

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS2102616 zo dňa 07.07.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 60/2021

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby (spevnená plocha) na pozemku parcelné číslo 22306/2, katastrálne územie Vinohrady, evidovaný na liste vlastníctva číslo 2212, v rozsahu podľa geometrického plánu číslo 92/2020- diel 1 vo veľkosti 76 m²,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet strán (z toho príloh) : 21 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1xCD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby (spevnená plocha) na pozemku parcelné číslo 22306/2, katastrálne územie Vinohrady, evidovaný na liste vlastníctva číslo 2212, v rozsahu podľa geometrického plánu číslo 92/2020- diel 1 vo veľkosti 76 m², pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena resp. primeranej náhrady za nútené obmedzenie užívania nehnuteľností (hodnoty ťarchy- vecného bremena).

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

03.08.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Výška náhrady je stanovená podľa aktuálnych platných predpisov a metodických postupov znalcov, a charakteru obmedzenia za obdobie s neobmedzeným trvaním, so zohľadnením aktuálneho stavu, teda k 03.08.2021. Nehnuteľnosť sa ohodnocuje k 05.08.2021.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2102616 zo dňa 07.07.2021, schválená dňa 08.07.2021 (originál a vo formáte PDF);
- Geometrický plán na zriadenie vecného bremena práva stavby na p. č. 22306/26, číslo plánu 92/2020, kat. územie Vinohrady, vyhotovený dňa 14.01.2021, vyhotovil Ing. Matej Klepoch, autorizačne overený dňa 14.01.2021, úradne overený dňa 27.01.2021 (vo formáte PDF);
- List číslo MAGS OOUPD 47894/2021-349399 zo dňa 20.05.2021, vo veci „Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu a stanovisko k zriadeniu vecného bremena (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 2212, zo dňa 05.08.2021, kat. územie Vinohrady, (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 05.08.2021, kat. územie Vinohrady (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 03.08.2021.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

-

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu a preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností- pozemkov, ktoré sú predmetom znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2212 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
22306/26	172	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) 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

ČASŤ C: ĽARCHY – len hodnotená parcela

Por. č.:

Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve umiestnenia, prevádzkovania a užívania stavby odstavnej parkovacej plochy na pozemkoch registra C KN parc.č.21649/4, 22306/26 v rozsahu GP č.95/2018 na zriadenie vecného bremena práva stavby na parc.č.19399/38, 21649/4,22305/3,22306/26, úradne osvedčeného dňa 10.07.2019 pod č. G1-1322/19 v prospech vlastníka stavby 'Polyfunkčný bytový dom Kramáre', objekt 'SO 07 Komunikácie a spevnené plochy' podľa rozhodnutia o povolení užívania stavby, ktoré vydala Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, pod č.Val-1244/2009-ZS/KR zo dňa 28.09.2009, právoplatné dňa 19.10.2009, podľa V- 5286/2020 zo dňa 24.04.2020

- 1 Vecné bremeno- spočívajúce v práve stavby na pozemku parc.č. 22306/26 a práve pešieho prechodu cez časť vonkajších schodov na pozemku parc.č. 22306/26 (v rozsahu určeným geometrickým plánom č.99/2009) v prospech vlastníka pozemku parc.č. 5750/67,81 podľa Rozh. V-30/2010 zo dňa 07.01.2010.
- 1 Právo z vecného bremena spočívajúce v práve pešieho prechodu cez vonkajšie schody a pochôdznu terasu na pozemku parc.č. 5750/81 a časť vonkajších schodov a spevnenú plochu na pozemku parc.č. 5750/67 (v rozsahu určeným geometrickým plánom č.99/2009) v prospech vlastníka pozemku parc.č. 22306/26 podľa Rozh. V-30/2010 zo dňa 07.01.2010.
- 1 Vecné bremeno - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 a to na pozemky registra C KN parc. č. 22306/26, 21649/4, 5620/11, 5572/2, 5572/5, 5572/23, 5620/39, 5620/74, 5620/40, 5801/1, 5803/11, 5803/10, 5750/2, 5701/36, 5750/16, 5750/17, 5750/18, 5750/32, 5750/19, 5803/8, 5803/9, 21658/1, 21658/2, 6010/8, 5675/2, 5675/4, podľa § 66 ods.1 písm.a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-13076/16

Iné údaje: Netýkajú sa predmetu ohodnotenia.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka bola vykonaná dňa 03.08.2021 bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Územnoplánovacia informácia a geometrický plán sa nachádza v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k paralele ako celku je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Rozsah posudzovaného dielu na p. č. 22306/26 je zobrazený v geometrickom pláne číslo 92/2020 vyhotovený dňa 14.01.2021, ktorý sa nachádza v prílohe.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 22306/2, katastrálne územie Vinohrady, evidovaný na liste vlastníctva číslo 2212, v rozsahu podľa geometrického plánu číslo 92/2020- diel 1 vo veľkosti 76 m².

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok resp. jeho časť sa nachádza v zastavanom území obce Bratislava, mestská časť Nové Mesto, miestna časť Kramáre. Jedná sa o svahovité územie so zástavbou prevažne bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti, zdravotnícke zariadenia a nemocnica. V priamom okolí je veľmi dobrá občianska vybavenosť, všetky inžinierske siete. Dostupnosť do historického centra mesta je do 10 minút autom asi 3 km, v pešej dostupnosti do 3 minút je dostupná frekventovaná mestská hromadná doprava (autobus, trolejbus).

Podľa územnoplánovacej informácie územie, ktorého je súčasťou aj predmetný pozemok resp. jeho časť, je funkčné využitie občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, stabilizované územie. Kompletná územnoplánovacia informácia sa nachádza v prílohe.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol predmetný diel zastavaný spevnenými plochami- chodník pre peších alebo parkovisko. Preto iné využitie ako v súčasnosti je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na liste vlastníctva sú zapísané ťarchy - vecné bremená, v súvislosti s prítomnosťou komunikačných sietí, resp. s prechodom peších cez vonkajšie schody. Zriadenie nového vecného bremena práva stavby na vyznačenej časti predmetného pozemku, úplne obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní. Účel využívania pozemku zostáva bez zmeny, s čiastočným obmedzením pre vlastníka parcely po zriadení vecného bremena, v rozsahu uvedenom vo výpočte.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Predmetom ohodnotenia je pozemok parcelné číslo 22306/2, katastrálne územie Vinohrady, evidovaný na liste vlastníctva číslo 2212, v rozsahu podľa geometrického plánu číslo 92/2020- diel 1 vo veľkosti 76 m². Parcela resp. jej predmetný diel je celoplošne zastavaný spevnenými plochami zo zámkovej dlažby- chodník pre peších, z východnej strany lemovaný cestným obrubníkom, ktorý oddeľuje chodník od miestnej prístupovej asfaltovej komunikácie- Vlárská ulica. V danom mieste sú všetky inžinierke siete.

Vzhľadom na obmedzujúce možnosti využitia, tvar a veľkosť stanovujem koeficient redukujúcich faktorov 0,70. Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 1,40- zrealnenie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
Diel 1 z p. č. 22306/26	ostatná plocha	76	76,00	1/1	76,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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	1,60
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 1,40 * 0,70	2,9635
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 2,9635	196,75 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 76,00 m ² * 196,75 €/m ²	14 953,00 €

3. NÁJMY

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 20 rokov. Vyhláška 492/2004 uvádza po poslednej novelizácii platnej od 01.07.2010 obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície do pozemku v čase ohodnotenia. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby).

V čase posúdenia platí základná úroková sadzba ECB platná od 16.03.2016 pre hlavné refinančné operácie vo výške 0,00%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške 0,49 % (1. polrok 2021)- nové vklady s viazanosťou nad dva roky- nefinančné spoločnosti (zdroj: www.nbs.sk). Sadzba dane z príjmov právnickej osoby 21 %.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Diel 1 z p. č. 22306/26 podľa GP č. 92/2020, k. ú. Vinohrady

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	196,750 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,49 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	76,00 m ²

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 196,750 * \left[\frac{(1+0,0049)^{20} * 0,0049}{(1+0,0049)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 12,525 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 76,00 \text{ m}^2 * 12,525 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 951,90 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Právo stavby

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy, ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania. Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závary. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení. Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závary (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závary. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závary na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závary vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závary niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závary sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závary. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná/ odhadovaná miera obmedzenia z titulu závary. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,49 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom za pozemok	76	m ²	76,00	12,525	951,90

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	$76 \cdot 5,97 \cdot 1,25 / 100$	5,67
Správne náklady	$951,90 \cdot 0,05$	47,60
Predpokladané bežné náklady spolu:		53,27

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 951,90 - 53,27 - 285,57 (30\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 613,06 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	$76 * 5,97 * 1,25 / 100$	5,67
Správne náklady	$951,90 * 0,05$	47,60
Predpokladané budúce náklady spolu:		53,27

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 30) / 100 = 70,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 951,90 - 53,27 - 285,57 (30\% \text{ strata}) - 666,33 (70\% \text{ obmedzenie}) = - 53,27 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 53,27 - 613,06| = 666,33 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera: } k = 0,49 / 100 = 0,0049$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 666,33 * \frac{(1 + 0,0049)^1 - 1}{(1 + 0,0049)^1 * 0,0049}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 663,08 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 663,08 / 76 = 8,72 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 666,33 * \frac{(1 + 0,0049)^{20} - 1}{(1 + 0,0049)^{20} * 0,0049}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 12 664,91 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 12 664,91 / 76 = 166,64 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby (spevnená plocha) na pozemku parcelné číslo 22306/2, katastrálne územie Vinohrady, evidovaný na liste vlastníctva číslo 2212, v rozsahu podľa geometrického plánu číslo 92/2020- diel 1 vo veľkosti 76 m², pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena.

ODPOVEĎ:

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

Ku dňu 05.08.2021, stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo stavby (spevnená plocha) na pozemku parcelné číslo 22306/2, katastrálne územie Vinohrady, evidovaný na liste vlastníctva číslo 2212, v rozsahu podľa geometrického plánu číslo 92/2020- diel 1 vo veľkosti 76 m², pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena, vo výške:

12 700,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Diel 1 z p. č. 22306/26 podľa GP č. 92/2020, k. ú. Vinohrady - parc. č. Diel 1 z p. č. 22306/26 (76 m ²)	14 953,00
Všeobecná hodnota celkom	14 953,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	15 000,00

Slovom: Pätnásťtisíc Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Diel 1 z p. č. 22306/26 podľa GP č. 92/2020, k. ú. Vinohrady - parc. č. Diel 1 z p. č. 22306/26	12,525	951,90
Spolu		951,90
Zaokrúhlene		950,00

Slovom: Deväťstopäťdesiat Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo stavby	12 664,91	znižuje
Spolu VŠH	12 664,91	
Zaokrúhlene	12 700,00	

Slovom: Dvanásťtisícšesťdesiat Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 5.8.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo OTS2102616 zo dňa 07.07.2021 (1xA4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 2212 (2xA4)
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
4. Geometrický plán číslo 92/2020, vyhotovený dňa 14.01.2021 (3xA4)
5. List číslo MAGS OOUPD 47894/2021-349399 zo dňa 20.05.2021 (2xA4)
6. Fotodokumentácia (1xA4)

Strana č. 11
Strana č. 12 - 13
Strana č. 14
Strana č. 15 - 17
Strana č. 18 - 19
Strana č. 20

SPOLU PRÍLOHY: 10xA4

STRANA č. 11 – 20