

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

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS1702897

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch registra C KN parc. č. 2660/112, 116 a 117 k. ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV., pre účel úhrady jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh):

24 listov formátu A4 (z toho príloh 9 listov)

Počet odovzdaných vyhotovení:

3x rovnopis a 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch registra C KN parc. č. 2660/112, 116 a 117 k. ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV..

2. Dátum vyžiadania posudku: 26.07.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 15.08.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.08.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1702897, zo dňa 07.09.2017, doručená 13.09.2017, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia lokality, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
- Geometrický plán na vyznačenie rozsahu vecného bremena, Číslo plánu 1/2017, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, zo dňa 20.03.2017, 111 GEO IGK, s.r.o., Pútnická 45, 841 06 Bratislava, úradne overil: Ing. Monika Vlčková, autorizačne overil: Ing. Ivan Tajzler , kópia 3xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, vytlačený dňa 06.09.2017, 4xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál-okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, vytlačený dňa 06.09.2017, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 15.08.2017
- Ponuky realitných kancelárií
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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 výrobného 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 neprímeranou pohádzkou.

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, porovnávací 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 viazajúce 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 v platnom znení (ďalej len vyhláška).

Pre výpočet VŠH pozemku je použitá **metóda polohovej diferenciacie**, 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. Porovnávací 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 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.

Základná úroková sadzba je 0,00 % od 16.03.2016.

Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je 0,14% za I. štvrtrok 2017.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na **LV č. 1**, k. ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV. nasledovne:

A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELA registra "C" evidované na katastrálnej mape						
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2660/112	43	Ostatné plochy	34	2		
2660/116	21	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		
2660/112	43	Ostatné plochy	34	2		

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Titul nadobudnutia LV v prílohe

C: ŤARCHY

LV v prílohe

Iné údaje:

LV v prílohe

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 15.08.2017 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 pozemku je náletová zeleň a spevnené plochy. Pozemok je mierne svažité.
- Pozemok nie je vymedzený oplotením od susedných parciel. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, neboli na mieste nájdené kovové rúrky označujúce nové hranice. Využívanie pozemkov je v súlade s popisnými údajmi katastra. K obhliadke neboli poskytnuté nadobúdacie doklady, preto nebol zisťovaný právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- 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 a GP:

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

Geometrický plán č. 1/2017 na vyznačenie rozsahu vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch registra C KN p.č. 2660/112, 2660/116, 2660/117 k. ú. Záhorská Bystrica, obec BA-m. č. Záhorská Bystrica je overený autorizačne a aj úradne.

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

Pozemky:

parc. č. 2660/112, 2660/116, 2660/117 k. ú. Záhorská Bystrica, okr. Bratislava I., v spoluvlastníckom podiele 1/1;

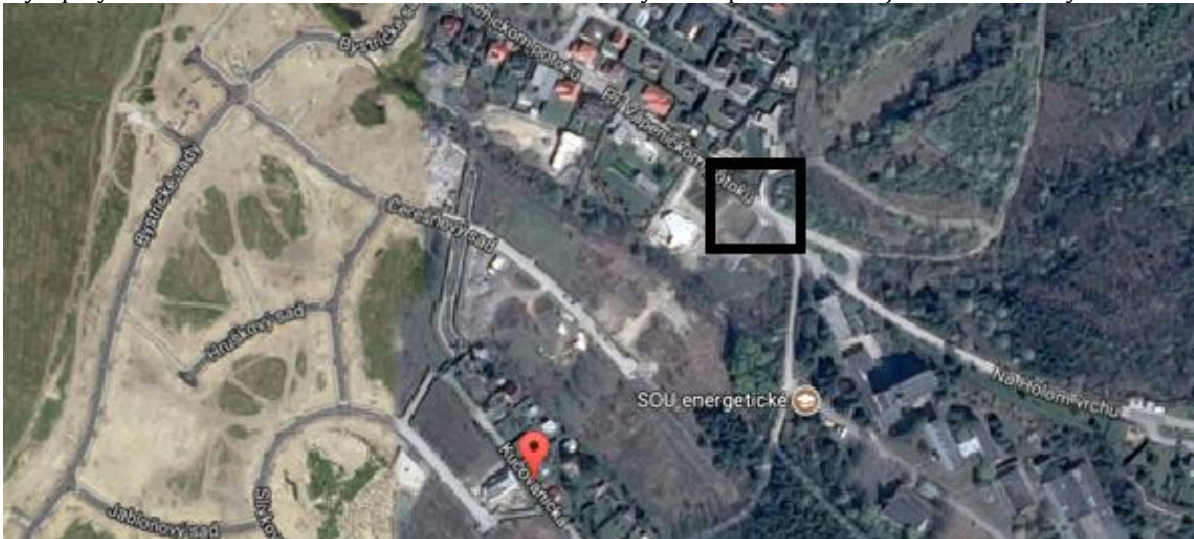
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Záhorská Bystrica, v mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v okrese Bratislava IV., v hlavnom meste SR v lokalite na ulici Pri Vápenickom potoku v území obytnej zástavby rodinných a bytových domov. V okolí prebieha rozsiahla výstavba novostavieb. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Malých Karpát. Pozemok je mierne svažitéy.



Pozemok je v blízkom kontakte s lesom. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť a dostatočná možnosť športového vyžitia. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce, zástavky MHD sú v dostatočnej blízkosti v pešej vzdialenosti cca 10-15 min. (autobus). Je vyhovujúce dopravné spojenie do ostatných mestských častí, rýchle napojenie na diaľničnú sieť. V lokalite nie sú všetky inžinierske siete. 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.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase obhliadky boli pozemky súčasťou komunikácie, chodníka a prilahlých pozemkov. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru. Využitie pozemku ako súčasť dvoru - spevnená plocha a sadové úpravy. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemkov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

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. Prístup na pozemok je z miestnej komunikácie.

2.1 STAVBY

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica

POPIS

Pozemky sú mimo zastavané územie hl. mesta SR Bratislavy v mestskej časti Záhorská Bystrica.

Lokalita Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, je lokalita so záujmom o kúpu nehnuteľností. V okolí je realizovaná nová výstavba rodinných domov, ktorá je s vybudovanou infraštruktúrou, s vybavenosťou mestského charakteru, s kvalitnou možnosťou vodného a horského rekreačného využitia. Územie je zaujímavé aj pre investorov. Predmetná lokalita umožňuje kludné bývanie v zabývanom území s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti, dobré dopravné napojenie na zberné komunikácie ako aj diaľničný privádzáč.

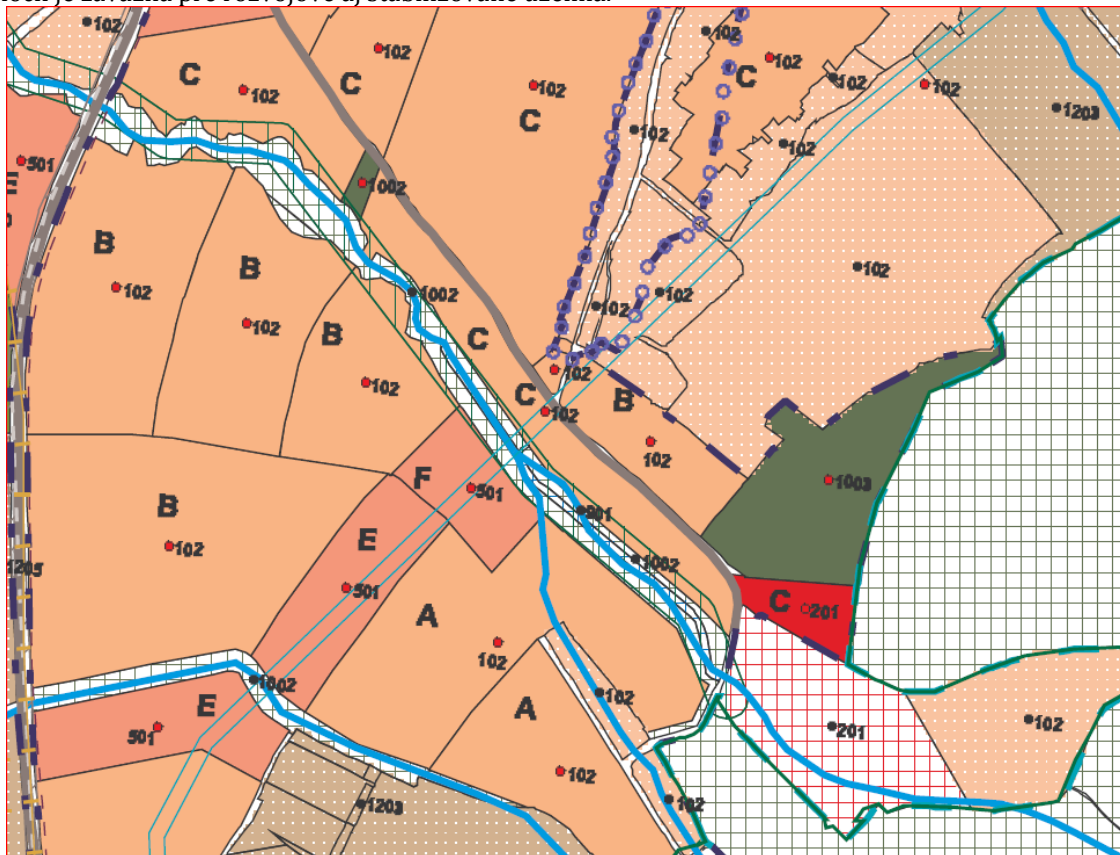
Pozemky sú situované v severozápadnom okraji zastavanej časti obce, v lokalite štandardných a nadštandardných rodinných domov. Jednotlivé parcely tvoria ucelený pozemok v tvare pretiahnutého lichobežníka. Pozemok je mierne svažitý. Pozemok je prístupný z komunikácie – ulica Pri Vápenníckom potoku. Pozdĺž komunikácie sú všetky inžinierske siete.

Na pozemku parc. č. 2660/112 je v súčasnosti prilahlý priestor zelene pri chodníku, 2660/116 je v súčasnosti časťou chodníka a 2660/117 je v súčasnosti časťou komunikácie.

Pozemky sú súčasťou verejného priestoru. Pozemok nie je oplotený.

Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je 1/1.

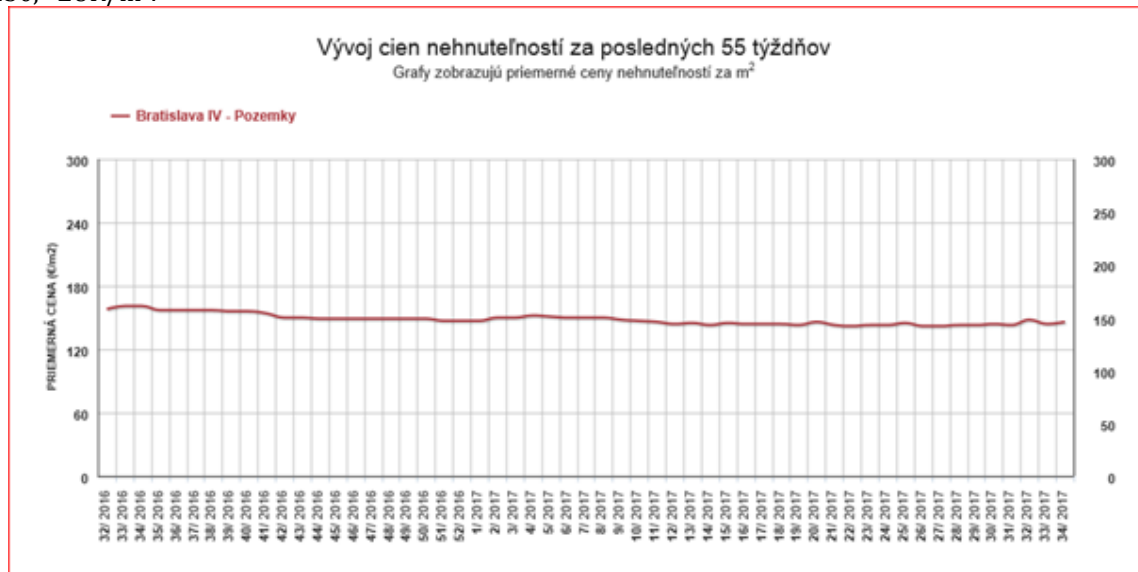
Podľa záväznej časti územného plánu z hľadiska intenzity využitia územia je predmetná lokalita rozvojové územie určené pre urbanistickú funkciu s kódom 102 – Málopodlažná zástavba obytného územia pričom regulácia funkčného využitia plôch je záväzná pre rozvojové aj stabilizované územia.



Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,40 z nasledujúcich dôvodov: zvýšený záujem o kúpu pozemkov v lokalite.

Koeficient ponížujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,20 z nasledujúcich dôvodov: nekompaktný tvar pozemku, malá výmera pozemku, nie je možnosť zástavby pozemku.

Priemerné ceny podľa portálu realitnej kancelárie www.nehnutlnosti.sk na predaj pozemkov v okrese BA IV. sú na úrovni 150,-EUR/m².



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2660/112	ostatná plocha	43	43,00	1/1	43,00
2660/116	zastavané plochy a nádvorja	21	21,00	1/1	21,00
2660/117	ostatná plocha	6	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera					70,00

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	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
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 _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
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.)	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 1,40 * 0,20	0,6192
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 0,6192	41,11 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 70,00 m ² * 41,11 €/m ²	2 877,70 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2660/112	1 767,73
parcelsa č. 2660/116	863,31
parcelsa č. 2660/117	246,66
Spolu	2 877,70

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica

V súčasnosti je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov je 0,16% ku I. polroku 2017.

Nové vklady: ^{2/}	čís. r.	Celkom ^{4/}	Nefinančné spoloč		
			vklady splatné na požiadanie ^{5/}	vklady s dohodnutou splatnosťou	
Obdobie				do 1 R	od 1 do 2 R
01/17	20	0,07	0,01	0,13	0,17
02/17	21	0,07	0,01	0,19	0,23
03/17	22	0,06	0,01	0,14	0,01
I. štvrtrok 2017	23	0,06	0,01	0,15	0,14
04/17	24	0,06	0,01	0,12	0,29
05/17	25	0,05	0,01	0,19	0,01
06/17	26	0,06	0,01	0,15	0,26
II. štvrtrok 2017	27	0,06	0,01	0,15	0,19
I. polrok 2017	28	0,06	0,01	0,15	0,16
07/17	29	0,05	0,01	0,13	0,17
08/17	30				

Sadzba dane z príjmu právnických osôb je od 1.1.2017 vo výške 21%.

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti investície je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciacie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciacie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

Odborným odhadom v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory určujem obdobie predpokladanej návratnosti investície na 40 rokov na hornej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru.

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	41,110 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,16 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	70,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 41,110 * \left[\frac{(1+0,0016)^{20} * 0,0016}{(1+0,0016)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 2,529 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 70,00 \text{ m}^2 * 2,529 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{177,03 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: in rem práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom

POPIS

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vyhlášky č. 254/2010 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 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 tohto obdobia.

Podľa zákona 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 § 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 peši a prejazdu motorovým vozidlom**. Jedná sa o vecné bremeno **in rem** (v prospech veci) odplátne s povinnosťou strieť.

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 závary. 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. Daň z nehnuteľnosti neuvažujem žiadnu, nakoľko mesto neplatí dane z vlastných nehnuteľností.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom určená vo výške 80%, nakoľko sa jedná o pozemok tvoriaci verejný priestor.

Podľa GP č. 1/2017 na priznanie práva **prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom** cez pozemok sa jedná o vymedzenú plochu pozemku o výmere cca 35 m², ktorá predstavuje z celkovej plochy pozemku 50%. Preto obmedzenie z titulu závary je určené hodnotou 100%, pretože obmedzenie z vecného bremena je na celej ploche pozemku.

Vo výpočte uvažujem s časovo neobmedzeným obdobím trvania závady, preto za základ výpočtu je určené obdobie 20 rokov.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,16 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenajmu pozemku	70	m ²	70,00	2,529	177,03

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	0,1* 177,03	17,70
Predpokladané bežné náklady spolu:		17,70

Odhadovaná strata: 80 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 177,03 - 17,70 - 141,62$ (80% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 17,71 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	0,1* 177,03	17,70
Predpokladané budúce náklady spolu:		17,70

Odhadovaná strata: 80 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné:

50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 80) / 100 = 10,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 177,03 - 17,70 - 141,62$ (80% strata) - 17,70 (10% obmedzenie) = 0,01 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,01 - 17,71| = 17,70$ €/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,16 / 100 = 0,0016$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 17,70 * \frac{(1+0,0016)^1 - 1}{(1+0,0016)^1 * 0,0016}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{17,67 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 17,67 / 70 = \mathbf{0,25 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 17,70 * \frac{(1+0,0016)^{20} - 1}{(1+0,0016)^{20} * 0,0016}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{348,12 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 348,12 / 70 = \mathbf{4,97 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na pozemkoch registra C KN parc. č. 2660/112, 116 a 117 k. ú. Záhorská Bystrica, obec Bratislava - m. č. Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV..

V posudku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie** 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:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 2 877,70 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2660/112 (43 m ²)	1 767,73
Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2660/116 (21 m ²)	863,31
Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica - parc. č. 2660/117 (6 m ²)	246,66
Spolu pozemky (70,00 m²)	2 877,70
Spolu VŠH	2 877,70
Zaokrúhlená VŠH spolu	2 880,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 880,00 €

Slovom: Dvetisícosemstoosedesiat Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky v k. ú. Záhorská Bystrica	2,529	177,03
Spolu		177,03
Zaokrúhlene		175,00

Slovom: Jedenstosedemdesiatpäť Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno in rem práva prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom	348,12	znižuje
Spolu VŠH	348,12	
Zaokrúhlene	350,00	

Slovom: Tristopäťdesiat Eur

V Bratislave dňa 18.9.2017

Ing. arch. Milan Haviar

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1702897, zo dňa 07.09.2017, doručená 13.09.2017, 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia lokality, 1xA4
3. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, 1xA4 Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape, okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, vytlačený dňa 06.09.2017, 2xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál-okres Bratislava IV., Obec BA-m.č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, vytlačený dňa 06.09.2017, 1xA4
5. Geometrický plán na vyznačenie rozsahu vecného bremena, Číslo plánu 1/2017, obec Bratislava – m. č. Záhorská Bystrica, zo dňa 20.03.2017, 111 GEO IGK, s.r.o., Pútnická 45, 841 06 Bratislava, úradne overil: Ing. Monika Vlčková, autorizačne overil: Ing. Ivan Tajzler , 2xA4
6. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

prílohy spolu: 9 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 24/2017.

Ing. arch. Milan Haviar