnej hodnoty pozemku.

- K dispozícii neboli nájomné zmluvy alebo iné relevantné podklady vhodné do určenia nájmu porovnaním. Znalcom bol zadovážený verejne dostupný príspevok z populárneho magazínu o stanovení nájmu za parkovacie miesto v MČ Ružinov, ktorý je však z roku 2018 a ktorý považujem za orientačnú informáciu o hodnote nájmu za prípadne možné využívanie predmetu ohodnotenia.

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 novovzniknutému pozemku na p.č. 1015/43 registra „C“ v rozsahu podľa GP č. 10/2019 s výmerou 46m², druh zastavaná plocha, kde obsahom vecného bremena je vlastník pozemku povinný strpieť:
 - a) Prechod a prejazd pre vlastníka nehnuteľností na p.č. 1015/39 a žiadateľa v jednej osobe.

V danom prípade ide o **zriadenie vecného bremena niečo strpieť**, čiže závalu na nehnuteľnosti p.č. 1015/43, registra „C“, zastavaná plocha v rozsahu s výmerou 46m², ktorá spôsobuje vlastníkovi nehnuteľnosti – pozemku hospodársku ujmu a „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.
- Predmet ohodnotenia je súčasťou stabilizovaného územia podľa určený UP hl. m. SR Bratislava, v čase vypracovania posudku ako plocha s kódom 101, 102 určené na bývanie, prípustné využitie - dopravná vybavenosť so skutočným využitím k dátumu stanovenia hodnoty ako spevnené plochy pred vjazdom do garáže a vstupom do domu a parkovanie áut pred vjazdom do garáže. Iné ako súčasné a určené využitie sa nepredpokladá.
- Náklady spojené s užívaním veci znáša na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník), teda osoba, pre ktorú sa zriaďuje právo prechodu cez pozemok p.č. 1015/43. (náklady spojené s opravami prístupu, údržbou spevnenej plochy – zimná údržba a čistenie).

Výpočet hospodárskej ujmy vlastníka novovzniknutého pozemku na p.č. 1015/43, zastavaná plocha podľa GP 10/2019 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 obmedzením vyplývajúcim z titulu závädy (s umožnením práva prechodu).
- 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 jednoročných vkladov).
- Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena – hospodárska ujma, ktorú toto VB prináša povinnému je následne zistená podľa základného vzťahu pre stanovenie všeobecnej hodnotu 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.

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 predpokladaným nízkym až žiadnym výnosom.

V danom prípade uvažujem s hodnotou blízkou k spodnej hranici intervalu, nakoľko ide o pozemok v skutočnosti okrem prejazdu a prechodu využívaný aj na parkovanie ďalších áut k rodinnému domu. Tvarom a polohou má možnosť komerčného využitia (napr. parkovacích miest využiteľných na prenájom, rezidenčné parkovanie k prislúchajúcemu rodinnému domu).

Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu, zdrojom informácií je www.nbs.sk , využité sú štatistické údaje zhromaždené za uplynulé ročné obdobie úročenia nových jednoročných vkladov nepeňažných spoločností na úrovni 0,06.

Hodnota nájmu pozemkov v bežných obchodných podmienkach na účely vybudovania spevnených plôch – dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia alebo parkovania sa v bežnom obchodovateľnom prostredí pohybuje podľa odbornej literatúry spravidla na úrovni 2,5 až max 5% zo všeobecnej hodnoty pozemku.

Daň z príjmu je uvažovaná pre vlastníka nehnuteľnosti na úrovni zodpovedajúcej k danému obdobiu pre právnické osoby.

3.1.1 Podľa GP 10/2019 - odčlenený 1015/43

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou:	227,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,06 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	46,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 227,210 * \left[\frac{(1+0,0006)^{25} * 0,0006}{(1+0,0006)^{25} - 1} \right] * 1,21 = 11,083 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 46,00 \text{ m}^2 * 11,083 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{509,82 \text{ €/rok}}$$

3.2. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

3.2.1 Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena

Základné údaje

Všeobecná hodnota závädy stanovená ako jednorazová odplata je stanovená k rozhodnému dátumu - obhliadka dňa 21.6.2020 v cenovej úrovni k posledným známym údajom úrokových sadzieb z 3/2020 až 2/2020. Úroková miera je stanovená k rozhodnému dátumu - zdrojom informácií je www.nbs.sk ako úroková sadzba termínovaných vkladov v bankách (Vklady nefinančných operácií s jednoročnou splatnosťou ročný priemer zverejnených k 6/2020 na úrovni 0,06%).

TABUĽKA 3										
Úrokové sadzby z nových vkladov a úverov v eurách										
Úrokové sadzby z nových vkladov (v %)										
	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	
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
máj 19	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09
jún 19	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74
júl 19	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06
august 19	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10
september 19	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06
október 19	0,03	0,84	1,10	1,32	0,20	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00
november 19	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01
december 19	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82
január 20	0,03	0,82	1,08	1,09	0,21	0,01	0,00	0,01	0,16	0,10
február 20	0,02	0,86	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06	0,10	0,10
Priemer								0,06	0,15	0,27

Zadelenie vecného bremena: *Záväda viaznuca na nehnuteľnosti*

Obdobie: *Časovo neobmedzené*

Doba trvania: *20 r.*

Úroková miera: *0,08 %*

Bežný hrubý príjem

Je peňažná suma, ktorú by vlastník získal formou prenájmu pri bežnom obhospodarovaní, keď záväda neexistuje. V danom prípade ide o pozemok určený na dopravnú vybavenosť, s obmedzeným využívaním na podnikanie formou prenájmu. Výnos je stanovený s predpokladaného odhadu nájmu stanoveného výpočtom zo VŠH pozemku na spodnej hranici obvykle dosiahnuteľného intervalu hodnoty prenájmu obdobných nehnuteľností.

Odhad ročného nájmu je stanovený výpočtom. Orientačnou informáciou je znalcom zadovážená výška nájmu pre parkovanie v danej lokalite - verejne dostupné na:

<https://www.cas.sk/clanok/711143/obyvatelia-bratislavy-casto-nemaju-kde-odstavit-svoje-auta-kolko-stoji-prenajom-parkovacieho-miesta/>

platí pre rok 2018 v časti Ružinov nájom parkovacieho miesta: 321,20 €/rok, kedy podmienkou je trvalý pobyt v Ružinove. Pre ostatných je cena za prenájom 642,40 €. Hodnota nájmu je určená výpočtom z odhadu všeobecnej hodnoty pozemku. Pre odhad hodnoty vecného bremena je stanovená na hornej úrovni dlhodobo sledovaného nájmu za spevnenú plochu (cca 5% z hodnoty pozemku v celosti 46m²) a zároveň na odhadovanej úrovni bežnej ceny za prenájom parkovania v danej lokalite k roku 2020.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom parkovania	1	ks	1,00	509,82	509,82

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. 1015/43 vyplývajúce z tejto povinnosti neuvažujem. Náklady uvažujem vo výške finančných prostriedkov nutných na zimnú údržbu, paušálne po dobu 6 mesiacov, ktorú by vlastník pozemkov mal vykonávať na dopravných komunikáciách, chodníkoch a prístupoch k nehnuteľnostiam, v hodnote 0,35 Eur/m².

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
čistenie a zimná údržba	0,35*46*6	96,60
Predpokladané bežné náklady spolu:		96,60

Bežný odčerpateľný zdroj zohľadňuje predpokladané straty pri získaní bežného príjmu, ktoré uvažujeme na úrovni min 16-25%, a ktoré predstavujú riziko výpadku minimálne 2-3 mesačného nájmu za prípadný prenájom pozemku. 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). V danom prípade uvažujem zvýšený záujem o prenájom pozemku tohto typu, tvaru a umiestnenia v lokalite – skutočné využitie ako príjazd, prístup s parkovaním pred domom), teda aj maximálna možnosť získania výnosu na báze prenájmu pozemku. Uvažujem preto stratu blízku k spodnej hranici odporúčaného intervalu.

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 509,82 - 96,60 - 127,46 (25\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 285,76 \text{ €/rok}$

Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady na nehnuteľnosti vo výpočte neuvažujem (zimná údržba, čistenie), nakoľko náklady spojené s užívaním veci znáša na základe práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu ten, kto je oprávnený užívať cudziu vec (občiansky zákonník). Daň z nehnuteľnosti neuvažujem, obec je od daní z nehnuteľnosti oslobodená, daň nebude prenesená na osobu oprávnenú cudziu vec užívať.

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:

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

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 alebo skutočne využívaný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

Vecné bremeno podľa GP č. 10/2019 v rozsahu 46m² je vymedzené potrebou práva prechodu a prejazdu k nehnuteľnosti. Obmedzením pre vlastníka novovzniknutého pozemku p.č. 1015/43 registra „C“ v k.ú. Ružinov bude zaťaženie bez možnosti ďalšieho využitia napr. výstavbu, prenájom parkovania, využívania spevnenej plochy avšak aj s možnosťami využívania na súčasný účel – uloženie IS pod povrchom.

V danom prípade, pri zriadení práva prechodu a prejazdu cez pozemok, ktorý je súčasťou dopravnej vybavenosti územia uvažujem so skutočným obmedzením na úrovni max 50% - s možnosťou využitia pozemku pre vlastníka pre uloženie IS pod povrchom.

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $50 * (100-25)/100 = 37,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 509,82 - 0,00 - 127,46(25\% \text{ strata}) - 191,18(37,5\% \text{ obmedzenie}) = 191,18 \text{ €/rok}$

Hospodárska ujma

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

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |191,18 - 285,76| = \mathbf{94,58 \text{ €/rok}}$$

Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,06 / 100 = 0,0006$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 94,58 * \frac{(1 + 0,0006)^1 - 1}{(1 + 0,0006)^1 * 0,0006}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{94,52 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 94,52 / 1 = \mathbf{94,52 \text{ €/ks}}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 94,58 * \frac{(1 + 0,0006)^{20} - 1}{(1 + 0,0006)^{20} * 0,0006}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{1\ 879,74 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\ 879,74 / 1 = \mathbf{1\ 879,74 \text{ €/ks}}$$

Odhad všeobecnej **jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú** na pozemku v k. ú. Ružinov, registra „C“ GP č. 10/2019 novovytvorenej parcely č. 1015/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 46 m², z pozemkov registra „E“ parc. E“ p.č. 418/7 (diel 4), p.č. 418/206 (diel 7) a p.č. 418/5 (diel 1), v k. ú. Ružinov, obec MČ Ružinov - Bratislava, okres Bratislava II, LV č. 7868 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, je stanovený so splnením okrajovej podmienky použitia obdobia návratnosti investície, kedy platí podmienka $V\dot{S}H_{VB} < V\dot{S}H_{POZ}$ a hodnota je vyjadrená v eurách.

III. ZÁVER

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu 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 bol: **novovytvorený pozemok p.č. 1015/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 46m² oddeleného podľa GP č. 10/2019 od pozemkov registra „E“ p.č. 418/7 (diel 4), p.č. 418/206 (diel 7) a p.č. 418/5 (diel 1), v k. ú. Ružinov, obec MČ Ružinov - Bratislava, okres Bratislava II, LV č. 7868 vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy.**

Odpoveď na úlohu znalca:

Jednorázová odplata za zriadenie vecného bremena:

práva prechodu a prejazdu 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 na **novovytvorený pozemok p.č. 1015/43 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 46m² oddeleného podľa GP č. 10/2019 od pozemkov registra „E“ p.č. 418/7 (diel 4), p.č. 418/206 (diel 7) a p.č. 418/5 (diel 1), v k. ú. Ružinov, obec MČ Ružinov - Bratislava, okres Bratislava II, LV č. 7868 vo vlastníctve hl.m. 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 jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena vychádza z odhadu všeobecnej hodnoty

pozemku metódou polohovej diferenciacie a odhadu hodnoty nájmu, ktoré sú stanovené výpočtom z poskytnutých a dostupných podkladov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa GP 10/2019 - odčlenený 1015/43 - parc. č. 1015/43 (46 m ²)	10 451,66
Všeobecná hodnota celkom	10 451,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	10 500,00

Slovom: Desat'tisícpäťsto Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
1015/43	11,083	509,82
Spolu		509,82
Zaokrúhlene		510,00

Slovom: Päťstodesať Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu po p.č. 1015/43	1 879,74	znižuje
Spolu VŠH	1 879,74	
Zaokrúhlene	1 880,00	

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

V Bratislave dňa 20.6.2020

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS 2001719 SNM/20/053/JT, zo dňa 8.6.2020- elektronicky – 1x A4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 15.6.2020, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter, pre parcely registra „E“ (418/7, 418/206, 418/5) – 1xA4
3. Výpis z listu vlastníctva č. 7868 – čiastočný, zo dňa 15.6.2020, informatívny, z www.katasterportal.sk, údaje platné k 12.6.2020 – osobitne pre p.č. „E“ 418/7, 418/206, 418/5 – výber strán 11xA4
4. Mapa ulíc s polohou pozemku v rámci územia v lokalite Šalviova - Papraďova, Ružinov – elektronicky – 1x A4
5. Katastrálna mapa s vyznačením rozsahu a polohy vecného bremena v lokalite Šalviova - Papraďova, Ružinov – elektronicky – 1xA4
6. Geometrický plán č. 10/2019 zo dňa 23.4.2019, na obnovu časti pôvodných parciel č. 418/5, 418/7, 418/106, 418/206, 421/5, 421,306 (nová p.č. 1015/41-/44) s overením v katastrálnom konaní, vypracoval Vladimír Siget, IČO 13972723 – elektronicky – 4xA4
7. Cenník – ponuka kosenia- BFA Cleaning – 1xA4

Spolu:

20xA4