

Znalec: Ing.Ladislav Augustinič, Cerovská 39, 900 81 Šenkvice, ev.č.914032
mobil: 0903 056 307 e-mail:augustinic@post.sk

Zadávateľ: Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie územného rozvoja mesta ,
Primaciálne nám.1, P.O.Box 192, 814 99 Bratislava 1

Číslo spisu (objednávky): 234/2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 234/2014

Vo veci: vyčíslenia hodnoty vecného bremena spočívajúce v povinnosti strpieť na časti nehnuteľnostiach:

- prechod peších osôb a prejazd motorových vozidiel oprávneného z vecného bremena

Pre časti pozemkov parcely registra C KN č. 1437/49 - diel č. 1 a 1438 - diel č. 3 v zmysle geometrického plánu č. 74/2014 na zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na pozemky registra CKN p.č. 1437/49 a 1438 k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, Bratislavský kraj

Počet listov (z toho príloh): 49 (z toho 38 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť hodnotu vecného bremena spočívajúce v povinnosti strpieť na nehnuteľnostiach:

- - prechod peších osôb a prejazd motorových vozidiel oprávneného z vecného bremena

Pre časti pozemkov parcely registra C KN č. 1437/49 - diel č. 1 a 1438 - diel č. 3 v zmysle geometrického plánu č. 74/2014 na zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na pozemky registra CKN p.č. 1437/49 a 1438 k.ú. Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, Bratislavský kraj

2. Dátum vyžiadania posudku: 24.10.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 26.10.2014

4. Dátum, ku ktorému sa vecné bremeno ohodnocuje: 26.10.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

- Výpis z listov vlastníctva č. 847 na pozemky parc.č. 1437/49 a 1438 kat. územie Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, vytvorené cez katastrálny portal 30.10.2014
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portal 30.10.2012
- Google mapa
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky
- LV 847-čiastočný
- Geometrický plán č. 74/2014 na zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlomna pozemky registra C KN p.č. 1449 a 1438 vyhotovený GEO IGS s.r.o., Miletičova 62, 821 09 Bratislava - bez úradného overenia
- Informatívna mapa
- Ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov v lokalite
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky c. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Dalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon c. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky c. 490/2004

Z.z. ktorou sa vykonáva zákon c. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a

prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon c. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky c. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu c. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky c. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR c. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa :

Neboli vznesené

9. Právny úkon, na ktorý sa má odborné vyjadrenie použiť:

Zriadenie vecného premena

10. Základné pojmy

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spojeného s nehnuteľnosťami sa na Slovensku realizuje v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z., príloha 3) 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 závary pre zataženého (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.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

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 - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

II. POSUDOK

a) Výber použitej metódy:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spojeného s nehnuteľnosťami sa na Slovensku realizuje v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z., príloha 3)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa **LV č. 847** kat. územie Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV

-viď v prílohách LV a geometrický plán

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu znaleckého posudku:

Obhliadka z 26.10.2014

d) Technická dokumentácia

- geometrický plán - výpočet rozsahu vecného bremena pre jednotlivé pozemky resp. diely vykonaný podľa geometrického plánu (Geometrický plán č. 74/2014 na zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlomna pozemky registra C KN p.č. 1449 a 1438 vyhotovený GEO IGS s.r.o., Miletičova 62, 821 09 Bratislava - bez úradného overenia)

Celková plocha rozsahu vecného bremena - diel č.1 + diel č.3= 17m²+23m²
40,00 m²

e) Údaje katastra nehnuteľnosti

Podľa **LV č. 847 k.ú.** Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Pre časti pozemkov parcely C KN č. 1437/49- diel č. 1 -o výmere 17m² a č.1438-diel č. 3 o výmere 23 m²

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

Nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE ČASTI POZEMKOV parc.č. 1437/49 – diel č.1 -17m² a parc.č. 1438 –diel č. 3 -23 m² v k.ú. Dúbravka

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetné pozemky sa nachádzajú v k.ú. Dúbravka. Pozemky tvoria verejné priestranstvo - asfaltový chodník a miestnu obslužnú asfaltovú komunikáciu - resp. ich časti - v zmysle Geometrického plánu č. 74/2014 na zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlomna pozemky registra C KN p.č. 1449 a 1438 vyhotovený GEO IGS s.r.o., Miletičova 62, 821 09 Bratislava - bez úradného overenia

Pri výpočtoch vychádzam so situácie na trhu nehnuteľností vychádzam z hodnoty pre Hl.mesto SR Bratislavu 66,39 EUR/m², ktorú ďalej upravujem koeficientami. Pri výpočtoch zohľadňujem situáciu na trhu nehnuteľností, daňové zataženie a stav a možnosť využiteľnosti predmetného pozemku resp. častí pozemkov. V predmetnej sume nie sú zarátané náklady spojené s využívaním nehnuteľnosti, ktoré by boli stanovené paušálne a percentuálne v zmysle metodiky.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1437/49-diel č.1	zastavaná plocha a nádvorie	17	17,00	1/1	17,00
1438-diel č.3	zastavaná plocha a nádvorie	23	23,00	1/1	23,00
Spolu výmera					40,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov		1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5600
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5600$	103,57 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 40,00 \text{ m}^2 * 103,57 \text{ €/m}^2$	4 142,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1437/49-diel č.1	1 760,69
parcelsa č. 1438-diel č.3	2 382,11
Spolu	4 142,80

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 1

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	103,570 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	23 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,23
Počet MJ pozemku:	40,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 103,570 * \left[\frac{(1 + 0,0100)^{20} * 0,0100}{(1 + 0,0100)^{20} - 1} \right] * 1,23 = 7,059 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 40,00 \text{ m}^2 * 7,059 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{282,36 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno právo prechodu a prejazdu mot. vozidlom

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	1 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom	40	m ²	40,00	7,059	282,36

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok
 Odhadovaná strata: 70 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 282,36 - 0,00 - 197,65(70\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 84,71 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok
 Odhadovaná strata: 70 %
 Obmedzenie z titulu závady:
 skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $20 * (100-70)/100 = 6,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 282,36 - 0,00 - 197,65(70\% \text{ strata}) - 16,94(6\% \text{ obmedzenie}) = 67,77 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |67,77 - 84,71| = 16,94 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 16,94 * \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 16,77 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 16,77 / 40 = 0,42 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 16,94 * \frac{(1 + 0,01)^{20} - 1}{(1 + 0,01)^{20} * 0,01}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 305,69 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 305,69 / 40 = 7,64 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

Zriadenie vecného bremena vytvorí závydu na definovaných parcelách resp. ich častiach. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť na nehnuteľnostiach prechod peších a prejazd vozidiel oprávnených z vecného bremena.

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.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom - **40,00 m²**, vyčísľovanie v zmysle Geometrického plánu č. 74/2014 na zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlomna pozemky registra C KN p.č. 1449 a 1438 vyhotovený GEO IGS s.r.o., Miletičova 62, 821 09 Bratislava - bez úradného overenia

Vo výpočte sú uvažované konštantné údaje pre celé uvažované obdobie trvania závädy so vstupnými hodnotami platnými k termínu posúdenia.

Bežný odčerpateľný zdroj

Bežný odčerpateľný zdroj predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pri neexistencii akejkoľvek ťarchy. Pre posudzovanú nehnuteľnosť je ročný ekonomický efekt totožný s bežným ročným nájomným.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 4 142,80 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
1 - parc. č. 1437/49-diel č.1 (17 m ²)	1 760,69
1 - parc. č. 1438-diel č.3 (23 m ²)	2 382,11
Spolu pozemky (40,00 m²)	4 142,80
Spolu VŠH	4 142,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 140,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 140,00 €**

Slovom: **Štyritisícstoštyridsať Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno právo prechodu a prejazdu mot. vozidlom a uloženie inž. sietí	305,69	znižuje
Spolu VŠH	305,69	
Zaokrúhlene	305,00	

Slovom: **Tristopät Eur**

V Šenkviach 30.10.2014

Ing. Ladislav Augustinič

IV. PRÍLOHY

- Výpis z listov vlastníctva č. 847 na pozemky parc.č. 1437/49 a 1438 kat. územie Dúbravka, obec BA-m.č. Dúbravka, okres Bratislava IV, vytvorené cez katastrálny portal 30.10.2014
- Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portal 30.10.2012
- Google mapa
- Územnoplánovacia informácia na predmetné pozemky
- LV 847-čiastočný
- Geometrický plán č. 74/2014 na zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na pozemky registra C KN p.č. 1449 a 1438 vyhotovený GEO IGS s.r.o., Miletičova 62, 821 09 Bratislava - bez úradného overenia
- Informatívna mapa
- Ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov v lokalite
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914032 zo dňa 31. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914032. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 234/2014 znaleckého denníka č.3. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 234/2014.

V Šenkviaciach, dňa 30.10.2014

Ing. Ladislav Augustinič