

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. OTS1703099 SNM/17/087/SBa zo dňa 06.11.2017 (doručená dňa 07.11.2017)

ZNALECKÝ POSUDOK

103/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku „KN E“ parc č. 644/301, k.ú. Devín – „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 10/2017, k.ú. Devín, ktorý bol vyhotovený GEODET PLÁN, s.r.o. dňa 20.01.2017, autorizačne overený Ing. L. Burianovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 02.02.2017 pod číslom 130/2017,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 28 (15)

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

V Bratislave 22.11.2017

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku „KN E“ parc.č. 644/301, k.ú. Devín – „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 10/2017, k.ú. Devín, ktorý bol vyhotovený GEODET PLÁN, s.r.o. dňa 20.01.2017, autorizačne overený Ing. L. Burianovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 02.02.2017 pod číslom 130/2017,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

2. Dátum vyžiadania posudku: 07.11.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 18.11.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.11.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 40802/17-76136 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 14.07.2017 na časť pozemku „KN E“ parc.č. 644/301, k.ú. Devín
- Geometrický plán č. 10/2017, k.ú. Devín, ktorý bol vyhotovený GEODET PLÁN, s.r.o. dňa 20.01.2017, autorizačne overený Ing. L. Burianovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 02.02.2017 pod číslom 130/2017
- Objednávka č. OTS1703099 SNM/17/087/SBa zo dňa 06.11.2017 (doručená dňa 07.11.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava

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

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 2982 – okres: Bratislava IV, obec Bratislava, m.č. Devín, k.ú. Devín zo dňa 16.11.2017 vytvorený cez katastrálny portál – originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.11.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 969/1, k.ú. Devín – 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. Lubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 12/2003
- Ing. Lubomír Hurajt, Ladislav Mác: Oceňovanie vecných bremien. Časopis Znalectvo 4/1999
- Ing. Lubomír Hurajt: Rozbor problematiky vecného bremena. Časopis Znalectvo 1-2/1998, 3/1998
- 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:

uzatvorenie zmluvy o zriadení 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 diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

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

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

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 diferenciacie 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 liste vlastníctva č. 2982, k.ú. Devín. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 2982, k.ú. Devín

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

ČASŤ 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	Umiest pozemku
644/301	14709	Zastavané plochy a nádvorcia		0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - Dúbravka

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
------------	--	------------------------

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 HĽAVNE MESTO SR BRATISLAVA PRIMACIALNE NAM.1 IČO:

1/1

Titul nadobudnutia : uvedené v prílohe

Časť C: Ťarchy

Podľa LV v prílohe

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 18.11.2017.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 18.11.2017 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:

- Časť pozemku „KN E“ parc. č. 644/301, k.ú. Devín – „diel 1“, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 10/2017, k.ú. Devín, ktorý bol vyhotovený GEODET PLÁN, s.r.o. dňa 20.01.2017, autorizačne overený Ing. L. Burianovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 02.02.2017 pod číslom 130/2017

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

Ostatné pozemky evidované na liste vlastníctva č. 2982, k.ú. Devín

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

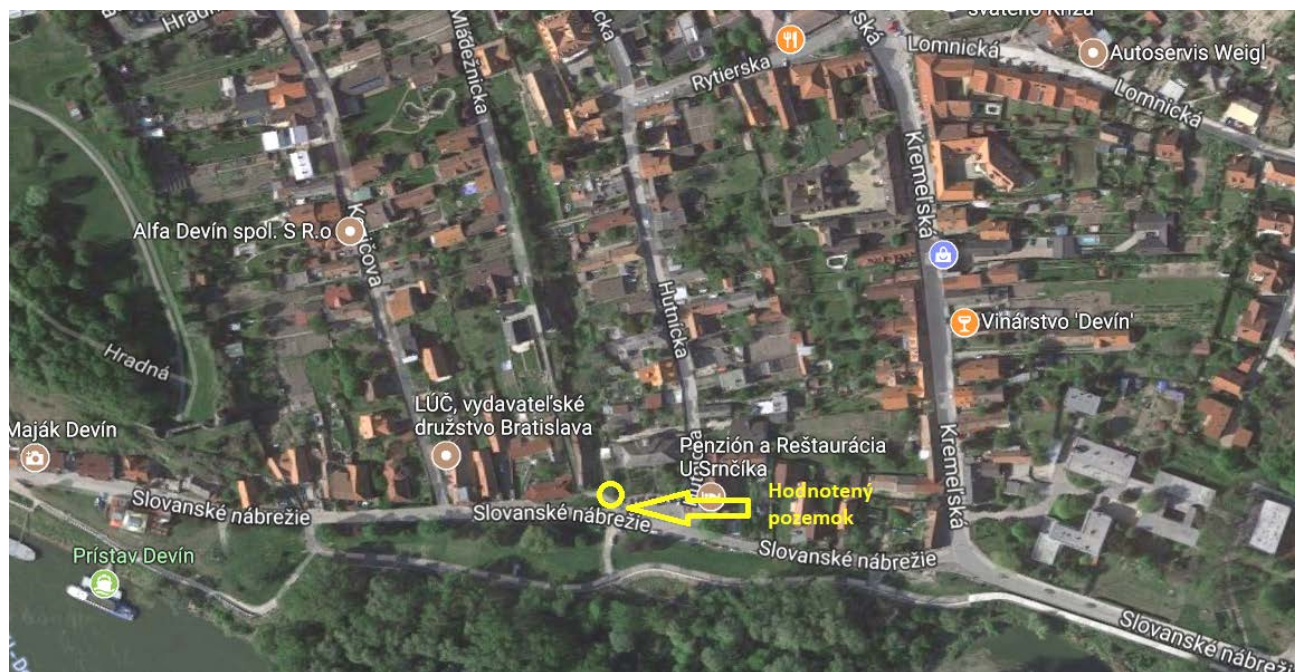
Pozemok – novovzniknutý diel č. 1 podľa GP odčlenený z parc. č. 644/301, k.ú. Devín sa nachádza v blízkosti ulice Slovanské nábrežie v mestskej časti Devín. V okolí sa nachádzajú prevažne rodinné domy. V čase obhliadky boli pozemky využívané ako plochy komunikácie a parkoviska.

Hodnotený diel má výmeru 43 m² a je evidovaný ako Zastavané plochy a nádvorcia.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne.

Daná lokalita má dobrú občiansku vybavenosť a dobrú dopravnú napojenosť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po spevnenej mestskej komunikácii. Dostupnosť do centra mesta je do 15 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, zemného plynu).



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Devín

Bratislava – mestská časť Devín je jedna z najmenších mestských častí Bratislavy. Rozprestiera sa na sútoku riek Morava a Dunaj. Najvýznamnejšou historickou pamiatkou v obci je zrúcanina hradu Devín. Je to jedna z najnavštevovanejších pamiatok v Bratislave. V rámci základnej technickej vybavenosti má MČ Devín verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvodnú sieť plynu. S Bratislavou je prepojená dvoma komunikáciami – Devínskou cestou juhovýchodným smerom do Karlovej Novej Vsi a severozápadným smerom do Devínskej Novej Vsi. S centrom Bratislavy je prepojená mestskou hromadnou dopravou. Najbližšia zastávka vlakov osobnej dopravy je v Devínskej Novej Vsi vzdialenej cca 5 km.

Má poštu, knižnicu, kino, dom kultúry, športové ihrisko, pohostinské odbytové stredisko, hotel nižšej i vyššej kategórie, predajňu potravín a niekoľko obchodov so suvenírmi.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Hodnotené pozemky tvorili v čase obhliadky boli pozemky využívané ako plochy komunikácie a parkoviska.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIK 40802/17-76136 v prílohe) definovaná ako: námestia a ostatné komunikačné plochy. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na plánovaný účel v zmysle územného plánu. Konfliktné skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom je z bežnej dopravy. Na častiach pozemkov – nehnuteľností nie sú známe žiadne ťarchy ani vecné bremená.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Diel č. 1 vytvorený na základe GP č. 10/2017 na parc. č. 644/301, k.ú. Devín

POPIS

Časť pozemku- „Diel č. 1“ na parc. „KN E“ č. 644/301, k.ú. Devín má výmeru 43 m² a je evidovaná ako Zastavané plochy a nádvoria.

Nachádza sa v lokalite zastavaného územia mesta Bratislava, v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Devín v blízkosti ulice Slovanské nábrežie. V súčasnosti je v lokalite zvýšený záujem o kúpu pozemku na účely individuálnej bytovej výstavby, lokalita je vyhľadávanou mestskou časťou pre výstavbu.

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

Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava (ks – 1,5, kf – 1,3). Ide o prístupovú komunikáciu – inžiniersku stavbu (kv-0,7). Prístup k časti pozemkov je z mestskej asfaltovej komunikácie z ulice Slovanského nábrežia. Ide o časť mesta s MHD (kd – 1,00). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Ako zvyšujúci faktor uvažujem skutočnosť zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite vo všeobecnosti (kz-1,3). Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako plochy prístupovej komunikácie, tvar pozemku, veľkosť pozemku. O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch / nie je zvýšený záujem (kr - 0,65).

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 voľných nezastavaných stavebných pozemkov (určených pre rodinnú, bytovú výstavbu) sa v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 95,- EUR/m² - 199,- EUR/m². Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov hodnoteného pozemku), považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (107,21 €/m²) za objektívnu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
Diel č. 1 (na parc. č. 644/301)	zastavané plochy a nádvoría	43	43,00	1/1	43,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,50 * 0,70 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,30 * 0,65	1,6148
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,6148	107,21 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{HMJ} = 43,00 m ² * 107,21 €/m ²	4 610,03 €

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

Všeobecná hodnota pozemkov je prevzatá z prechádzajúceho výpočtu. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Vo vyhláške 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 0,25 %. Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

3.1.1 Diel č. 1 vytvorený na základe GP č. 10/2017 na parc. č. 644/301, k.ú. Devín

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	107,210 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	43,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 107,210 * \left[\frac{(1+0,0025)^{30} * 0,0025}{(1+0,0025)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 4,494 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 43,00 \text{ m}^2 * 4,494 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{193,24 \text{ €/rok}}$$

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 vlastník 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 závady 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 závady:

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

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 DIEL 1, podľa GP 10/2017 na parc. "KN E" č. 644/301, k.ú. Devín

POPIS

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na časti pozemku – Diel 1 na parc „KN E“ č. 644/301, k.ú. Devín. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu. Vecné bremeno je plánované ako odplátne. 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 43 m².

V posudzovanom prípade sa jedná o zriadenie vecného bremena za účelom zabezpečenia vstupu na pozemok vo vlastníctve žiadateľa- právo prechodu a prejazdu.

Predmetné parcely slúžia ako plochy nespevnej komunikácie. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 25 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. Obmedzenie z titulu závady - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena- vo výške 30%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	43	m ²	43,00	4,494	193,24

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	5/100*193,24	9,66
Predpokladané bežné náklady spolu:		9,66

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 193,24 - 9,66 - 48,31 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 135,27 €/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 správu a údržbu	5/100*193,24	9,66
Predpokladané budúce náklady spolu:		9,66

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 193,24 - 9,66 - 48,31 (25% strata) - 43,48 (22,5% obmedzenie) = 91,79 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |91,79 - 135,27| = **43,48 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 43,48 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 43,37 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 43,37 / 43 = 1,01 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 43,48 * \frac{(1 + 0,0025)^{20} - 1}{(1 + 0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 847,19 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 847,19 / 43 = 19,70 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena: práva prechodu a prejazdu na dobu neurčitú na časti pozemku KN E parc. č. 644/301, k.ú. Devín – diel 1 v rozsahu podľa GP č. 10/2017

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez DIEL 1, podľa GP 10/2017 na parc. "KN E" č. 644/301, k.ú. Devín	847,19	znižuje
Spolu VŠH	847,19	
Zaokrúhlene	850,00	

Slovom: Osemstopäťdesiat Eur

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

4 610,03 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Diel č. 1 vytvorený na základe GP č. 10/2017 na parc. č. 644/301, k.ú. Devín - parc. č. Diel č. 1 (na parc. č. 644/301) (43 m ²)	4 610,03
Spolu VŠH	4 610,03
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 610,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 610,00 €

Slovom: Štyritisícšesťstodesať Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Diel č. 1 vytvorený na základe GP č. 10/2017 na parc. č. 644/301, k.ú. Devín	4,494	193,24
Spolu		193,24
Zaokrúhlene		195,00

Slovom: Jedenstodevätidesiatpäť Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez DIEL 1, podľa GP 10/2017 na parc. "KN E" č. 644/301, k.ú. Devín	847,19	znižuje
Spolu VŠH	847,19	
Zaokrúhlene	850,00	

Slovom: Osemstopäťdesiat Eur

V Bratislave dňa 22.11.2017

Ing. Iveta Engelmanová
Znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1703099 SNM/17/087/SBa zo dňa 06.11.2017 (doručená dňa 07.11.2017), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 2982 – okres: Bratislava IV, obec Bratislava, m.č. Devín, k.ú. Devín zo dňa 16.11.2017 vytvorený cez katastrálny portál – (4 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.11.2017 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 969/1, k.ú. Devín – (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIČ 40802/17-76136 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 14.07.2017 na časť pozemku „KN E“ parc.č. 644/301, k.ú. Devín – (4 x A4)
5. Geometrický plán č. 10/2017, k.ú. Devín, ktorý bol vyhotovený GEODET PLÁN, s.r.o. dňa 20.01.2017, autorizačne overený Ing. Ľ. Burianovou a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 02.02.2017 pod číslom 130/2017 (3 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)