

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266
Spracovateľ: Ing. Mario Hanusek, + 421 905 403 175, hanusek@imm.sk
znalec v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. OTS1501344, SNM/15/17/SBa, zo dňa 19.6.2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 36/2015

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena, práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku, parcela registra „C“, parc. č. 2937/9, k.ú. Karlova Ves o výmere 54 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidovaného na LV č. 46, k.ú. Karlova Ves.

Počet listov (z toho príloh): 41 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x originál, 1x CD .pdf

Dátum vyhotovenia: 21.7.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Úlohou znalca je stanovenie výšky všeobecnej hodnoty vecného bremena, práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku, parcela registra „C“, parc. č. 2937/9, k.ú. Karlova Ves o výmere 54 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidovaného na LV č. 46, k.ú. Karlova Ves.

2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Posudok bol vyžiadaný objednávkou č. OTS1501344, SNM/15/17/SBa, zo dňa 19.6.2015, znalcovi doručenej dňa 7.7.2015.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľnosti ku dňu vykonania miestnej obhliadky 7.7.2015.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

Výška náhrady je stanovená podľa aktuálnych platných predpisov a metodických postupov znalcov, a charakteru obmedzenia za obdobie s neobmedzeným trvaním, so zohľadnením stavu ku dňu miestnej obhliadky, teda 7.7.2015.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1501344, SNM/15/17/SBa, zo dňa 19.6.2015
- Snímka z katastrálnej mapy s grafickou identifikáciou polohy parcely parc.č. 2937/9
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 21.1.2015
- Situácia
- Návrh zmluvy Hlavného mesta SR Bratislavy x PhDr. Elena Valentová, o zriadení vecného bremena, práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzky inžinierskych sietí

Obstarané znalcom:

- Zistenia z miestnej obhliadky z 7.7.2015
- Fotografické snímky vybraných častí nehnuteľnosti
- LV č. 46, k.ú. Karlova Ves, čiastočný, zo dňa 9.7.2015 - z katastrálneho portálu
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 9.7.2015 - z katastrálneho portálu
- Mapa Google earth
- Údaje o cenách ponúkaných pozemkov v lokalite Karlova Ves - internet
- Údaje z NBS o výške úrokových sadzieb vkladov - internet

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 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, v znení neskorších predpisov

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov
- Inštrukcia 7/2009 MS SR, upravujúca organizáciu a riadenie znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- 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
- Oceňovanie nehnuteľností - Ilavský, Nič, Majdúch, MIPress 2012

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie sú

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena. Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť prechod a prejazd a uloženie a prevádzku inžinierskych sietí na pozemku. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvára na dobu neurčitú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LV č. 46, čiastočný, okres Bratislava IV, katastrálne územie Karlova Ves:

Časť A . Majetková podstata

Pozemky: Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č. 2937/9, výmera 54 m², zastavané plochy a nádvoría, 1 - v zastavanom území obce.
spôsob využitia - 25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Časť B. Vlastníci

- Por. č. 1, Hlavné mesto Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

- LV č 46, k.ú. Karlova Ves, čiastočné pre pozemok parc.č. 2937/9 obsahuje veľké množstvo zápisov, žiadny sa však netýka dotknutého pozemku. Čiastočné LV č. 46 je v plnom rozsahu predmetom príloh tohto posudku.

C. Ťarchy

- LV č 46, k.ú. Karlova Ves, čiastočné pre pozemok parc.č. 2937/9 obsahuje veľké množstvo zápisov, žiadny sa však netýka dotknutého pozemku. Čiastočné LV č. 46 je v plnom rozsahu predmetom príloh tohto posudku.

Iné údaje

- LV č 46, k.ú. Karlova Ves, čiastočné pre pozemok parc.č. 2937/9 obsahuje veľké množstvo zápisov, žiadny sa však netýka dotknutého pozemku. Čiastočné LV č. 46 je v plnom rozsahu predmetom príloh tohto posudku.

Poznámka

- LV č 46, k.ú. Karlova Ves, čiastočné pre pozemok parc.č. 2937/9 obsahuje veľké množstvo zápisov, žiadny sa však netýka dotknutého pozemku. Čiastočné LV č. 46 je v plnom rozsahu predmetom príloh tohto posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 7.7.2015. Miesto obhliadky je verejne prístupné z komunikácie Staré Grunty. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti vrátane jej príslušenstva. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie foto dokumentácie vybraných častí nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom:

Predmetom posudzovania sú iba pozemky, porovnanie sa nevykonalo.

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

Údaje uvedené v záznamoch katastra nehnuteľností nie sú v rozpore so zisteným skutkovým stavom, právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemok: Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape
- parc.č. 2937/9 k.ú. Karlova Ves, výmera 54 m², zastavané plochy a nádvoría, 1 - v zastavanom území obce, spôsob využitia - 25 - pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

V rozsahu obmedzenia - vecného bremena spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť prechod a prejazd a uloženie a prevádzku inžinierskych sietí na pozemku. Zmluva o zriadení vecného bremena sa uzatvára na dobu neurčitú.

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

- Nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

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.

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

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

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Pozemok parc.č. 2937/9, k.ú. Karlova Ves

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave IV - m.č. Karlova Ves. Pozemok parc.č. 2937/9 je zapísaný na LV č. 46 v katastrálnom území Karlova Ves, ako zastavané plochy a nádvoría, v zastavanom území obce, pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierka stavba a jej súčasť. Predmetom posúdenia pozemok parc. č. 2937/9 v celosti. Pozemok leží v blízkosti Starých Gruntov pri konečnej zastávke MHD pri vysokoškolských internátoch. Na pozemku je postavená miestna komunikácia, ktorá je ale čiastočne znefunkčnená zástavbou predajne potravín v jej prednej časti. Napriek tomu sa táto komunikácia využíva obchádzkou cez parkovisko pri reštaurácii Palmýra. Povrch komunikácie je čiastočne poškodený.

Podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy je funkčné využitie tohto územia podľa čísla funkcie 201, najmä občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Teda

hlavne na zástavbu administratívnych a obchodných budov, budov pre správu, riadenie ubytovacie zariadenia.... Územno plánovacia informácia doložená v prílohách tohto posudku. V širšom okolí pozemku je postavených viacero novostavieb, v súlade s územným plánom, najznámejšími sú obchodné centrum Cubicon a vysokoškolské internáty, cintorín Slávičie údolie. V blízkosti pozemku je predajňa potravín, reštaurácia a iné obchodné prevádzky.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená metódou polohovej diferenciacie. Pre použitie výnosovej, prípadne porovnávacej metódy nie je dostatok preskúmateľných podkladov. V prílohe posudku sú priložené tri ponuky realitných kancelárií s pozemkami v danej lokalite na predaj, avšak tieto neboli použité pre výpočet VŠH, nakoľko nie sú preskúmateľné a nezhodujú sa ani tvarom a ani určením s posudzovaným pozemkom. Zachytávajú iba približne aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami.

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H \text{ pozemku} = M \times V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad [€/m^2]$$

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Pre východiskovú hodnotu mernej jednotky bola použitá hodnota mernej jednotky Hlavného mesta SR Bratislavy v hodnote 66,39 €/m². Pozemok je v časti Bratislavy, kde sú obchodné priestory, ubytovacie zariadenia a bytové domy s polyfunkciou. Dostupnosť centra mesta je možná mestskou hromadnou dopravou, prípadne individuálne s dostupnosťou do 10 minút. Inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn a vzdušné vedenie elektriny sú dosiahnuteľné na pozemku, prípadne v jeho tesnej blízkosti. V miestnej časti Karlova Ves je nedostatok pozemkov a je tam dlhodobý zvýšený záujem o kúpu pozemkov. Ponuka pozemkov na predaj je výrazne nižšia ako dopyt, z toho dôvodu bol použitý koeficient zvyšujúcich faktorov vo výške 1,3 z rozmedzia (1,01 - 3). Koeficient redukujúcich faktorov bol pre výpočet VŠH stanovený z intervalu možného použitia (0,2 - 0,99), v hodnote 0,5. Dôvodom pre takéto stanovenie koeficientu redukujúcich faktorov je najmä malá výmera pozemku, a jeho malé možnosti využitia - tvorí časť miestnej účelovej komunikácie.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave - IV, m.č. Karlova Ves, v zastavanom území obce. Je na ulici Staré Grunty cesta, cca 10 km od centra mesta. Lokalita je v časti Bratislavy, kde sú obchodné priestory, ubytovacie zariadenia a bytové domy s polyfunkciou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemok má veľmi obmedzené možnosti využitia. Využitie ako vstup, vjazd a plocha pre uloženie inžinierskych sietí budúceho rodinného domu je vhodné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2937/9	zastavaná plocha a nádvorie	54	54,00	1/1	54,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,30 * 0,50$	1,8125
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8125$	120,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 54,00 \text{ m}^2 * 120,33 \text{ €/m}^2$	6 497,82 €

3. NÁJOM POZEMKOV

3.1. Pozemok parc.č. 2937/9, k.ú. Karlova Ves

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, alebo aj porovnávaním. Vzhľadom na špecifiká pozemku parc.č. 2937/9 nie je dostatok prijateľných podkladov na použitie porovnávacej metódy na vyčíslenie hodnoty nájmu predmetného pozemku.

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

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

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

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 25 rokov, teda takmer v strede možného intervalu. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je dobrá poloha pozemku, na druhej strane je tu však negatívny vplyv výmery pozemku a jeho zastavanie. 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 pre rok 2015 vo výške 0,05%. 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 0,5 %, s odkazom na výšku vkladov do 2 ročnej viazanosti nefinančných organizácií. Okolo tejto hodnoty sa pohybuje úroková miera v období posledných troch mesiacov (viď. prílohy - NBS Slovenska - úrokové miery). Sadzba dane z príjmu 22 % je platná pre právnické osoby v roku 2015.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	120,330 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25
Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	22 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,22
Počet MJ pozemku: 54,00 m²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 120,330 * \left[\frac{(1+0,0050)^{25} * 0,0050}{(1+0,0050)^{25} - 1} \right] * 1,22 = 6,261 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 54,00 \text{ m}^2 * 6,261 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{338,09 \text{ €/rok}}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku parc.č. 2937/9 k.ú. Karlova Ves

POPIS

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet

odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H\ VB = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

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 závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na 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 závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

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

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia hodnotou 80 %. z dôvodu, že predpokladám využitie pozemku čiastočne iba na komunikačné účely a uloženie inžinierskych sietí, teda obmedzenie je pomerne vysoké. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 50 %. Voľba

takejto hodnoty vyplýva z umiestnenia pozemku v rámci Hlavného mesta SR Bratislavy, ale zároveň aj možností jeho súčasného využitia, výmery, súčasného zastavania komunikáciou a z toho plynúceho prípadného možného záujmu o prenájom.

Podľa stavebno - technického stavu závady a s prihliadnutím na dopravné pomery v okolí a zmluvu o zriadení vecného bremena sa jedná o závalu s neobmedzeným obdobím trvania. Nevýhodou pre vlastníka pozemku je vznik vecného bremena na jeho majetku, t.j. práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí.

Stanovenie bežného odčerpateľného zdroja

Bežný hrubý príjem je stanovený ako výnos - možný nájom za pozemok. Správne náklady sú uvažované vo výške 1,5 % z hrubého príjmu, údržba pozemku vo výške 0,50 €/m² /rok (napríklad opravy komunikácie, kosenie). Výška dane z nehnuteľnosti nie je uvažovaná, nakoľko Hlavné mesto SR Bratislava túto daň zo svojich nehnuteľností neplatí.

Stanovenie budúceho zníženého odčerpateľného zdroja

Bežný hrubý príjem je stanovený ako výnos - možný nájom za pozemok. Správne náklady sú uvažované vo výške 10 % z hrubého príjmu (zvýšené administratívne, ekonomické a právne náklady v súvislosti s obmedzením jeho správou a evidenciou), údržba pozemku nie je uvažovaná (vykonávať ju bude v zmysle zmluvy o zriadení vecného bremena oprávnený).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závala viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom za pozemok	54	m ²	54,00	6,261	338,09

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady 54*6,261*1,5/100	5,07
náklady na údržbu 54*0,5	27,00
daň z príjmu z nájmu (Bežný hrubý príjem - náklady)*22%	67,33
Predpokladané bežné náklady spolu:	99,40

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 338,09 - 99,40 - 169,05 \text{ (50\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 69,64 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
správne náklady $54 * 6,261 * 10 / 100$	33,81
daň z príjmu z nájmu (Bežný hrubý príjem - náklady) * 22%	66,94
Predpokladané budúce náklady spolu:	100,75

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$80 * (100 - 50) / 100 = 40,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 338,09 - 100,75 - 169,05 \text{ (50\% strata)} - 135,24 \text{ (40\% obmedzenie)} = - 66,95 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 66,95 - 69,64| = 136,59 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,5 / 100 = 0,005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 136,59 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 135,91 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 135,91 / 54 = 2,52 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 136,59 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{2\ 593,49\ \text{€}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 2\ 593,49 / 54 = \mathbf{48,03\ \text{€/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie výšky všeobecnej hodnoty vecného bremena, práva prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku, parcela registra „C“, parc. č. 2937/9, k.ú. Karlova Ves o výmere 54 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, evidovaného na LV č. 46, k.ú. Karlova Ves.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD - REKAPITULÁCIA

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu a uloženia a prevádzkovania inžinierskych sietí na pozemku parc.č. 2937/9 k.ú. Karlova Ves	2 593,49	znižuje
Spolu VŠH	2 593,49	
Zaokrúhlene	2 590,00	

Slovom: **Dvetisícpäťstodevätidesiat Eur**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká.

.....
Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Mario Hanusek
.....

V Bratislave, dňa 21.7.2015

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

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	LV č. 46 k.ú Karlova Ves, čiastočné, zo dňa 9.7.1015	11
2.	Kópia katastrálnej mapy, pozemok parc.č. 2937/9, zo dňa 9.7.2015	1
3.	Grafická identifikácia parcely parc.č. 2937/9, scan prílohy k objednávke	1
4.	Situácia - Mapa Google Earth	1
5.	Situácia z mapy Bratislavy, scan prílohy k objednávke	1
6.	Územnoplánovacia informácia z 21.1.2015	2
8.	Návrh zmluvy o zriadení vecného bremena, Hl. m. SR Bratislava x PhDr. Valentová	4
9.	Úrokové miery viazaných vkladov - Slovensko, zdroj NBS	1
10.	Ponuky pozemkov v lokalite Karlova Ves	2
11.	Foto dokumentácia	1
Spolu počet listov príloh je		25