



CENEKON spol. s r.o.

Znalecká organizácia : **CENEKON spol. s r.o.**
Martinengova 3, 811 04 Bratislava
tel. 02/ 62801092 , cenekon@cenekon.sk
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava
Iv oddieli Sro, vo vložke č.153/B, IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky :

Oddiel: znalci
Časť: znalecké organizácie
Odbor: 370000 Stavebníctvo
Odvetvie: 370901 Odhad hodnoty nehnuteľnosti
371002 Odhad hodnoty stavebných prác

Zadávatel':

Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka číslo OTS1601218

ZNALECKÝ POSUDOK

28/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č.: 1503/7 - ostatné plochy o výmere 29 m² v právnom stave podľa GP č.: 3/2015.

Počet strán (z toho príloh): 28(11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3
Dátum vyhotovenia: 03.06.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku parc. č.: 1503/7 - ostatné plochy o výmere 29 m² v právnom stave podľa GP č.: 3/2015.

2. Dátum vyžiadania posudku: 29.05.2016

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

01.06.2016

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.06.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka číslo OTS1601218,
- Geometrický plán 3/2015,
- Územnoplánovacia informácia
- Identifikácia pozemku na mapovom podklade,

5.2 Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5920
- Kópia katastrálnej mapy,
- Daň z pozemkov
- Obhliadka skutkového stavu ,
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 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 zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009, Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995, Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov
- Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene

- a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
 - Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
 - Zborník prednášok z II. konferencie znalcov, Piešťany 2003, vydal ÚSZ Stavebná fakulta Bratislava, v roku 2003.
 - Harumová A. a kolektív: Stanovenie hodnoty majetku, Iura Edition, ISBN:978-80-8078-224-5, v roku 2008.
 - Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, ISBN: 978-80-971021-0-4, v roku 2012.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Nie sú.

9. Účel znaleckého posudku: Zriadenie vecného bremena prechodu a prejazdu za účelom jednorazovej odplaty.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Základný postup pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti strpieť na časti nehnuteľnosti p.č. 1503/7 v k.ú. Dúbravka práva prechodu a prejazdu bol zvolený nasledovný postup:

- identifikácia nehnuteľnosti, ku ktorej sa vzťahuje vecné bremeno,
- identifikácia typu rozsahu a obsahu vecného bremena,
- stanovenie VŠH nehnuteľnosti,
- stanovenie doby trvania vecného bremena,
- stanovenie VŠH možných výnosov z prenájmu vrátane úrokovej miery pre kapitalizáciu budúcich výnosov,
- stanovenie VŠH vecného bremena.

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemáme k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kúpno predajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách sa týkajú stavebných pozemkov určených prevažne pre výstavbu rodinných domov, rekreačných chat alebo pre občiansku výstavbu. Tieto taktiež nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti – obchodnej transakcii, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti tohto typu.

Analýza ponúk realitných kancelárií je len orientačnou informáciou a vypovedá okrem ponúkanej ceny aj o dobe nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpno predajné ceny. V ponukových cenách je zahrnutá v mnohých prípadoch provízia realitných kancelárií.

Všeobecná hodnota nájmu pozemku je počítaná, nakoľko je jedným zo vstupov pre stanovenie hodnoty vecného bremena. Stanovená je na základe odborných odhadov nájmov z VŠH pozemkov v danom území s možnosťou obdobného využitia .

Pre výpočet všeobecnej hodnoty boli použité ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vypracovanej Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity. Výpočet bol spracovaný programom HYPO 14.02

b) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že pozemok s p.č. 1503/7, je zakreslený na katastri a zapísaný na LV č. 5920 parcely registra E pozemku s p.č. 2199/401.

c) Vlastnícke a evidenčné údaje:

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	umiestn. pozemku
2199/401	767	Zastavané plochy a nádvoria	0		1

Umiestnenie na pozemku :

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
CPU - číslo pôvodného k.ú.
1 - DEVÍNSKA NOVÁ VES
2 - LAMAČ
3 - DEVÍN
9 - PARCELA PRED THM

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. Priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia
č. 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

Podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

viď. Príloha

Poznámka

viď. Príloha

*** Ostatné priestory nevyžiadané ***

C. Ľarchy:

viď. Príloha

Iné údaje:

viď. Príloha

c1) Geometrický plán č. 3/2015:

Zároveň bol ako doklad k pozemku a určenia vecného bremena poskytnutý **Geometrický plán č. 3/2015** kde bola vytýčená plocha pozemku o výmere 29 m², kde sa zriadi právo prechodu a prejazdu, ktorý vyhotovil Ing. Viktor Opál a autorizačne overil Ing. Juraj Bahna, Triemzet s.r.o., Pod Vachmajstrom 8, 831 01 Bratislava, IČO: 35919094 zo dňa 29.1.2015, overený Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor dňa 17.02.2015 pod č. 193/2015, ktorý výkazom výmer deklaruje nasledovné:

Doterajší stav (výpis údajov týkajúcich sa predmetu znaleckého posudku):

Nehnuteľnosti sú evidované na liste vlastníctva č. 5920, reg. "E", k.ú., Dúbravka

- parc.č. 2199/401 výmera 771 m², druh pozemku – zastavaná plocha

Nový stav (výpis údajov týkajúcich sa predmetu znaleckého posudku)::

Nehnuteľnosti sú evidované na liste vlastníctva č. 5920, reg. "E", k.ú., Dúbravka

- parc.č. 2199/401 výmera 742 m², druh pozemku – zastavaná plocha
- parc.č. 1503/7 výmera 29 m², druh pozemku – ostatná plocha

Právny stav (výpis údajov týkajúcich sa predmetu znaleckého posudku):

Vyčíslenie rozsahu vecného bremena

- Diel 1 - parc.č. 1503/7 výmera 29 m², druh pozemku – ostatná plocha

d) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.06.2016. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku, na ktorom je právo prechodu a prejazdu. v rozsahu dielu 1, podľa GP 3/2015. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 01.06.2016 vyhotovená fotodokumentácia stavu a územia.



Pohľad na ulicu, miesto zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu na p.č.: 1503/7

e) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi bol k dispozícii geometrický plán s vyznačením pozemku na p.č. 1503/7 evidovaných na LV 5920 reg. "E".

Zadovážený bol grafický výstup z katastrálneho portálu, kde sú graficky znázornené parcely C – katastrálna mapa je dostupná na internetovom portáli katasterportal.sk.

Z analýzy technických podkladov vyplýva nasledovné:

- V území predmetu ohodnotenia nie sú viditeľné hranice pozemku, je vizuálne predpokladaná plocha vytýčenia.
- V geometrickom pláne sa nachádza poloha vytýčenia, rozsah vecného bremena v rozsahu dielu 1 na p.č. 1503/7

Na základe záverov z analýzy bude všeobecná hodnota vecného bremena stanovená na mernú jednotku, a východisková hodnota pozemku, na ktorom má byť zriadené vecné bremeno bude stanovená podľa Vyhl. č. 492/2004 Z.z.

f) Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:

Pozemok s p.č. 1503/7, je zakreslený na katastri a zapísaný na LV č. 5920 parcely registra E pozemku s p.č. 2199/401.

g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Také nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Dúbravka, v obci Bratislava MČ Dúbravka, okres Bratislava IV, mimo zastavaného územia obce. Mestská časť pôvodne vznikla z dedinskej časti obce Dúbravka a sídliskovej časti s obytnými domami s hromadnou bytovou výstavbou z obdobia 70. rokov, doplnené modernou súčasnou výstavbou. V sídlisku sa nachádzajú školy, škôlky gymnáziá, zahraničné základné a stredné školy, škôlky s inojazyčnou výukou, stredná priemyselná škola, športoviská, ihriská, krytý bazén - Yuventa, kúpalisko Rosnička, kostoly, reštaurácie, hotel, autosalón a pod...

Mapa širších vzťahov:



Základné obchodné služby, zdravotné stredisko na Saratovskej ul., (novo-zrekonštruovaný obchodný dom Saratov, Billa supermarket Jednota, trhovisko, OD Dubrawa). Na sídlisku sú úrady mestského významu a miestneho, banky, pošta, dom kultúry, okresný súd. Doprava je v tejto sídliskovej mestskej časti reprezentovaná autobusmi a električkami. Spojenie s centrom hl. mesta je možné diaľničným úsekom D1 s výjazdom po ulici Alexyho, doprava do centra trvá do 10 min, po obchvate cez tunel Sitina ale aj cez mestské komunikácie. Lokalita je obklopená zeleňou, chránenou krajinnou oblasťou, lesným parkom s možnosťou športového vyžitia. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Pripravenosť inžinierskych sietí v obci vrátane pôvodnej dedinskej časti je dostatočná, reprezentovaná verejnou kanalizáciou, vodovodom, možnosťou napojenia na plyn a elektrickú energiu, kábelový rozvod televízie, telefón.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je územným plánom zaradená do oblasti určenej na málopodlažnú zástavbu. V čase obhliadky je pozemok skutočne využívaný ako spevnená plocha medzi objektami individuálnej výstavby. Na liste vlastníctva je určené ako ostatná plocha, ktorá neposkytuje trvalý úžitok. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujem.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva je k predmetu ohodnotenia uvedené ťarchy - záložné právo Vecné bremeno a pod. Iné riziká spojené s určeným užívaním neboli zaznamenané.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Jedná sa o pozemok na p.č. 1503/7 v celkovej ploche 29 m², v k.ú. Dúbravka, ktorí je situovaný v strede obytnej časti obce Dúbravka, MČ Bratislava, okres Bratislava IV. Pozemok je evidovaný na liste vlastníctva ako ostatné plochy, so skutočným využitím ako prístupová komunikácia – ulica Juraja Hronca. Prístup na pozemok je z komunikácie na p.č. 1540/7, ktorá je vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava a tvorí komunikáciu na ul. Juraja Hronca. V okolí sa nachádzajú stavby na individuálne bývanie alebo rekreáciu, ubytovňa športoviská.



Pozemok nemá iné ako skutočné súčasné využitie – komunikácia. V súčasnosti je v lokalite záujem o kúpu pozemku **na účely individuálnej výstavby rodinných domov a rekreačných stavieb**, záujem je zvýšený, lokalita je vyhľadávanou mestskou časťou pre individuálnu výstavbu pre výborné vybavenie a blízkosť prírody, možnosti rekreácie. O pozemok podobného charakteru ako je ohodnocovaný nie je záujem, nakoľko sa jedná o malú plochu bez využitia. Stanovenie VŠH pozemku sa vzťahuje na nevyhnutnú časť pre potreby zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1503/7	ostatná plocha	29	29,00	1/1	29,00

Obec:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
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)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závädy viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,60$	1,2096
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2096$	80,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 29,00 \text{ m}^2 * 80,31 \text{ €/m}^2$	2 328,99 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \quad [€/(\text{m}^2 * \text{rok})]$$

kde:

- $VŠH_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- 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 vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
- n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Sadzba pre stanovenie úrokovej miery je stanovená odborným odhadom so zohľadnením vplyvu základnej úrokovej sadzby ECB, obchodnej prirážky peňažných ústavov, polohy nehnuteľnosti a lokality, rizika likvidity predajom a samozrejme zohľadnením primeraného rizika odrážajúceho aj vplyv inflácie. Jedná sa o pozemok v lokalite určenej na poľnohospodárske účely. Pozemok, na ktorom má byť určené vecné bremeno nemá obmedzené využitie na prenájom. Ide

o pozemok, využitelný ako orná pôda a časti vodná plocha. Z uvedeného dôvodu je úroková miera stanovená odborným odhadom, zistených údajov z prenájmov poľnohospodárskych pôdach 5%.

Podľa dostupnej literatúry:

$$k = u_n + d$$

- $u_n = u_B + u_r = u_B + u_{PU} + u_{RIZ} + u_{POL}^1$
- u_n - nominálna miera kapitalizácie
- u_B - základná sadzba ECB
- u_r - globálna miera rizika
- u_{PU} - obchodná prirážka peňažných ústavov
- u_{RIZ} - vyjadrenie miery rizika (spravidla 2-14%)
- u_{POL} - vyjadrenie rizika lokality

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 22%.

Predpokladanou návratnosťou investície sa chápe obdobie, za ktoré by sa dosiahla formou prenájmu návratnosť vynaloženej investície na kúpu pozemku, za podmienok bežného obchodovania napríklad v peňažných inštitúciách (napríklad poskytnutie úveru). V danom prípade uvažujem s obdobím návratnosti odborným odhadom na 30 rokov.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	80,310 €	Obdobie predpokladanej návratnosti	30 rokov
investície:		Úroková miera:	7,00 %
príjmu:		Daň z	22 %
		Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
		Počet MJ pozemku:	29,00 m ²

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

$$V_{SH_{NPMJ}} = 80,310 * \left[\frac{(1+0,0700)^{30} * 0,0700}{(1+0,0700)^{30} - 1} \right] * 1,22 = 7,896 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V_{SH_{NP}} = M * V_{SH_{NPMJ}} = 29,00 \text{ m}^2 * 7,896 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 228,98 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., časť F.2 b v platnom znení sa vykoná takto:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadujú na základe vzniku hospodárskej ujmy, ktorá vyplynie zo závady nehnuteľnosti, napríklad s obmedzenia využívať nehnuteľnosť pre zaťaženého - povinného. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy počas časovo obmedzeného obdobia alebo neobmedzeného obdobia. Hospodárskou ujmou rozumieme rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov s vplyvom zaťaženia nehnuteľnosti vecným bremenom, oproti bežným odčerpateľným zdrojom, bez zaťaženia vecným bremenom. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri zvadách presne obmedzeného trvania, toto konkrétne obdobie. **Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:** [€] kde: OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/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]. **Za predpokladu konštantného odčerpateľného zdroja pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena a konštantnej úrokovej miery počas trvania závädy je možné predchádzajúci vzťah zapísať v nasledovnom tvare:** [€] [€] kde: OZHU –

hospodárska ujma (€/rok), ako rozdiel budúcich znížených OZ oproti bežným OZ. **4.1 Vecné bremeno:** právo prechodu a prejazdu. Sadzba pre stanovenie úrokovej miery je stanovená odborným odhadom so zohľadnením vplyvu základnej úrokovej sadzby ECB, obchodnej prirážky peňažných ústavov, polohy nehnuteľnosti a lokality a samozrejme zohľadnením primeraného rizika odrážajúceho aj vplyv inflácie. Daň z príjmu platná pre posudzované obdobie = 22%, pre právnickú osobu.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti **Obdobie:** Časovo obmedzené **Doba trvania:** 20 r. **Úroková miera:** 7 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Bežný hrubý príjem je uvažovaný na úrovni pasívneho výnosu dosiahnutého z prenájmu nehnuteľnosti. Nájom pozemku v danej lokalite je stanovený výpočtom, pričom nájom na mernú jednotku predstavuje hodnotu blížiacu sa k 10% zo všeobecnej hodnoty pozemku, čo je považované za veľmi priaznivý stav.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Ročný hrubý príjem z prenájmu pozemku	29	m ²	29,00	7,896	228,98

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Odčerpateľný zdroj predstavuje hodnotu čistého nájomného dosiahnutého po znížení hrubého príjmu o náklady spojené s užívaním pred zaťažením nehnuteľnosti vecným bremenom.

V danom prípade je možné uvažovať s nákladmi na úrovni dane z nehnuteľnosti. Iné náklady s využívaním pozemku p. č. 1503/7 neuvažujem, náklady spojené s údržbou pozemku znáša správca pozemku.

Odhadovaná strata predstavuje stratu spojenú s možnosťou prenájmu nehnuteľnosti pred zaťažením nehnuteľnosti vecným bremenom. Pri uvažovaní v priaznivých podmienkach, pozemok p. č. 1503/7 by bolo možné prenajať. Odhadovaná strata vo výpočte tak predstavuje výšku 10%, čo zohľadňuje riziko vzniku absencie nájmu na úrovni jedného mesačného nájmu za pozemok.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemku	29*0,29	8,41
Predpokladané bežné náklady spolu:		8,41

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 228,98 - 8,41 - 22,90 (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 197,67 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Odčerpateľný zdroj predstavuje hodnotu čistého nájomného dosiahnutého po znížení hrubého príjmu o náklady spojené s užívaním, ktoré vznikli zaťažením nehnuteľnosti vecným bremenom.

V danom prípade je možné uvažovať s nákladmi na rovnakej úrovni ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji.

Obmedzenie využitia pozemku z titulu vzniku vecného bremena vyplýva zo Zákona č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov. Ide o právo prechodu a prejazdu cez danú nehnuteľnosť.

Obmedzenie využitia predmetného pozemku z titulu vzniku vecného bremena nepovažujem za výrazné, nakoľko vzhľadom k tvaru pozemku (prevažuje dĺžka nad šírkou) a súčasnému využitiu komunikácia nie je perspektíva, iného ako súčasného využitia. Obmedzenie z titulu závady uvažujem na spodnej hranici intervalu, kde je zohľadnená prípadná absencia mesačného nájmu.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z pozemku	29*0,29	8,41
Predpokladané budúce náklady spolu:		8,41

Odhadovaná strata: 10 % **Obmedzenie z titulu závady:** skutočné: 20 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $20 * (100 - 10) / 100 = 18,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 228,98 - 8,41 - 22,90 (10\% \text{ strata}) - 41,22 (18\% \text{ obmedzenie}) = 156,45 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

Všeobecná hodnota vecného bremena (**jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**) ako odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou je vypočítaná na základe vzťahov:

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |156,45 - 197,67| = 41,22 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 7 / 100 = 0,07$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 41,22 * \frac{(1+0,07)^1 - 1}{(1+0,07)^1 * 0,07}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 38,52 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 38,52 / 29 = 1,33 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena na p. č. 1503/7 v k.ú. Dúbravka je stanovená na mernú jednotku (plochu pozemku).

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

$$V\check{S}H_{VB} = 41,22 * \frac{(1 + 0,07)^{20} - 1}{(1 + 0,07)^{20} * 0,07}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{436,69 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 436,69 / 29 = \mathbf{15,06 \text{ €}/m^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1. ÚLOHA ZNALCA

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na nehnuteľnosti v právnom stave podľa GP č.: 3/2015

2. ODPOVEĎ NA ÚLOHU ZNALCA

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti strpieť na časti nehnuteľnosti p.č. 1503/7 v k.ú. Dúbravka práva prechodu a prejazdu bol zvolený nasledovný postup:

- identifikácia nehnuteľnosti, ku ktorej sa vzťahuje vecné bremeno,
- identifikácia typu rozsahu a obsahu vecného bremena,
- stanovenie VŠH nehnuteľnosti,
- stanovenie doby trvania vecného bremena,
- stanovenie VŠH možných výnosov z prenájmu vrátane úrokovej miery pre kapitalizáciu budúcich výnosov,
- stanovenie VŠH vecného bremena.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

2 328,99 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemku p.č. 1503/7, k.ú. Dúbravka bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parcela číslo 1503/7 - parc. č. 1503/7 (29 m ²)	2 328,99
Spolu VŠH	2 328,99
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 330,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 330,00 €

Slovom: Dvetisíctristotridsať Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Nájom pozemku je stanovený na mernú jednotku (plochu pozemku) vo veľkosti **228,98 € /rok**. Výmera nehnuteľnosti zaťažená vecným bremenom je stanovená v rozsahu stanovenej geometrickým plánom 3/2015.

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parcela číslo 1503/7	7,896	228,98
Spolu		228,98
Zaokrúhlene		230,00

Slovom: Dvestotridsať Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na p.č. 1503/7 v k.ú. Dúbravka je stanovená na mernú jednotku (plochu pozemku) vo výške **228,98 € /rok**. Výmera nehnuteľnosti zaťažená vecným bremenom je stanovená v rozsahu stanovenej geometrickým plánom 3/2015.

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Pozemok 1503/7	436,69	znižuje
Spolu VŠH	436,69	
Zaokrúhlene	435,00	

Slovom: Štyristotridsaťpäť Eur

V Bratislave dňa 3.6.2016

Ing. Jozef Polášek

IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka číslo OTS1601218,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5920
- Kópia katastrálnej mapy,
- Geometrický plán 3/2015,
- Daň z pozemkov,
- Územnoplánovacia informácia,
- Fotodokumentácia .

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou CENEKON spol. s r.o. Martinengova 3, 811 04 Bratislava, evidenčné číslo 900 117, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo Spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

Odbor: 370000 - Stavebníctvo

Odvetvie: 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

Odvetvie: 371002 - Odhad hodnoty stavebných prác

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 28/2016.

Ing. Jozef Polášek

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti

znalec v odbore: Stavebníctvo,

odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác,

evidenčné číslo znalca 914073