

Znalec: Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č. OTS2000952 SNM/20/030/JT zo dňa 10.03.2020 (doručená dňa 11.03.2020)

ZNALECKÝ POSUDOK

42/2020

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva uloženia kanalizačnej prípojky na dobu neurčitú na časti pozemku KN E parc. č.709, k.ú. Vrakuňa–v rozsahu „**Diel č. 1**“ o výmere 6 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019
- vecného bremena: práva neobmedzeného vstupu a prechodu preši, vjazdu a prejazdu akýmkoľvek motorovými a nemotorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami cez pozemok na dobu neurčitú na časti pozemku KN E parc. č.709, k.ú. Vrakuňa–v rozsahu „**Diel č. 2**“ o výmere 6 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet strán (z toho príloh): 37 (19)

Počet vyhotovení: 3 + 1 archív znalca

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva uloženia kanalizačnej prípojky na dobu neurčitú na časti pozemku KN E parc. č.709, k.ú. Vrakuňa–v rozsahu „Diel č. 1“ o výmere 6 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019
- vecného bremena: práva neobmedzeného vstupu a prechodu preši, vjazdu a prejazdu akýmkoľvek motorovými a nemotorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami cez pozemok na dobu neurčitú na časti pozemku KN E parc. č.709, k.ú. Vrakuňa–v rozsahu „Diel č. 2“ o výmere 6 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Účel znaleckého posudku

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 11.03.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.03.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 41427/20-6944 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 27.01.2020 na časti pozemku KNE parc. č. 709, k.ú. Vrakuňa (kópia)
- Geometrický plán č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019 (kópia)
- Objednávka č. OTS2000952 SNM/20/030/JT zo dňa 10.03.2020 (doručená dňa 11.03.2020) (originál)
Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

b) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 270, k.ú. Vrakuňa zo dňa 16.03.2020 – čiastočný - vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.03.2020 a zo dňa 17.03.2020 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – originál
- Údaje a informácie z internetu (zo stránok: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.upsvar.sk, <https://www.google.sk/maps...>)
- Fotodokumentácia

6. Použitie 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

- Zákon NRSR č. 162/1995 Z.z. – Katastrálny zákon v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

Definície pojmov

- *Všeobecná hodnota (VŠH)*: Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohňútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
- *Pozemok*- Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- *Parcela* - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)
- Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohňútkou.
- *Vecné bremená* obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou
 - konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
 - zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
 - strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA

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

Postup výpočtu odplaty za zriadenie vecného bremena:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

I. Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Ide o porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (m²) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/wrok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pri pozemkoch vychádza zo vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Z daných možných metód a postupov znalec vyberie a použije vhodnú metódu (odôvodnenie v časti II, bod 1a) výpočtu.

II. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výpočtom

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NP} = V\check{S}H_{PMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [EUR/m^2/rok]$$

kde:

V\check{S}H_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [Sk/m²],

k – diskontná sadzba, 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície

III. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [Sk],$$

kde

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

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nehnutel'nosti ohodnotiť na základe geometrického plánu.

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 v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

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

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch). Pozemky určené na infraštruktúru územia sa v ponuke na predaj realitách nenachádzajú, nie sú bežne obchodovateľným artiklom na trhu s nehnuteľnosťami. K dispozícii sú len inzerované nehnuteľnosti realitných spoločností – prevažne stavebné pozemky, kde v ponukových cenách je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky, rozloha nehnuteľnosti je častokrát nepresná, chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti o záujme o kúpu nehnuteľnosti.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov výpočtom.

Pri výpočte nájmu pozemkov bola použitá metóda výpočtom, nakoľko neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov a metóda porovnaním nemohla byť aplikovaná.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 270, k.ú. Vrakuňa. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 270, k.ú. Vrakuňa

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
709	10009	zastavaná plocha a nádvorie	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - KOMAROV

3 - Prievoz

9 - parcela pred THM

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
------------	--	------------------------

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia – Podľa LV

Časť C: Ťarchy

Podľa LV

Iné údaje:

Podľa LV

Poznámka:

Bez zápisu

- B2) Geometrický plán č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav							Nový stav								
poč. vložky	listu vlastn.	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník, (iní opar. osoby) adresa, (sídlo)	
PK	LV	KN-E	KN-C	ha	m ²						ha	m ²	Kód		
Stav právny															
	270	709		1	0009	1		709	6		709	1	0009	zastavaná plocha	Doterajší
	2300		737/32		179	2		709	6		737/32		179	zastavaná plocha	Doterajší
	2300		737/33		149						737/33		149	99 ostatná plocha	Doterajší
	2300		737/34		265						737/34		265	37 ostatná plocha	Doterajší
Stav podľa registra C KN															
spolu:															
				1	0602				12			1	0602		
			721/2	1	2444						721/2	1	2444	ostatná plocha	Doterajší
	2300		737/32		179						737/32		179	37 zastavaná plocha	Doterajší
	2300		737/33		149						737/33		149	99 ostatná plocha	Doterajší
	2300		737/34		265						737/34		265	37 ostatná plocha	Doterajší
Spolu:															
				1	3037							1	3037		

Legenda:

Kód spôsobu využívania

37-

Pozemok, na ktorom sú skaly, svaľy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktorým neposkytnú trvalý úžitok

99-

Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva uloženia pripojky kanalizácie cez pozemok, parcely registra „C“ parcelné č. 737/32, 737/33, 737/34.

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva neobmedzeného vstupu a prechodu peši, vjazdu a prejazdu akčiomobilov, motorových a nemotorových vozidiel, strojmi a mechanizmami cez pozemok, parcely registra „E“, parcelné č. 709 vo vyznačenom rozsahu dielu č. 2 v prospech vlastníka pozemkov, parcel registra „C“ parcelné č. 737/32, 737/33, 737/34.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 11.03.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 11.03.2020 z verejnej komunikácie.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR, nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- Časť pozemku KN E parc. č. 709, k.ú. Vrakuňa–v rozsahu „Diel č. 1“ o výmere 6 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019
- časť pozemku KN E parc. č. 709, k.ú. Vrakuňa–v rozsahu „Diel č. 2“ o výmere 6 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019,

autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor
dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019

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

- Zvyšná časť pozemkov spomínaných v bode f tohto posudku (okrem diela 1 a diela 2 uvedeného v bode f)

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Časť pozemku KN E parc. č. 709, k.ú. Vrakuňa- „Diel č. 1“ o výmere 6 m² a „Diel č. 2“ o výmere 6 m², ktoré vznikli na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019 sa nachádzajú v okrese Bratislava II, obec BA-Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa, v zastavanej časti obce, v zástavbe existujúcich bytových a nebytových budov –v blízkosti ulice Hradská.

V čase obhliadky boli pozemky využívané na plochy spevnenej plochy chodníka a z časti aj cestnej komunikácie. Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita ma dostupnú občiansku vybavenosť.

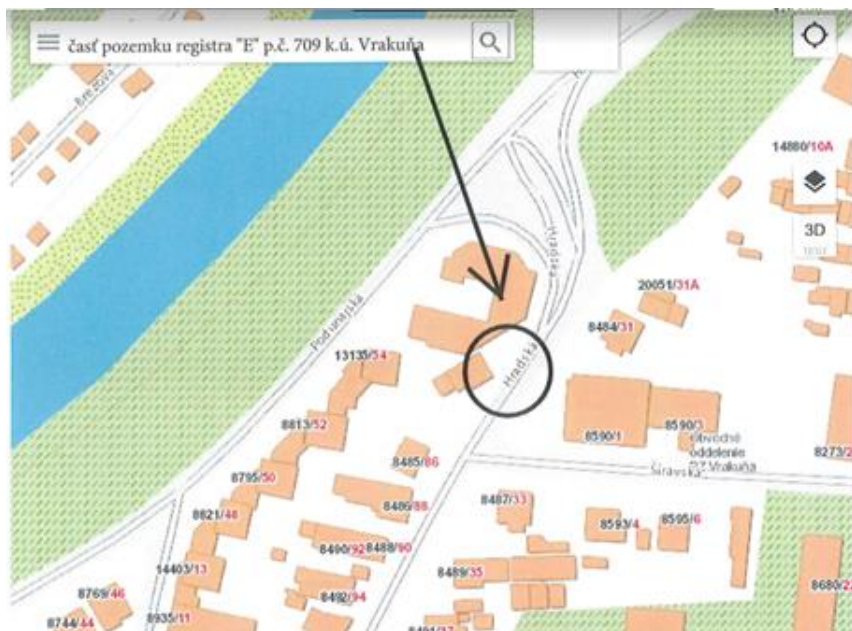
Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej verejnej komunikácii. Dostupnosť do centra je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí (elektriny, vody, kanalizácie, plyn). Dostupnosť do centra je cca 15 min autom.

Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v vyšší ako ponuka pri predaji stavebných pozemkov v danej lokalite.

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Vrakuňa

Vrakuňa leží na východ od centra Bratislavy, na ceste vedúcej cez Malý Dunaj na Žitný ostrov. Na jednej strane Malého Dunaja ležia Podunajské Biskupice, na tej druhej hraničí s Trnávkou, jej zadnou časťou, ktorá sa v súčasnej dobe veľmi rýchlo rozrastá. Neďaleko sa nachádza nové nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska Milana Rastislava Štefánika.





Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako chodník a spevnená komunikácia – ul. Hradská.

Pozemok sa nachádza v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUP 41427/20-6944 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 27.01.2020 na časti pozemku KNE parc. č. 709, k.ú. Vrakúňa) určená na funkčné využitie: námestia a ostatné komunikačné plochy.

Vzhľadom na tvar a polohu pozemku a územný plán jeho samostatné využitie ako plnohodnotný stavebný pozemok je málo pravdepodobné. Iné využitie ako prístupová komunikácia je nepravdepodobné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Ovzdušie bez zisteného zaťaženia od priemyselných objektov. Na nehnuteľnosti nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite. Prístup k hodnotenému pozemku je z verejnej komunikácie.

Vzhľadom k účelu vypracovania znaleckého úkonu neboli zistené riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti (napr. ťarchy v prospech peňažného subjektu, exekučné konanie a pod.).

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Novovytvorený pozemok – Diel 1 o výmere 6 m², Diel 2 o výmere 6 m², na pozemku KNE p.č. 709, k.ú. Vrakúňa, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakúňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019 sa nachádza v zastavanom území hlavného mesta Bratislava, v mestskej časti Bratislava – Vrakúňa, pri ulici Hradská. Pozemok sa nachádza v rovinatom teréne, s možnosťou pripojenia na technickú infraštruktúru.

Hodnotená časť pozemku bude využívaná na rovnaký účel – ako obslužná komunikácia.

V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Jednotlivé koeficienty sú charakterizované nižšie v tabuľke.

Pozemok podobného charakteru /relatívne malá výmera, úzka parcela/ samostatne zmysluplné využite ako pozemok na stavbu je málo pravdepodobné (kr - 0,7). Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade vzhľadom na výmeru, tvar, využitie nižší. Vo všeobecnosti – v celkovom meradle záujem o kúpu pozemkov v lokalite je pre celkový nedostatok voľných pozemkov na výstavbu zvýšený, čo zohľadňujem v povyšujúcich faktoroch.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.nehnuteľnosti.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných pozemkov rôzneho účelu využitia po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici sa v lokalite pohybujú v rozmedzí 130,- EUR/m² - 320,- EUR/m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 15 % nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Diel 1 (časť pozemku KNE p.č. 709)	zastavané plochy a nádvoria	6,00	1/1	6,00
Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 709)	zastavané plochy a nádvoria	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera				12,00

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 <i>Ide o územný plánom určenú obytnú zónu mesta Bratislava, v MČ hl. mesta Bratislava - Vrakuňa</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>Pozemok v rámci územného plánu určený ako komunikácia</i>	0,80
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Ide o územie mesta Bratislava, kompletná sieť MHD.</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Ide o obytnú polohu mesta Bratislava</i>	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>V danej lokalite je možnosť napojenia na elektrinu, vodu, kanalizáciu, plyn, optika</i>	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Pozemok sa nachádza v lokalite Bratislava II- Vrakuňa, kde prevláda zvýšený záujem o kúpu pozemkov</i>	1,60
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Redukujúci faktor zohľadňuje skutočnosť, že časti pozemkov sú malej výmery - samostatne nevyužiteľné na výstavbu.</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 0,80 * 1,00 * 1,15 * 1,40 * 1,60 * 0,70	1,8753
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,8753	124,50 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. Diel 1 (časť pozemku KNE p.č. 709)	6,00 m ² * 124,50 €/m ² * 1/1	747,00
parcela č. Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 709)	6,00 m ² * 124,50 €/m ² * 1/1	747,00
Spolu		1 494,00

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Hodnotené pozemky

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec (oslobodenie od dani), z dôvodu objektivizácie - daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby s obrátom nad 100 000 EUR ročne - 21%.

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. 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 2 roky podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je podľa posledných dostupných informácií po zaokrúhlení v priemere 0,27% (priemer hodnôt za posledné zverejnené ročné obdobie – priemer 2019/02 -2020/01).

Slovensko

	Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]						Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo	
	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou				
	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace	do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky			
2019 / 02	0,03	1,18	1,03	1,11	0,22	0,21	0,00	0,19	0,19	0,09	-
2019 / 03	0,03	1,22	1,04	1,33	0,23	0,21	0,00	0,09	0,18	0,99	-
2019 / 04	0,03	1,05	1,07	1,35	0,23	0,21	0,00	0,15	0,27	0,21	-
2019 / 05	0,03	1,18	1,16	1,38	0,23	0,21	0,00	0,09	0,17	0,09	-
2019 / 06	0,03	0,57	1,04	1,35	0,23	0,21	0,00	0,04	0,28	0,74	-
2019 / 07	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06	-
2019 / 08	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10	-
2019 / 09	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06	-
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00	-
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01	-
2019 / 12	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82	-
2020 / 01	0,03	0,82	1,08	1,09	0,21	0,01	0,00	0,01	0,16	0,10	-

www.nbs.sk

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 pozemku určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 30 rokov (pozemok pod chodníkom a verejnou komunikáciou, s menšou možnosťou komerčného využitia).

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	124,500 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,27 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	12,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 124,500 * \left[\frac{(1+0,0027)^{30} * 0,0027}{(1+0,0027)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 5,234 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 12,00 \text{ m}^2 * 5,234 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 62,81 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Základom pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je stanovenie výšky ujmy spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena vychádzam z toho, že ujma je rovná rozdielu medzi nájomným za pozemok bez vecného bremena a nájomným za pozemok s vecným bremenom.

V zmysle objednávky na vypracovanie znaleckého posudku sa jedná o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníka ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť vybudovania a užívania verejnej rampy na danej parcele.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremeniu sa poskytnú za obmedzenie vlastníctva pozemku alebo stavby primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu tohto obmedzenia.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závadu pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas 20 rokov. Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v €/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

Zohľadnenie straty

je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele u pozemkov 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.

Obmedzenie z titulu závadu:

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závadu.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, právo prechodu a prejazdu, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

4.1 DIEL č. 1 podľa GP č. 94/2019 (časť pozemku KN E p.č. 709, k.ú. Vrakuňa) - Všeobecná hodnota vecného bremena: práva uloženia kanalizácie

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na časti pozemku KN E parc. č. 709, k.ú. Vrakuňa – „Diel č. 1“ o výmere 6 m².

Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo uloženia kanalizácie. Vecné bremeno je plánované ako odplátne. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastníka pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecné bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 6 m².

Na základe miestneho zisťovania predmetný pozemok slúži ako verejná komunikácia a chodník.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možnosti jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Predpoklad zvýšeného záujmu o prenájom pozemku je pravdepodobný len zo strany majiteľov príslušných nehnuteľností).

Obmedzenie z titulu závadu - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 20 % (čiastočné obmedzenie).

Náklady na správu a údržbu pozemku uvažujem odborným odhadom na 5 % z bežného výnosu (odhad za investície vložené na údržbu komunikácie).

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,27 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	6	m ²	6,00	5,234	31,40

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*6*5,234	1,57
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,57

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 31,40 - 1,57 - 9,42 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 20,41 €/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]
Náklady na správu a údržbu	0,05*6*5,234	1,57
Predpokladané budúce náklady spolu:		1,57

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$20 * (100 - 30) / 100 = 14,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 31,40 - 1,57 - 9,42 (30% strata) - 4,40 (14% obmedzenie) = 16,01 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |16,01 - 20,41| = 4,40 €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,27 / 100 = 0,0027$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 4,40 * \frac{(1+0,0027)^1 - 1}{(1+0,0027)^1 * 0,0027}$$

V $\dot{S}H_{VB}$ = 4,39 €

V $\dot{S}H_{VBMJ}$ = V $\dot{S}H_{VB}$ / MJ = 4,39 / 6 = 0,73 €/m²

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 4,40 * \frac{(1+0,0027)^{20} - 1}{(1+0,0027)^{20} * 0,0027}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 85,55 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 85,55 / 6 = 14,26 \text{ €/m}^2$$

4.2 DIEL č. 2 podľa GP č. 94/2019 (časť pozemku KN E p.č. 709, k.ú. Vrakuňa)- Všeobecná hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na časti pozemku KN E parc. č. 709, k.ú. Vrakuňa – „Diel č. 2“ o výmere 6 m².

Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo neobmedzeného vstupu a prechodu preši, vjazdu a prejazdu akýmkoľvek motorovými a nemotorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami cez pozemok na dobu neurčitú. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastník pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecné bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 6 m².

Na základe miestneho zisťovania predmetný pozemok slúži ako chodník.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- prípadného možného záujmu o prenájom. (Predpoklad zvýšeného záujmu o prenájom pozemku je pravdepodobný len zo strany majiteľov prilahlých nehnuteľností).

Obmedzenie z titulu závaly - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 20 % (čiastočné obmedzenie).

Náklady na správu a údržbu pozemku uvažujem odborným odhadom na 5 % z bežného výnosu (odhad za investície vložené na údržbu komunikácie).

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,27 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	6	m ²	6,00	5,234	31,40

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*6*5,234	1,57
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,57

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 31,40 - 1,57 - 9,42 \text{ (30\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 20,41 \text{ €/rok}$$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	$0,05 \cdot 6 \cdot 5,234$	1,57
Predpokladané budúce náklady spolu:		1,57

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$20 \cdot (100 - 30) / 100 = 14,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 31,40 - 1,57 - 9,42 (30\% \text{ strata}) - 4,40 (14\% \text{ obmedzenie}) = 16,01 \text{ €/rok}$

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |16,01 - 20,41| = 4,40 \text{ €/rok}$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,27 / 100 = 0,0027$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 4,40 \cdot \frac{(1+0,0027)^1 - 1}{(1+0,0027)^1 \cdot 0,0027}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 4,39 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 4,39 / 6 = 0,73 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 4,40 \cdot \frac{(1+0,0027)^{20} - 1}{(1+0,0027)^{20} \cdot 0,0027}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 85,55 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 85,55 / 6 = 14,26 \text{ €/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva uloženia kanalizačnej prípojky na dobu neurčitú na časti pozemku KN E parc. č.709, k.ú. Vrakuňa–v rozsahu „Diel č. 1“ o výmere 6 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019
- vecného bremena: práva neobmedzeného vstupu a prechodu preši, vjazdu a prejazdu akýmkoľvek motorovými a nemotorovými vozidlami, strojmi a mechanizmami cez pozemok na dobu neurčitú na časti pozemku KN E parc. č.709, k.ú. Vrakuňa–v rozsahu „Diel č. 2“ o výmere 6 m², ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota odplaty za zriadenie vecného bremena bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ku dňu 17.03.2020 a predstavuje odplatu v celkovej výške **170,- EUR**.

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 1 (časť pozemku KNE p.č. 709) (6 m ²)	747,00
Hodnotené pozemky - parc. č. Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 709) (6 m ²)	747,00
Spolu pozemky (12,00 m²)	1 494,00
Všeobecná hodnota celkom	1 494,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 490,00

Slovom: Jedentisícštyristodevätdesiat Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Diel 1 (časť pozemku KNE p.č. 709, k.ú. Vrakuňa)	5,234	31,40
Diel 2 (časť pozemku KNC p.č. 709, k.ú. Vrakuňa)	5,234	31,40
Spolu		62,81
Zaokrúhlene		63,00

Slovom: Šestdesiattri Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
DIEL č. 1 podľa GP č. 94/2019 (časť pozemku KN E p.č. 709, k.ú. Vrakuňa) - Všeobecná hodnota vecného bremena: práva uloženia kanalizácie	85,55	znižuje

DIEL č. 2 podľa GP č. 94/2019 (časť pozemku KN E p.č. 709, k.ú. Vrakuňa) - Všeobecná hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu	85,55	znižuje
Spolu VŠH	171,10	
Zaokrúhlene	170,00	

Slovom: Jedenstosedemdesiat Eur

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
DIEL č. 1 podľa GP č. 94/2019 (časť pozemku KN E p.č. 709, k.ú. Vrakuňa) - Všeobecná hodnota vecného bremena: práva uloženia kanalizácie	85,55	znižuje
DIEL č. 2 podľa GP č. 94/2019 (časť pozemku KN E p.č. 709, k.ú. Vrakuňa) - Všeobecná hodnota vecného bremena: práva prechodu a prejazdu	85,55	znižuje
Spolu VŠH	171,10	
Zaokrúhlene	170,00	

Slovom: Jedenstosedemdesiat Eur

V Bratislave dňa 17.03.2020

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS2000952 SNM/20/030/JT zo dňa 10.03.2020 (doručená dňa 11.03.2020) – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 270, k.ú. Vrakuňa - čiastočný zo dňa 16.03.2020 vytvorený cez katastrálny portál – (6 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.03.2020 a 17.03.2020 vytvorená cez katastrálny portál na predmetné parcely – (2 x A4)
4. Geometrický plán č. 94/2019, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený GEOMETRICA s.r.o. dňa 05.12.2019, autorizačne overený Ing. R. Patvarošom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 12.12.2019 pod číslom G1 – 2683/2019 – (5 x A4)
5. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUP 41427/20-6944 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania zo dňa 27.01.2020 na časti pozemku KNE parc. č. 709, k.ú. Vrakuňa – (3 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)