

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27, tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1901014, písomná

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 3728 k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., Bratislavský kraj, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

23 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 3728 k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., Bratislavský kraj.

2. Dátum vyžiadania posudku: 18.02.2019

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.02.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.02.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS1901014, zo dňa 20.02.2019, SNM/19/013/Ba, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 48149/2018 - 363657, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 16.11.2018, 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2513, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 3728, zo dňa 21.02.2019, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2700, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 3732, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 3722/1, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
- Ponuky realitných kancelárií
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 24.02.2019
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

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 platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov

- Zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu.

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 2513, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3728	79	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1		101

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

101 - Chránená krajinná oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.číslo	Vlastník	a Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV v prílohe

ČASŤ C: ŤARCHY

podľa LV bez zápisu pre 3728

Iné údaje:

podľa LV bez zápisu pre 3728

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti pozemku. Pred obhliadkou boli použité podklady získané a dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery smerom k predmetnému pozemku a okolia pozemku, pretože pozemok nie je prístupný priamo z verejného priestoru, ale je prístupný cez súkromný pozemok, ktorý bol v čase obhliadky oplotený a neprístupný. Obhliadkou bol zistený stav pozemku, možný prístup na pozemok a okolie pozemku a rozsah technických sietí. Poloha pozemku bola identifikovaná len formou vizuálneho začlenenia do okolia a zrejme bolo vymedzenie polohou oplotenia. Využívanie predmetného pozemku je súhlasné s údajmi na LV - chodník a jeho súčasťou. Pozemok je oplotený zo štyroch strán. Na pozemku sú nespevnené plochy s vegetáciou. Pri obhliadke predmetného pozemku a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov podľa LV so zisteným skutočným stavom.

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený len cez pozemok parc. č. 3732 (podľa LV č. 2700 vo vlastníctve fyzickej osoby), ktorá je prístupná z obecnej komunikácie ulica Dlhé diely III na pozemku parc. č. 3722/1 (parcela registra "C" na katastrálnej mape), ktorá nemá založený LV.

V popisných údajoch je stav pozemkov nasledujúci:

Pozemok parc. č. 3728, k. ú. Karlova Ves, výmera 79 m², druh pozemku zast. plochy a nádvorcia

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

Pozemok: parc. č. 3728, k. ú. Karlova Ves,

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Karlova Ves, v mestskej časti Bratislava–Karlova Ves v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite pri Karloveskom ramene na ulici Dlhé Diely III za križovatkou s Devínskou cestou. Jedná sa o lokalitu s bytovou zástavbou bytových domov, ale hlavne rodinných domov a rekreačných budov. Predmetný pozemok je medzi zástavbou bytových domov, rodinných domov a záhrad. Pozemok je mierne svažité.

V mestskej časti Bratislava–Karlova Ves je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce. Lokalita je v prírodnej chránenej oblasti umožňujúcej rekreačné a športové aktivity.

Zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti lokality v pešej vzdialenosti cca 5-10 min. (autobus). Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza neďaleko západnej radiály –ulici Devínska cesta. V lokalite je kompletná technická infraštruktúra.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.
Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú.

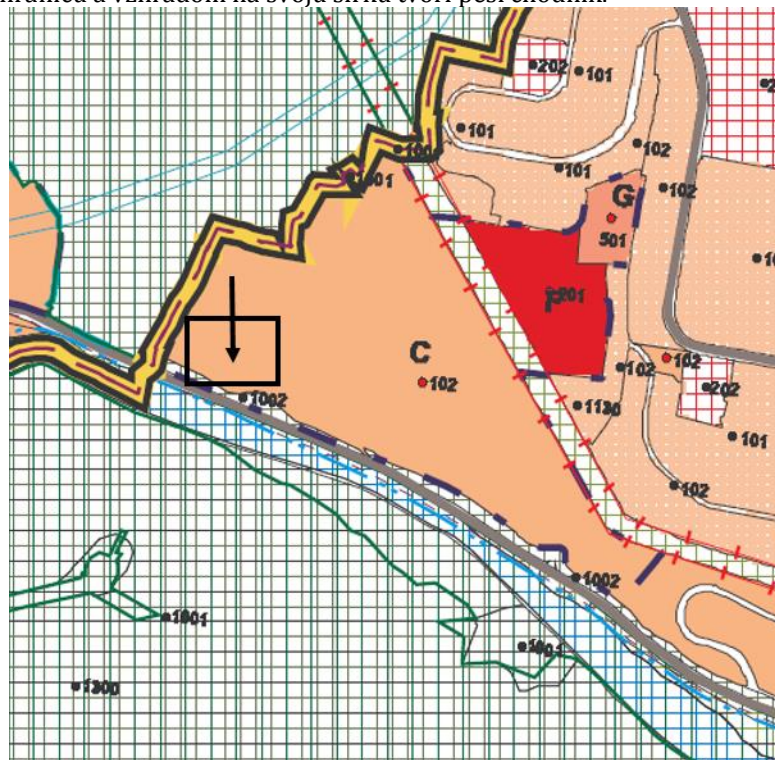


b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok sa nachádza medzi ôsmimi pozemkami a zabezpečuje spoločný prístup k týmto pozemkom. Na pozemku je nespevnená plocha s vegetáciou. Pozemok je prístupný len cez susedný súkromný pozemok parc. č. 3722/1 z ulice Dlhé Diely III. , resp. cez ďalšie susedné pozemky, ktoré ale nemajú priamy prístup k verejnej komunikácii.

V zmysle územnoplánovacej informácie funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia (číslo funkcie 102), rozvojové územie, kód reg. C.

Súčasnú využitie pozemku predstavuje prístup k ostatným pozemkom – parc. č. 3726, 3729, 3730, 3731, 3810 s ktorými má spoločnú hranicu a vzhľadom na svoju šírku tvorí peší chodník.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie je spojené s rizikom, pretože prístup na pozemok z verejnej komunikácie je cez pozemok parc. č. 3732, ktorý má vo vlastníctve fyzická osoba. V popisných údajoch LV č. 2700 nie je zapísaná t'archa - vecné bremeno práva prechodu pre vlastníka pozemku par. č. 3728. Pozemok nemá zabezpečený prístup.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok tvorí parc. č. 3728 k. ú. Karlova Ves. Pozemok je situovaný v juhovýchodnej okrajovej časti mestskej časti, v lokalite sa nachádzajú štandardné a nadštandardné rodinné domy ako aj bytové domy v blízkosti sídliskovej zástavby sídliska Dlhé Diely. Pozemok je mierne svažitý a je oplotený. V telese blízkej obslužnej komunikácii sú vedené kompletne inžinierske siete.

Pozemok parc. č. 3728 má tvar pretiahnutého obdĺžnika charakteru koridoru s rozmermi cca 52,5 x 1,5m je umiestnený dlhšou stranou v smere vrstevnice a tvorí prístupový chodník k susedným pozemkom.

Priemerná cena stavebných pozemkov v okrese Bratislava IV. k obdobiu ohodnotenia je cca 210 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese- je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www. nehnuteľnosti.sk

Všeobecná hodnota pozemku sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH \text{ pozemku} = M \times VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

M - výmera pozemku v m²

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,50 z nasledujúcich dôvodov: v súčasnosti nezastavaný pozemok, ktorý je určený územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúži v súčasnosti.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: nevhodný tvar pozemku, malá výmera pozemku, druh možnej zástavby z hľadiska polohy pozemku, bez práva prechodu cez cudzí pozemok, ktorý umožňuje prístup na pozemok z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3728	zastavané plochy a nádvorcia	79	79,00	1/1	79,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks 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	1,40

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,50
	<i>nezastavané stavebné pozemky</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20
	<i>tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránená krajinná oblasť</i>	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,50 * 0,20$	0,7056
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,7056$	46,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 79,00 \text{ m}^2 * 46,84 \text{ €/m}^2$	3 700,36 €

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok k. ú. Karlova Ves

Sadzba **hlavné refinančné operácie** (obchody) sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR). Od 16.03.2016 je základná úroková sadzba ECB 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 vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). **Úroková miera** z nových vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1-ého a do 2-och rokov bola v roku 2018 vo výške 0,29%.

Nové vklady: ^{2/}	čís. r.	Celkom ^{4/}	Nefinančné spoločnosti S.11					
			vklady splatné na požiadania ^{3/}	vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}			vklady s výpovednou lehotou ^{4/}	
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M
01/18	20	0,05	0,01	0,17	0,75	0,70	0,50	0,02
02/18	21	0,05	0,01	0,19	0,22	0,04	0,50	0,02
03/18	22	0,05	0,01	0,09	0,18	0,29	0,50	0,04
I. štvrťrok 2018	23	0,05	0,01	0,15	0,38	0,34	0,50	0,02
04/18	24	0,05	0,01	0,17	0,22	0,00	0,51	0,04
05/18	25	0,04	0,01	0,15	0,49	0,09	0,48	0,04
06/18	26	0,04	0,01	0,09	0,18	0,02	0,57	0,04
II. štvrťrok 2018	27	0,04	0,01	0,14	0,30	0,04	0,52	0,04
I. polrok 2018	28	0,04	0,01	0,14	0,34	0,19	0,51	0,03
07/18	29	0,04	0,01	0,10	0,05	0,82	0,57	0,04
08/18	30	0,04	0,01	0,12	0,19	0,09	0,57	0,04
09/18	31	0,04	0,01	0,05	0,01	0,09	0,57	0,04
III. štvrťrok 2018	32	0,04	0,01	0,09	0,08	0,33	0,57	0,04
10/18	33	0,04	0,01	0,10	0,05	0,06	0,56	0,04
11/18	34	0,04	0,01	0,11	0,42	0,10	0,56	0,03
12/18P	35	0,04	0,00	0,05	0,75	0,23	0,57	0,03
IV. štvrťrok 2018	36	0,04	0,01	0,08	0,41	0,13	0,56	0,03
II. polrok 2018	37	0,04	0,01	0,09	0,25	0,23	0,57	0,03
rok 2018	38	0,04	0,01	0,12	0,29	0,21	0,54	0,03

Podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu sú obce oslobodené od platenia daní z príjmu pri prenájme svojho majetku a dane z nehnuteľnosti. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením dane z príjmu (N=0).

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:

$$k_n = (100+N)/100 = 1$$

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciacie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 30 rokov pri hornej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá VŠH pozemku určená metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	46,840 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,29 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	79,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 46,840 * \left[\frac{(1+0,0029)^{30} * 0,0029}{(1+0,0029)^{30} - 1} \right] * 1,00 = 1,632 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 79,00 \text{ m}^2 * 1,632 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{128,93 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 3728

POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vyhlášky č. 254/2010 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 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 časovo obmedzených obdobie trvania závady.

Jedná sa o odplatu za zriadenie vecného bremena **in rem** (v prospech veci) odplatné s povinnosťou strpieť.

Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní.

Odčerpateľný zdroj vypočítame odpočítaním nákladov (prevádzkové, na údržbu, správne) a odhadu straty od hrubého výnosu. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa počíta 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 % miera obmedzenia je v prípade absolútneho obmedzenia vlastníka pozemku a menšie hodnoty ako 100 % vyjadrujú len určité čiastkové obmedzenie (právo prechodu a prejazdu len časti pozemku, resp. uloženie inžinierskych sietí, keď nie je dotknuté užívanie pozemku vlastníkom).

Celkové náklady (obsahujú náklady na prevádzku - údržbu) uvažujem v štandardnej výške 1,0 % z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Náklady súvisiace s existenciou závady uvažujem zvýšené vo výške 1,0 % z hrubého výnosu prenájmu z titulu zvýšenej potreby údržby. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením daní, pretože obce sú oslobodené od platenia daní t. j. dane z nehnuteľnosti a dane z príjmu.

Aktuálna základná úroková sadzba ECB je vo výške 0,00%.

Aktuálna úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je vo výške 0,29%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 75%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využiteľnosť a celkovo dlhodobo nízky záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Pozemok je vo verejnom priestore.

Obmedzenia z titulu vzniku vecného bremena – priznania práva prechodu a prejazdu určujem odborným odhadom vo výške 80 % vzhľadom na len čiastočné ale podstatné obmedzenie vlastníka pozemku.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závady, preto za základ výpočtu je určené obdobie 20 rokov.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,29 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenájmu pozemku	79	m ²	79,00	1,632	128,93

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správne a na údržbu	0,01*128,93	1,29
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,29

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 128,93 - 1,29 - 96,70 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 30,94 €/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 a na údržbu	0,01*128,93	1,29
Predpokladané budúce náklady spolu:		1,29

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 80 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

80 * (100 - 75) / 100 = 20,00 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 128,93 - 1,29 - 96,70 (75% strata) - 25,79 (20% obmedzenie) = 5,15 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |5,15 - 30,94| = 25,79 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,29 / 100 = 0,0029$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 25,79 * \frac{(1+0,0029)^1 - 1}{(1+0,0029)^1 * 0,0029}$$

VŠH_{VB} = 25,72 €

VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 25,72 / 79 = 0,33 €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 25,79 * \frac{(1 + 0,0029)^{20} - 1}{(1 + 0,0029)^{20} * 0,0029}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{500,42 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 500,42 / 79 = \mathbf{6,33 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 3728 k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV., Bratislavský kraj.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok K. ú. Karlova Ves	1,632	128,93
Spolu		128,93
Zaokrúhlene		130,00

Slovom: Jedenstotridsať Eur/rok

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno: in rem práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č. 3728	500,42	znižuje
Spolu VŠH	500,42	
Zaokrúhlene	500,00	

Slovom: Päťsto Eur

V Bratislave dňa 28.2.2019

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS1901014, zo dňa 20.02.2019, SNM/19/013/Ba, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2513, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 3728, zo dňa 21.02.2019, 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2700, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 3732, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava IV, Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, pre p. č. 3722/1, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
5. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, zo dňa 27.02.2019, 1xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIIC 48149/2018 - 363657, oddelenie usmerňovania investičnej činnosti, zo dňa 16.11.2018, 2xA4
7. Ponuky realitných kancelárií, 1xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 9 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914954.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 6/2019.

Ing. arch. Milan Haviar