

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

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

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS1602033 SNM/16/053/JT zo dňa 26.08.2016 (doručená dňa 31.08.2016)

ZNALCKÝ POSUDOK

39/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena:

- práva prechodu a prejazdu cez novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 37/8, k.ú. Vrakuňa, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 86/2015, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Martinom Stanom dňa 25.09.2015, autorizačne overeným Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.10.2015 pod číslom 2051/15, oddelením od pozemku „KN E“ parc. č. 258/8, k.ú. Vrakuňa

pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 34(24)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 + 1 CD + 1 archív znalca

V Bratislave 08.09.2016

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena:

- práva prechodu a prejazdu cez novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 37/8, k.ú. Vrakúňa, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 86/2015, k.ú. Vrakúňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Martinom Stanom dňa 25.09.2015, autorizačne overeným Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.10.2015 pod číslom 2051/15, oddelením od pozemku „KN E“ parc. č. 258/8, k.ú. Vrakúňa pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

2. Dátum vyžiadania posudku: 26.08.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 29.08.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.09.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 53194/15-340221 (17378/2016) vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 15.01.2016 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 37/4, k.ú. Vrakúňa, s prílohou – vyznačením parcely
- Geometrický plán č. 86/2015, k.ú. Vrakúňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Martinom Stanom dňa 25.09.2015, autorizačne overeným Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.10.2015 pod číslom 2051/15
- Objednávka č. OTS1602033 SNM/16/053/JT, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 26.08.2016

Za pravdivosť poskytnutých údajov pre vypracovanie znaleckého posudku zodpovedá zadávateľ posudku.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 270– okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Vrakúňa, k.ú. Vrakúňa zo dňa 23.08.2016 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 02.09.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „E“ č. 258/8, k.ú. Vrakúňa – originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty 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. 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 12/2003
- Ing. Ľubomír Hurajt, Ladislav Mác: Oceňovanie vecných bremien. Časopis Znalectvo 4/1999
- Ing. Ľubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 1-2/1998, 3/1998
- Všeobecne záväzné nariadenie obce Miloslavov č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena.

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 diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) \text{ [€]},$$

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

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).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciácie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch 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 m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
258/ 8	183	Zastavané plochy a nádvoria	0		1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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
Učastník právneho vzťahu:	Vlastník	

1 HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO:

1/1

Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

Časť C: Ďarchy

Bez zápisu.

Iné údaje:

uvedené v prílohe ZP

Poznámka:

uvedené v prílohe ZP

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 29.08.2016.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 29.08.2016 z verejnej komunikácie. Prístup na pozemok nebol objednávateľom zabezpečený.

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 (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), 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:

- novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 37/8, k.ú. Vrakúňa, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 86/2015, k.ú. Vrakúňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Martinom Stanom dňa 25.09.2015, autorizačne overeným Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.10.2015 pod číslom 2051/15 oddelením od pozemku „KN E“ parc. č. 258/8, k.ú. Vrakúňa

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 270, k.ú. Vrakúňa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

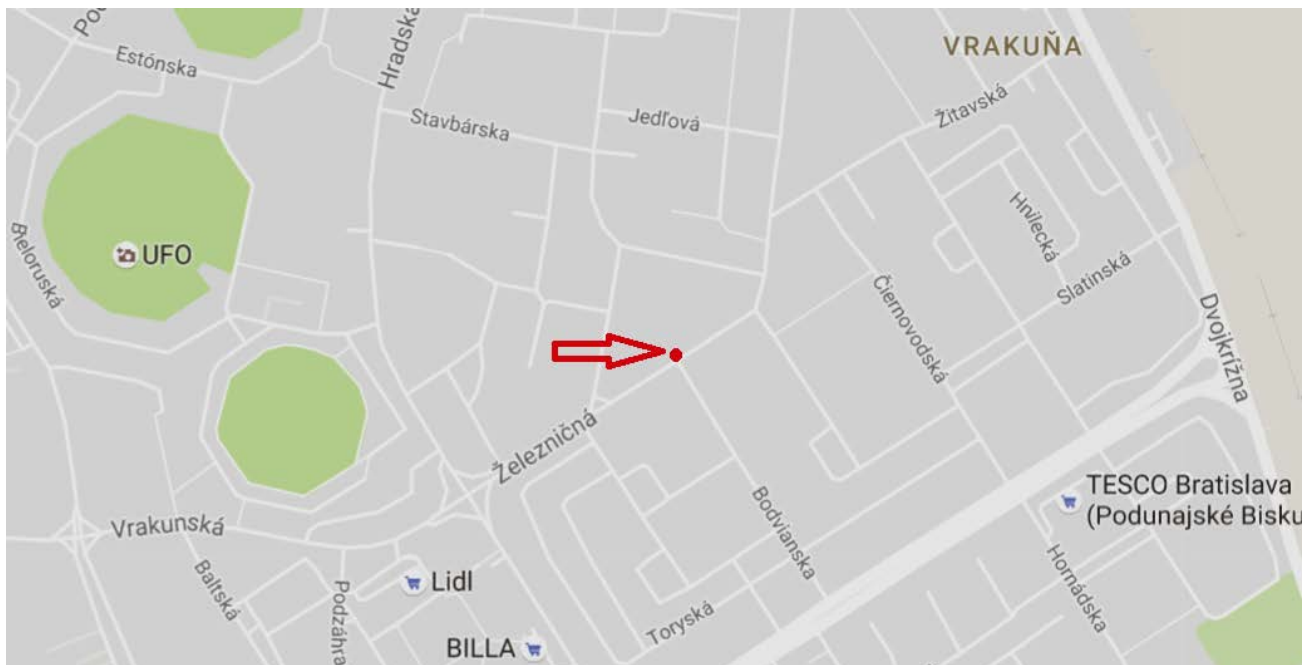
Novovzniknutý pozemok „KN C“ parc. č. 37/8, k.ú. Vrakúňa podľa geometrického plánu 86/2015 (časť pôvodnej parcely „KN E“ parc. č. 258/8, k.ú. Vrakúňa) sa nachádza v okrese Bratislava II, obec BA- Vrakúňa, k.ú. Vrakúňa, v zastavanej časti obce, na ulici Železničná oproti ulice Bodvianska. V okolí sa nachádzajú rodinné i bytové obytné domy.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR, do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinatome teréne. Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť. V blízkosti sú viaceré obchody - Billa, Lidl, Tesco.

Prístup k hodnotenému pozemku je po spevnenej mestskej komunikácii. Novovzniknutý pozemok parc. č. 37/8, k.ú. Vrakúňa tvorí plochu záhrady o výmere 8 m2.

Dostupnosť do centra je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).

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



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava -Vrakúňa

Vrakúňa 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.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná ako plochy zelene (záhrady).

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS ORM 53194/15-340221 – v prílohe) určená pre malopodlažnú zástavbu obytného územia (kód 102), stabilizované územie.

Iné využitie ako v súčasnosti (záhradka, zeleň, popr. umiestnenie doplnkovej drobnej stavby, resp. priestor na parkovanie, cestu) – vzhľadom na veľkosť a tvar pozemku je možné v súčasnosti vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. 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.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Novovzniknutý pozemok zapísaný na GP 86/2015

POPIS

Novovzniknutý pozemok parcela KN C č. 37/8, k.ú. Vrakuňa o výmere 8 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria (pôvodne časť parc. „KN E“ č. 258/8, k.ú. Vrakuňa), sa nachádza v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinatom teréne mestskej časti Bratislava – Vrakuňa v blízkosti ulice Železničná. Pozemok v súčasnosti tvorí súvislú plochu „záhrady“. O pozemok podobného charakteru ako je ohodnocovaný nie je záujem, nakoľko sa jedná o malú plochu bez využitia v tvare trojuholníka (8 m²).

V súčasnosti je v lokalite záujem o kúpu pozemku na účely individuálnej výstavby rodinných domov a rekreačných stavieb zvýšený, lokalita je vyhľadávanou mestskou časťou pre individuálnu výstavbu.

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

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava, v obytnej oblasti (ks – 1,4, kp – 1,2). V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy a bežné bytové domy (kv-1,00). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asphaltovanej komunikácie zo Železničnej ulici. Dostupnosť do centra hl. mesta - Bratislava je automobilovou dopravou v trvaní cca. 15 min, (kd – 0,9). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov vo všeobecnosti (kz – 1,4). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako v súčasnosti (záhrada, prístupová komunikácia a pod.), tvar pozemku (trojuholník), veľkosť pozemku (8 m²). O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch/ nie je zvýšený záujem (kr – 0,75).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny stavebných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 126,- EUR/m² - 244,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciácie (147,56 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
37/8 (pôvod. parc. 830/100)	zastavaná plocha a nádvorie	8	8,00	1/1	8,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{Mj} = 66,39 €/m²

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	1,40
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
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	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 0,75$	2,2226
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2226$	147,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 147,56 \text{ €/m}^2$	1 180,48 €

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**

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 vlastníkom pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov je prevzatá z prechádzajúceho výpočtu. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Vo vyhláske č. 492/2004 Z.z. je uvedené obdobie návratnosti investície 15 – 40 rokov. Zvolené obdobie zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne možnosti ekonomického výnosu pozemku. Na základe tejto skutočnosti je obdobie návratnosti investície stanovené na 30 rokov.

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 0,5 %. Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 22%.

3.1.1 Novovzniknutý pozemok zapísaný na GP 86/2015

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 147,560 €
 Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 30 rokov

Úroková miera:	,50 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	8,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 147,560 * \left[\frac{(1+0,0050)^{30} * 0,0050}{(1+0,0050)^{30} - 1} \right] * 1,22 = 6,477 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 8,00 \text{ m}^2 * 6,477 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 51,82 \text{ €/rok}$$

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 a prejazdu. 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 prechod a prejazd oprávneného z vecného bremena.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa poskytne 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 závädy 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 závädy:

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

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.

Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

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

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez novovytvorený pozemok parc. č. 37/8, k.ú. Vrankaňa

POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na časti pozemku 37/8, k.ú. Vrankaňa. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. 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 vecne bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 8 m².

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závaža viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Bežný hrubý príjem je uvažovaný na úrovni pasívneho výnosu dosiahnutého z prenájmu nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Pozemok parc. č. 37/8, k.ú. Vrankaňa	8	m ²	8,00	6,477	51,82

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.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom sú uvažované nasledovne:

- Správne náklady a náklady na údržbu sú uvažované vo výške 15 % z hrubého príjmu

Odhadovaná strata predstavuje stratu spojenú s možnosťou prenájmu nehnuteľnosti pred zaťažením nehnuteľnosti vecným bremenom. Strata sa spravidla uvažuje v rozsahu 0 % - 75 %. Pri uvažovaní v priaznivých podmienkach by bolo možné novovzniknutý pozemok p. č. 37/8, k.ú. Vrankaňa prenajať. Odhadovanú stratu uvažujem vo výške 25%. Voľba takejto hodnoty vyplýva z umiestnenia pozemku v rámci Hlavného mesta SR Bratislavy, ale zároveň aj možností jeho súčasného využitia, výmery a predpokladaného záujmu o prenájom pozemku.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady a náklady na údržbu	7,77
Predpokladané bežné náklady spolu:	7,77

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 51,82 - 7,77 - 12,96 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 31,09 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje podľa druhu a rozsahu závaždy. V danom prípade uvažujem s hodnotou obmedzenia 40 % a to z dôvodu, že ide o právo prechodu a prejazdu. Pozemky môže využívať aj vlastník - vychádzajúc z charakteru vecného bremena. Predpokladané využitie pozemku bude iba na komunikačné účely a prípadné uloženie inžinierskych sietí.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady a náklady na údržbu	7,77
Predpokladané budúce náklady spolu:	7,77

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 40 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$40 * (100 - 25) / 100 = 30,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 51,82 - 7,77 - 12,96 (25\% \text{ strata}) - 15,55 (30\% \text{ obmedzenie}) = 15,54 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |15,54 - 31,09| = 15,55 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 15,55 * \frac{(1 + 0,005)^1 - 1}{(1 + 0,005)^1 * 0,005}$$

$$VŠH_{VB} = 15,47 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 15,47 / 8 = 1,93 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 15,55 * \frac{(1 + 0,005)^{20} - 1}{(1 + 0,005)^{20} * 0,005}$$

$$VŠH_{VB} = 295,25 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 295,25 / 8 = 36,91 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota 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 najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 08.09.2016, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji nehnuteľnosti, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a taktiež neboli k dispozícii preskúmateľné podklady o výške prenájmu porovnateľných nehnuteľností v lokalite.

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 180,48 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Novovzniknutý pozemok zapísaný na GP 86/2015 - parc. č. 37/8 (pôvod. parc. 830/100) (8 m ²)	1 180,48
Spolu VŠH	1 180,48
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 180,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 180,00 €**

Slovom: **Jedentisícstoosemdesiat Eur**

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Novovzniknutý pozemok zapísaný na GP 86/2015	6,477	51,82
Spolu		51,82
Zaokrúhlene		52,00

Slovom: **Päťdesiatdva Eur**

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez novovytvorený pozemok parc. č. 37/8, k.ú. Vrakuňa	295,25	znižuje
Spolu VŠH	295,25	
Zaokrúhlene	295,00	

Slovom: **Dvestodevätidesiatpäť Eur**

V Bratislave dňa 08.09.2016

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 270– okres: Bratislava II, obec Bratislava, m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa zo dňa 23.08.2016 vytvorený cez katastrálny portál – (11 x A4)
2. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 02.09.2016 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „E“ č. 850/101, 830/100, k.ú. Vrakuňa – (1 x A4)
3. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS ORM 53194/15-340221 (17378/2016) vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 15.01.2016 na časť pozemku „KN C“ parc.č. 37/4, k.ú. Vrakuňa, s prílohou – vyznačením parcely – (3 x A4)
4. Geometrický plán č. 86/2015, k.ú. Vrakuňa, ktorý bol vyhotovený Ing. Martinom Stanom dňa 25.09.2015, autorizačne overeným Ing. Mariannou Stanovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 1.10.2015 pod číslom 2051/15 (3 x A4)
5. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
6. Fotodokumentácia – (1 x A4)
7. Objednávka č. OTS1602033 SNM/16/053/JT, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481), zo dňa 26.08.2016 (1 x A4)