

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954

Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti

811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávatel:

Hlavné mesto SR Bratislava

Primaciálne námestie č.1

814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1602041

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 25/2016

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra "E" parc. č. 874/3, 4 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III. na podklade GP č. 37/2016, pre účel uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh):

Počet odovzdaných vyhotovení:

25 listov formátu A4 (z toho príloh 12 listov)

3x rovnopis + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra "E" parc. č. 874/3, 4 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III. na podklade GP č. 37/2016

2. Dátum vyžiadania posudku: 30.8.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 3.9.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.9.2016

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1602041, zo dňa 30.8.2016, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 2xA4
- Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 11.4.2016, kópia 2xA4
- Geometrický plán na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. reg. "E" p. č. 874/3 a 874/4, Č. plánu 37/2016, obec Bratislava – m.č. Rača, zo dňa 22.2.2016, Ing. Jozef Zentko, Kadnárová 43, 831 51 Bratislava, úradne overil Ing. Monika Vlčková, autorizačne overil Ing. Jozef Zentko, kópia 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 400, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 5.9.2016, 2xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 5.9.2016, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 7.9.2016, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 3.9.2016
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

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. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 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 platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 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
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2012 o dani z nehnuteľností z 13. decembra 2012
- Zákon č.66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: : uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena.

10. Základné pojmy:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_{POZ}) v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou.

Všeobecná hodnota nájmu za pozemok (VŠH_{NP}) vychádza z vypočítanej VŠH_{POZ} podľa vybranej metódy (polohová, porovnávacia alebo výnosová metóda) s použitím premenných:

VŠH_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [EUR/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 príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 rokov

Všeobecná hodnota vecného bremena (VŠH_{VB}) sa vypočíta ako:

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 potom rokmi, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Do výpočtu vstupujú:

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (ďalej len vyhláška).

Pre výpočet VŠH pozemku je použitá **metóda polohovej diferenciácie**, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty v danom mieste a čase.

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože som nemal k dispozícii nájomné zmluvy na podobné pozemky. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku súboru podkladov na porovnanie pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady) sa vykoná podľa vyhlášky takto:

Závady viazuje na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závädy pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závädách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závädách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) Geometrický plán na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. reg. "E" p. č. 874/3 a 874/4, Č. plánu 37/2016, obec Bratislava – m.č. Rača, zo dňa 22.2.2016

Výkaz výmer

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav					
Číslo				Výmera		Druh poze mku		k parc. číslo	m ²	od parc. číslo	m ²	Číslo parc.	Výmera		Druh pozem ku	Vlastník, iná opráv. osoba, adresa, sídlo
PK vložky	Parcely													m ²		
LV	PK	KN-E	KN-C	h a	m ²									m ²		
							Stav právny									
400		874/3			51	Zast. pl.						874/3		51	Zast.pl.	Doterajší
400		874/4			514	Zast. pl.						874/4		514	Zast. pl.	detto
5737			881/4		39	Zast. pl.						881/4		39	Zast.pl. 25	Doterajší
Spolu:																
							Stav podľa registra C KN									
			891/13 7		1953	Zast. pl.						891/13 7		1953	Zast.pl. 18	Doterajší
5737			881/4		39	Zas.pl						881/4		39	Zast.pl. 25	detto
Spolu					2508									2508		

Legenda:

Kód spôsobu využívania:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu peši a prejazdu vozidlom cez pozemky reg. „E“ parc. č. 874/3 a 874/4 vo vyznačenom rozsahu v prospech každodobého vlastníka pozemku reg. „C“ p. č. 881/4.

b2) Nehnuteľnosti sú v katastri evidované na **LV č. 400**, k. ú. Rača obec Bratislava- m. č. Rača , okres Bratislava III. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

PARCELA registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č. UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
874/3	51	Zastavané plochy a nádvoria		1		763
874/4	514	Zastavané plochy a nádvoria		1		763

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

C. ĎALŠIE

Por.č.:

1 pre predmetné pozemky bez zápisu

Iné údaje:

PKV 4204 pre parcely reg. E KN 866 867 **874/3 874/4**;

Poznámka:

bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 3.9.2016 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. K obhliadke boli poskytnuté vlastníkom doložené podklady a podklady získané znalcom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil výpis z katastra nehnuteľnosti LV a kópiu katastrálnej mapy z katastrálneho portálu. Pozemky tvoria verejný priestor bez oplotenia. Na pozemkoch sú komunikácie a parkové plochy. Pozemok je mierne svažitý.
- Pozemky nie sú oplotené. Využívanie pozemkov je v súlade s popisnými údajmi katastra. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Prístup k pozemkom je z miestnej komunikácie z Jurkovičovej ulice, ktorá je časťou aj umiestnená na pozemku. Pozemky - parcely registra "E" p. č. 874/3,4 má podľa LV č. 400 vo výlučnom vlastníctve - HLAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIÁLNE NAM.C.1 1/1
- Fotodokumentácia bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická projektová dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v geodetických údajoch katastra.

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

Pozemky: parc. č. 874/3,4 k. ú. Rača, okr. Bratislava III., v spoluvlastníckom podiele 1/1

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Rača, v mestskej časti Rača, v okrese Bratislava III, v hlavnom meste SR. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s kombinovanou obytnou zástavbou rodinnými domami a zástavbou sídliskového charakteru, v tesnej blízkosti mestského lesoparku oblasti Malé Karpaty. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. Dopravné spojenie s centrom mesta vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti 5-10 min. (autobus, električka).



Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú, V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

V danej lokalite je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, dostatočná možnosť športového využitia.

Pozemok sa nachádza pri Jurkovičovej ulici v pôvodnej centrálnej polohe obce pri futbalovom štadióne.

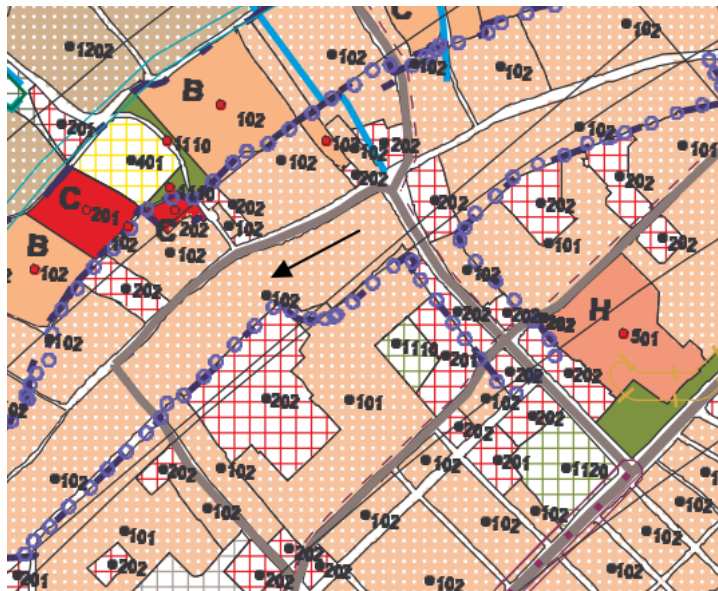
Dobré je dopravné napojenie vzhľadom na dostupnosť Púchovskej ulice, ktorá je východnou mestskou radiálou smerom do mesta a von z mesta smerom na Pezinok.

V lokalite sú všetky inžinierske siete - elektrina, vodovod, kanalizácia, plyn, telefón, káblová televízia, internet.

Podľa platnej ÚPD pozemok sa nachádza v stabilizovanom území a funkčné využitie je určené pre málopodlažnú zástavbu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol na predmetnej časti pozemku vymedzený na zriadenie vecného bremena trávnatý porast a asfaltový chodník.



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

Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. Z hľadiska ohodnocovania nehnuteľnosti, jej ďalšie využívanie nie je spojené s rizikami. Na pozemok par. č. 874/3 a 874/4 je vypracovaný GP na priznanie práva prechodu a prejazdu, ktorý ešte nebol vložený do KN. Na LV č.400 nie je na pozemky par. č. 874/3 a 874/4 v KN zapísaná žiadna t'archa a ani vecné bremeno.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: k.ú. Rača

POPIS

Pozemok parc. č. 874/3 a 874/4 k. ú. Rača sú na území hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Rača v tesnej blízkosti mestského lesoparku.

Predmetný pozemok je súčasťou verejného priestoru. Parcely tvoria ucelený pozemok v zastavanom území obdĺžnikového tvaru orientovaného medzi zástavbou a osou komunikácie - Jurkovičova ulica. Pozemok je mierne svažitý. Na časti pozemku je spevnená asfaltová plocha, ktorá je chodníkom a obslužnou komunikáciou a časť plochy je nespevnená s trávnatým a náletovým porastom. Pozemok je prístupný z verejného priestoru.

Koeficient **povyšujúcich** faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,40 vzhľadom, že jeho využitie podľa územného plánu je väčšie ako v súčasnosti - obytné územie stabilizované, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Koeficient **redukujúcich** faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,60 z nasledujúcich dôvodov: na polohu, výmeru a terén pozemku je jeho využitie možné v doterajších intenciách využitia len ako verejný priestor s minimálnou možnosťou výstavby s obmedzeným funkčným využitím.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
874/3	zastavané plochy a nádvoría	51	51,00	1/1	51,00
874/4	zastavané plochy a nádvoría	514	514,00	1/1	514,00
Spolu výmera					565,00

Obec:

Bratislava

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,30
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	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 0,60$	1,5135
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,5135$	100,48 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 565,00 \text{ m}^2 * 100,48 \text{ €/m}^2$	56 771,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 874/3	5 124,48
parcela č. 874/4	51 646,72
Spolu	56 771,20

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 k.ú. Rača**

V súčasnosti je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,0% (od 16.03.2016). 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. Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je k 07/2016 0,18%.

Sadzba dane z príjmu právnických osôb v roku 2016 je 22%.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície (spravidla 15 až 40 rokov) odborným odhadom určujem návratnosť investície na 40 rokov v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory. Predpoklad zahŕňa aj ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru.

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciácie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	100,480 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	,18 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	565,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 100,480 * \left[\frac{(1+0,0018)^{40} * 0,0018}{(1+0,0018)^{40} - 1} \right] * 1,22 = 3,179 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 565,00 \text{ m}^2 * 3,179 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1\,796,14 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu

POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vyhlášky č. 254/2010 takto:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Podľa zákona č.66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obec a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov § 4 ods. 1) vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok.

Jedná sa o odplatu za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu. Jedná sa o vecné bremeno in rem (v prospech veci) odplátne s povinnosťou strpieť.

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

Odčerpateľný zdroj vypočítame odpočítaním nákladov (prevádzkové, na údržbu, správne) a odhadu straty od hrubého výnosu. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa počíta tak, že od hrubého výnosu určeného rovnako ako pri bežnom odčerpateľnom zdroji sa odpočíta okrem nákladov, odhadu straty a prípadného podielu pozemku na dosahovaní výnosu aj očakávaná (odhadovaná) miera obmedzenia z titulu závady. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100 %, pričom 100 % miera obmedzenia je v prípade absolútneho obmedzenia vlastníka pozemku a menšie hodnoty ako 100 % vyjadrujú len určité čiastkové obmedzenie (právo prechodu a prejazdu len časti pozemku, resp. uloženie inž. sietí, keď nie je dotknuté užívanie pozemku vlastníkom).

Celkové náklady (obsahujú náklady na prevádzku-údržbu) uvažujem v štandardnej výške 1% z hrubého výnosu prenájmu pozemkov. Obce nie sú platcami dane z nehnuteľnosti, preto nie je daň z nehnuteľnosti uvažovaná ako nákladová položka.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 60%, nakoľko sa jedná o pozemok tvoriaci verejný priestor.

Podľa GP č. 37/2016 na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok sa jedná o vymedzenú plochu pozemku o výmere 28 m², ktorá predstavuje z celkovej plochy pozemku 4,955%. Preto obmedzenie z titulu závady je určené

hodnotou 5%, pretože iné obmedzenia z vecného bremena nie sú.

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

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,18 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenajmu pozemku	565	m ²	565,00	3,179	1 796,14

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	179,61
Predpokladané bežné náklady spolu:	179,61

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 1\,796,14 - 179,61 - 1\,077,68 \text{ (60\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 538,85 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	179,61
Predpokladané budúce náklady spolu:	179,61

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$5 * (100 - 60) / 100 = 2,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,796,14 - 179,61 - 1\,077,68 \text{ (60\% strata)} - 35,92 \text{ (2\% obmedzenie)} = 502,93 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |502,93 - 538,85| = 35,92 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,18 / 100 = 0,0018$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 35,92 * \frac{(1+0,0018)^1 - 1}{(1+0,0018)^1 * 0,0018}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 35,86 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 35,86 / 565 = 0,06 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 35,92 * \frac{(1+0,0018)^{20} - 1}{(1+0,0018)^{20} * 0,0018}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 705,00 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 705,00 / 565 = 1,25 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky registra "E" parc. č. 874/3, 4 k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, okres Bratislava III. na podklade GP č. 37/2016.

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciácie** a postup pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena (závady), v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z. z., ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

56 771,20 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	

k.ú. Rača - parc. č. 874/3 (51 m ²)	5 124,48
k.ú. Rača - parc. č. 874/4 (514 m ²)	51 646,72
Spolu pozemky (565,00 m²)	56 771,20
Spolu VŠH	56 771,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	56 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **56 800,00 €**

Slovom: **Päťdesiatšesťtisícosemsto Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
k.ú. Rača	3,179	1 796,14
Spolu		1 796,14
Zaokrúhlene		1 800,00

Slovom: **Jedentisícosemsto Eur/rok**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu	705,00	znižuje
Spolu VŠH	705,00	
Zaokrúhlene	710,00	

Slovom: **Sedemstodesať Eur**

V Bratislave dňa 9.9.2016

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1602041, zo dňa 30.8.2016, kópia 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
3. Územnoplánovacia informácia, oddelenie usmerňovania investičných činností, Magistrát hl. mesta SR Bratislava, zo dňa 11.4.2016, kópia 2xA4
4. Geometrický plán na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc. reg. "E" p. č. 874/3 a 874/4, Č. plánu 37/2016, obec Bratislava – m.č. Rača, zo dňa 22.2.2016, Ing. Jozef Zentko, Kadnárová 43, 831 51 Bratislava, úradne overil Ing. Monika Vlčková, autorizačne overil Ing. Jozef Zentko, kópia 3xA4
5. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, List vlastníctva č. 400, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 5.9.2016, 2xA4
6. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava III, Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 5.9.2016, 1xA4
7. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Rača, katastrálne územie Rača, vytlačený dňa 7.9.2016, 1xA4
8. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

prílohy spolu: 12 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 25/2016.

Ing. arch. Milan Haviar