

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

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

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

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

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS2101340, SNM/21/032/SBe, zo dňa 09.04.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 95/2021

Vo veci: Stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva stavby previsov budovy na Černyševského 50 v Bratislave, nad časti pozemkov parc. č. 4690/18 v zábere 88 m² a parc. č. 4620/4 v zábere 11 m² v k.ú. Petržalka, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

Počet strán (z toho príloh): 33 (16)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva stavby previsov budovy na Černyševského 50 v Bratislave, nad časti pozemkov parc. č. 4690/18 v zábere 88 m² a parc. č. 4620/4 v zábere 11 m² v k.ú. Petržalka, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v prospech vlastníka stavby.

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zriadenia vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 23.08.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 23.08.2021.

5. Podklady na vypracovanie doplnenia posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS2101340, SNM/21/032/SBe, zo dňa 09.04.2021
- Situácia zamerania predmetného pozemku
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 27.11.2020

b) podklady získané znalcom

- Výpis z LV č. 2644, parcela č. 4690/18, k.ú. Petržalka, zo dňa 22.08.2021
- Výpis z LV č. 1748, parcela č. 4620/4, k.ú. Petržalka, zo dňa 22.08.2021
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 22.08.2021
- Situácia pozemku podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Údaje o ponukových cenách podobných pozemkov v danej lokalite
- Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov
- Sadzby dane z nehnuteľností pre Bratislavu
- Zistenia z miestnej obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení

- Vecné bremená od A do Z, prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol., Linde Praha 2006
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Teorie oceňování nemovitostí, prof. Bradáč. a kol. - Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
- Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi - Vyparina, Tomko, Tóth - 2008
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovacia hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

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

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

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
 k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$,
 kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
 n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z Katastra nehnuteľností, LV č. 2644, okres Bratislava V, katastrálne územie Petržalka:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (**len hodnotená parcela**)
- Parcelné číslo 4690/18, výmera 1759 m², ostatná plocha

(Podľa zadania a predloženého zamerania pozemku, výmera záberu je 88 m²)

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

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

ČASŤ C: ĽARCHY

Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1 zákona č. 351/2011 Z.z. - povinnosť vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 4690/18, 5209/11 strpieť a právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469) ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutých nehnuteľnostiach. S výkonom práv vecného bremena sú spojené oprávnenia vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a udržbou vedení na nehnuteľnosti a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku, Z-3887/16.

Poznámka: Bez zápisu.

Výpis z Katastra nehnuteľností, LV č. 1748, okres Bratislava V, katastrálne územie Petržalka:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape (len hodnotená parcela)
- Parcelné číslo 4620/4, výmera 12327 m², zastavaná plocha a nádvorie

(Podľa zadania a predloženého zamerania pozemku, výmera záberu je 11 m²)

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť.

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

Vlastník:

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava

1/1

Nájomca:

5 Tatra Residence, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, PSČ 811 06, SR

K vlastníkovi č. 1 je nájomný vzťah na pozemok parcelné číslo 4620/4, podľa nájomnej zmluvy č.08-83-0303-09-00 uzatvorenej dňa 24.4.2009 na dobu neurčitú. N-39/09

ČASŤ C: ĽARCHY

Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1 zákona č. 351/2011 Z.z.

- povinnosť vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 5, 4620/4, 4690/12, 4690/14 strpieť a právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. (IČO: 35763469) ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutých nehnuteľnostiach. S výkonom práv vecného bremena sú spojené oprávnenia vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a udržbou vedení na nehnuteľnosti a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník alebo užívateľ pozemku, Z-3887/16, Z-9354/16.

Vecné bremeno k pozemkom registra C KN parc.č. 4620/4, 4647/1, 4650 v prospech Veolia Energia Slovensko a.s., IČO: 35 702 257 spočívajúce v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov strpieť:

a) zriadenie, uloženie, užívanie, prevádzkovanie, opravy, rekonštrukcie, odstránenie tepelnej prípojky,

b) vstup osôb, vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcie tepelnej prípojky a to v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 2376/2016, podľa V-13643/2017 zo dňa 28.07.2020.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 23.08.2021. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti, vrátane situácie okolia.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

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

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

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

Pozemok v Bratislave, k.ú. Petržalka, parcela číslo 4690/18 v zábere 88 m² a parcela číslo 4620/48 v zábere 11 m².

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

- Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v k.ú. Petržalka

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave V, m.č. Petržalka, na Černyševského ulici a je príľahlý k stavbe administratívnej budovy s.č. 3760 na Černyševského 50 v Bratislave, vlastníkom ktorej je Tatrabanka, a.s. Predmetom ohodnotenia sú len časti parciel vo výmere $88+11=99\text{ m}^2$. V najbližšom okolí sa nachádzajú prevažne bytové domy, administratívne budovy, obchodné prevádzky, mestská infraštruktúra a miestne komunikácie.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 4690/18 a 4620/4 v k.ú. Petržalka (podľa vyznačenia v katastrálnej mape) funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železničných tratí.

Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje využívanie pozemku pre inžinierske stavby/ostatné plochy, ako sídliskové komunikácie a príľahlé pozemky. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku na verejné dopravné a technické vybavenie. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné inžinierske siete. Koeficienty zvyšujúcich faktorov a redukujúcich faktorov boli stanovené v hodnote 1,0 nakoľko tieto faktory už boli zohľadnené v predchádzajúcich koeficientoch.

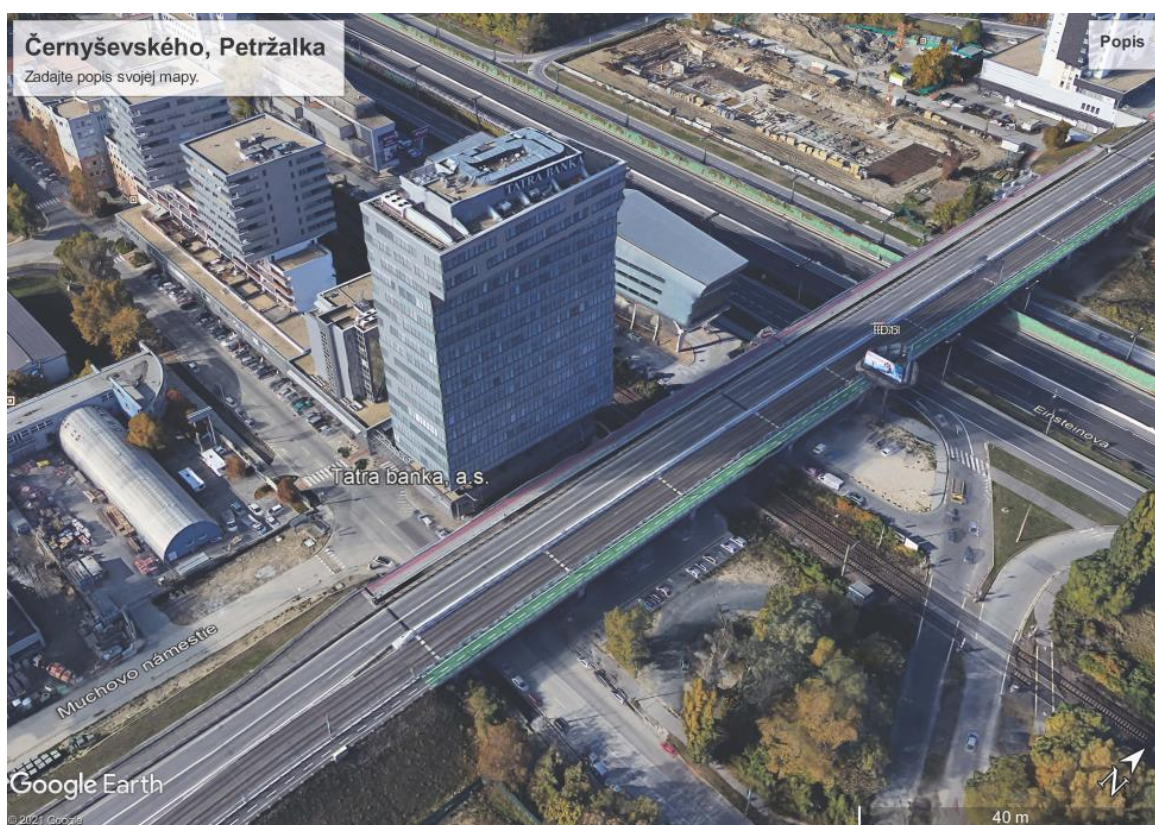
b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku (predmetné časti parciel) je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako pozemok príľahlý k stavbe administratívnej budovy, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa o zriadenie vecného bremena.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Zriadenie trvalého vecného bremena, práva stavby previsov budovy na Černyševského 50 v Bratislave, nad časti pozemkov parc. č. 4690/18 v zábere 88 m^2 a parc. č. 4620/4 v zábere 11 m^2 v k.ú. Petržalka, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v prospech vlastníka stavby, čiastočne obmedzuje vlastníka pozemku v možnostiach jeho využitia. Obmedzenie je relatívne malé, výškové previsy budovy nebránia prechodu chodcov a prejazdu automobilov na úrovni upraveného terénu.

Satelitná fotografia hodnoteného pozemku:



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4690/18	ostatná plocha	88,00	1/1	88,00
4620/4	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
Spolu výmera				99,00

Obec: Bratislava

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	2. inžinierske stavby	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	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3760$	157,74 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4690/18	$88,00 \text{ m}^2 * 157,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 881,12
parc. č. 4620/4	$11,00 \text{ m}^2 * 157,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 735,14
Spolu		15 616,26

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok v k.ú. Petržalka

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

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

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

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

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

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

Vyhláška č. 492/2004 uvádza obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. V tomto prípade je pri výpočte výšky ročného nájmu stanovená doba návratnosti investície v rokoch takým spôsobom, ktorý zohľadňuje síce pomerne dobrú polohu pozemku, avšak s negatívnym vplyvom daného dlhodobého účelu využitia. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Pri určení úrokovej miery sa vychádza zo základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky a z úrokových sadzieb termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola do výpočtu stanovená na základe zistených publikovaných aktuálnych úrokových sadzieb komerčných bánk, podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Vo výpočte je použitá aktuálna sadzba dane z príjmu, resp. priemer sadzieb platných pre právnické a fyzické osoby (všeobecná hodnota).

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	157,740 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	0,85 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	99,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 157,740 * \left[\frac{(1 + 0,0085)^{15} * 0,0085}{(1 + 0,0085)^{15} - 1} \right] * 1,20 = 13,494 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 99,00 \text{ m}^2 * 13,494 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,335,91 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo stavby previsov budovy

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva stavby previsov budovy na Černyševského 50 v Bratislave, nad časti pozemkov parc. č. 4690/18 v zábere 88 m² a parc. č. 4620/4 v zábere 11 m² v k.ú. Petržalka, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v prospech vlastníka 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:

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

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

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

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

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí $n = 20$ rokov (rok),

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď záhada 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 dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou 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. Cudzí stavba obmedzuje vlastníka pozemku v jeho využívaní na dobu neurčitú v rozsahu 100 %.

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

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,85 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom za pozemok	99	m ²	99,00	13,494	1 335,91
Bežný hrubý príjem spolu:					1 335,91

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	1335,91*0,10	133,59
Náklady na prevádzku a údržbu	1335,91*0,15	200,39
Predpokladané bežné náklady spolu:		333,98

Odhadovaná strata: 0 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 1\,335,91 - 333,98 - 0,00 \text{ (0\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 1\,001,93 \text{ €/rok}$$

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]
Správne náklady	1335,91*0,15	200,39
Náklady na prevádzku a údržbu	1335,91*0,20	267,18
Predpokladané budúce náklady spolu:		467,57

Odhadovaná strata:	0 %
Obmedzenie z titulu závady:	
skutočné:	10 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$10 * (100 - 0) / 100 = 10,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 1\,335,91 - 467,57 - 0,00 (0\% \text{ strata}) - 133,59 (10\% \text{ obmedzenie}) = 734,75 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |734,75 - 1\,001,93| = 267,18 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera:} \quad k = 0,85 / 100 = 0,0085$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 267,18 * \frac{(1 + 0,0085)^1 - 1}{(1 + 0,0085)^1 * 0,0085}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 264,93 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 264,93 / 99 = 2,68 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 267,18 * \frac{(1 + 0,0085)^{20} - 1}{(1 + 0,0085)^{20} * 0,0085}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 4\,895,02 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 4\,895,02 / 99 = 49,44 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca je stanovenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena - práva stavby previsov budovy na Černyševského 50 v Bratislave, nad časti pozemkov parc. č. 4690/18 v zábere 88 m² a parc. č. 4620/4 v zábere 11 m² v k.ú. Petržalka, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, v prospech vlastníka stavby. Znalecký posudok je vyhotovený za účelom zriadenia vecného bremena.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo stavby previsov budovy	4 895,02	znižuje
Spolu VŠH zaokrúhlene	4 895,00	

Slovom: Štyritisícosemstodevät'desiatpäť Eur

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

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

V Bratislave, dňa 24.08.2021

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

IV. PRÍLOHY

Č. Popis	počet strán
1. Objednávka č. OTS2101340, SNM/21/032/SBe, zo dňa 09.04.2021	1
2. Situácia zamerania predmetného pozemku	1
3. Výpis z LV č. 2644, parcela č. 4690/18, k.ú. Petržalka, zo dňa 22.08.2021	3
4. Výpis z LV č. 1748, parcela č. 4620/4, k.ú. Petržalka, zo dňa 22.08.2021	5
5. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 22.08.2021	1
6. Územnoplánovacia informácia, zo dňa 27.11.2020	4
7. Štatistické údaje NBS o výške úrokových sadzieb z vkladov	1
Spolu	16