

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): OTS1703486

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 31/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „E“ KN v k. ú. Vajnory parc. č. 4212/1 – ostatné plochy vo výmere 6753 m², LV č. 5389, v rozsahu určenom podľa GP č. 10/2017 (diel č. 1), vo výmere 62 m², za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

22 listov formátu A4 (z toho príloh 8 listov)
3x rovnopis a 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa objednávky: stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „E“ KN v k. ú. Vajnory parc. č. 4212/1 – ostatné plochy vo výmere 6753 m², LV č. 5389, v rozsahu určenom podľa GP č. 16/2016 (diel č. 1), vo výmere 62 m².

2. Dátum vyžiadania posudku: 26.10.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno- technického stavu): 10.11.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.11.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1703486, zo dňa 02.11.2017, kópia 1xA4
- Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIČ 51302/17-372223, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 03.10.2017, 2xA4
- Geometrický plán na priznanie práva prechodu cez pozemok KN-E p.č. 4212/1, Číslo plánu 10/2017, obec BA-m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, zo dňa neuvedený dátum, GeoLine s.r.o., úradne overil: neoverený, autorizačne overil: neoverený, kópia 2xA4

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, LV č. 5389 okres Bratislava III., obec BA-m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, dátum vyhotovenia 12.11.2017, 1xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, -okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačení dňa 12.11.2017, 1xA4
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti dňa 10.11.2017
- 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. 213/2017 a 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 výrobnéj 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. 1/2009 o dani z nehnuteľností
- 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
- Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Príloha č. 2 k zákonu č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

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, 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 viazané 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 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. 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 príslušné obdobie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na **výpise z katastra nehnuteľností** k. ú. Vajnory, obec Bratislava - m. č. Vajnory, okres Bratislava III. nasledovne:

PARCELA registra "E" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Počet č. UO.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
4212/1	6753	Ostatné plochy		1		6633

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 5389

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava	1/1
2	Mestská časť Bratislava-Vajnory, Rolnícka 109, Bratislava, PSČ 831 07, SR	/

b2) Geometrický plán na priznanie práva prechodu cez pozemok KN-E p.č. 4212/1, Číslo plánu 10/2017

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav						Zmeny				Nový stav							
Číslo																	
právo vlastníka	list vlastníka	parcely				Výmera		Druh pozemku	Obj. číslo	k. parcela číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	číslo parcely	Výmera	Druh pozemku	Vlastník (inš. práv.osoba) adresa (sídlo)
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	a'								ha	a'	kat	
	5389		4212/1			6753	ost.pl.	1			4212/1	62	4212/1	6753	ost.pl.		Doterajší
Spolu						6753						62		6753			
			2755/1			8669	zast.pl.						2755/1	8669	zast.pl.	22	Doterajší
Spolu						8669								8669			
Poznámka: Vecné bremeno práva prechodu autom cez pozemok KN-E p.č.4212/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku KN-C p.č.2094/52. Legenda: kód spôsobu využitia pozemku - 22 - Pozemok, na ktorom je postavené inžinierske stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich súčasti																	

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemku s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil . z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľnosti. Pozemok je súčasťou verejného priestoru bez oplotenia. Na pozemku je stavba komunikácie - krajnica a zeleň, spevnené plochy. Pozemok je rovinný.
- Pozemok je vymedzený len na jednej strane oplotením od susedných parciel. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce 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:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Dodaný GP č. 10/2017 nie je autorizačne a ani úradne overený.

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

Pozemky: Parcela registra „E“ KN parc. č. 4212/1 k. ú. Vajnory, okr. Bratislava I., v spoluvlastníckom podiele 1/1

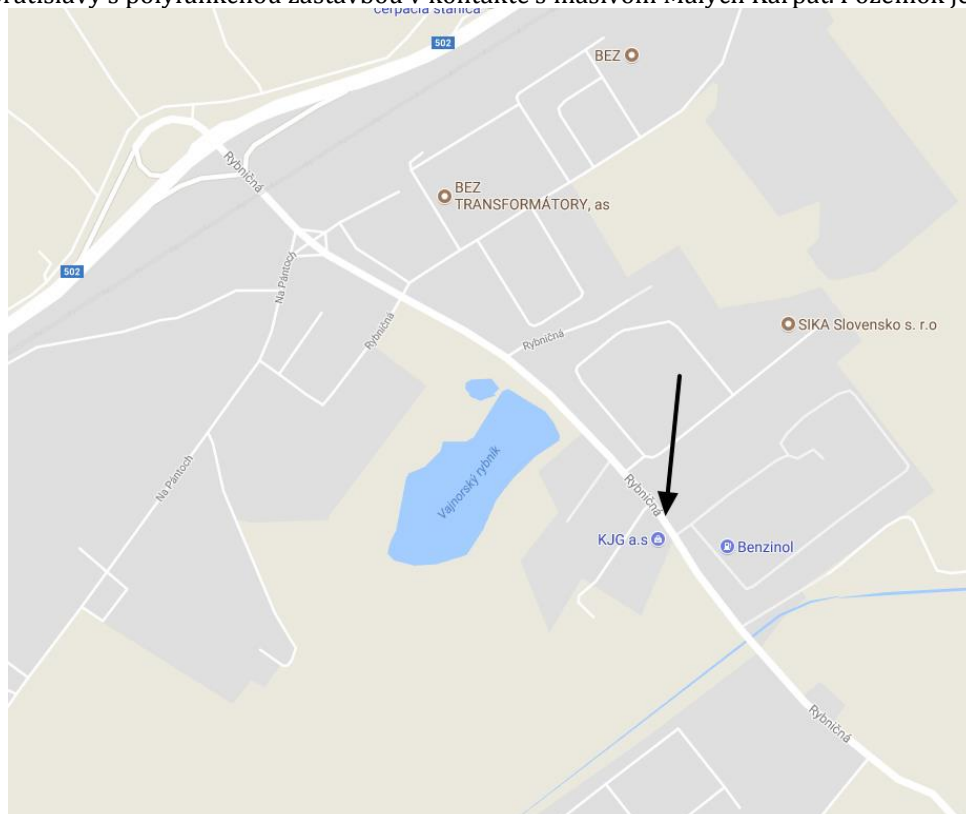
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nie sú

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Vajnory, v mestskej časti Bratislava – Vajnory v okrese Bratislava III., v hlavnom meste SR v lokalite za mimoúrovňovou križovatkou Púčovská – Rybníčná pri benzínovej pumpe na Rybníčnej ulici, ktorá prepája dve východné radiály mesta – Vajnorskú a Púčovskú ulicu. Jedná sa o mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou v kontakte s masívom Malých Karpát. Pozemok je rovinný.



Pozemok je v lokalite pôvodných a novobudovaných skladových a výrobných areálov. Dopravné spojenie s centrom mesta je vyhovujúce ako aj rýchle napojenie na diaľničnú sieť cez Rybníchnú ulicu. V lokalite nie sú všetky inžinierske siete. Konfliktné skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa predpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré ale nebudú mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na pozemku parc. č. 4212/1 je umiestnená stavba zbernej komunikácie vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Pozemky sú súčasťou verejného priestoru. Nepredpokladá sa iná zmena využitia pozemkov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

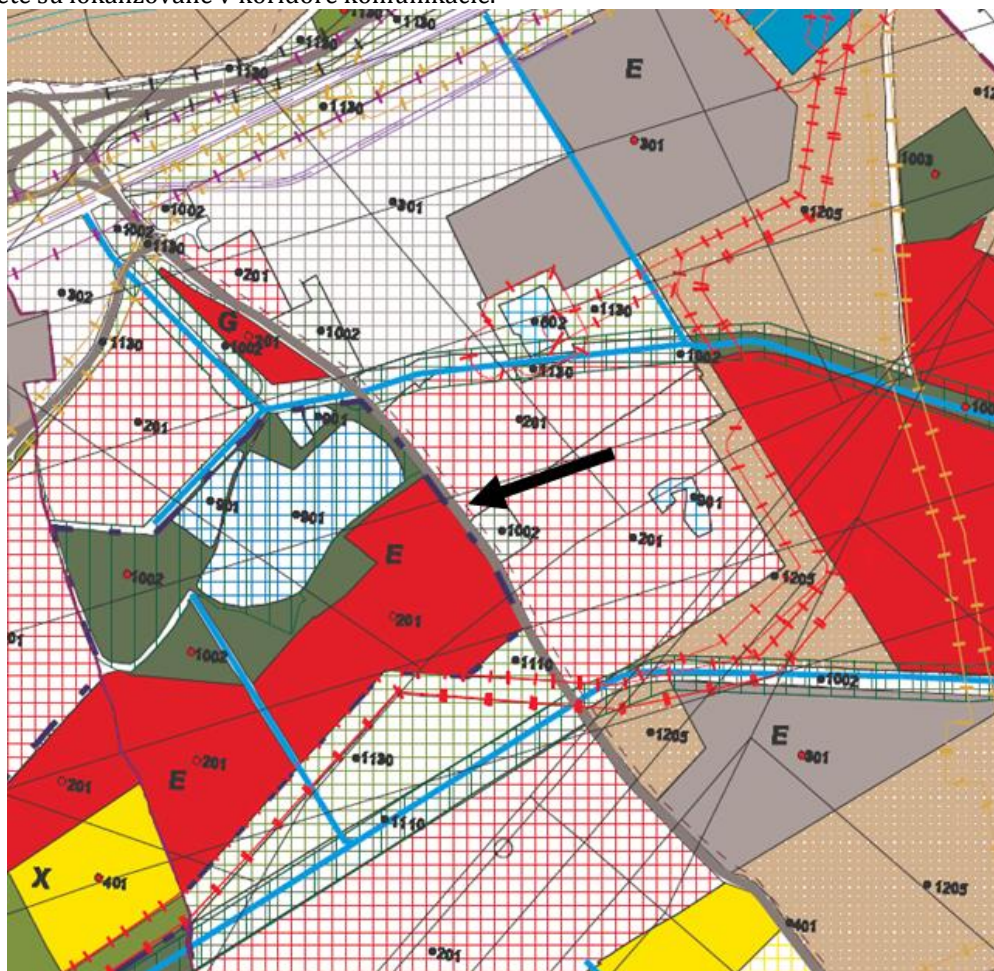
2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky v k. ú. Vajnory

POPIS

Pozemok parcela reg. KN-E parc. č. 4212/1 ostatná plocha výmera 6753 m² na LV č. 5389 je umiestnený v zastavanom území hl. mesta Bratislava, k.ú. Vajnory. Pozemok je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava.

Na pozemku je umiestnená stavba zbernej komunikácie a príľahlý priestor. Pozemok je na rovinnom teréne, tvar pozemku tvorí pás územia v trase komunikácie. Pozemok nie je oplotený. Pozemok je súčasťou verejného priestoru. Inžinierske siete sú lokalizované v koridore komunikácie.



Podľa poskytnutej územnoplánovacej informácie je pozemok súčasťou komunikácie a je vymedzený pre vedenie cyklistických trás a predmetná komunikácia je určená na rozšírenie na 4-pruh ako verejnoprospešná stavba. Funkčné využitie územia je určené pre námestia a ostatné komunikačné plochy, pričom námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraňované inými funkčnými plochami.

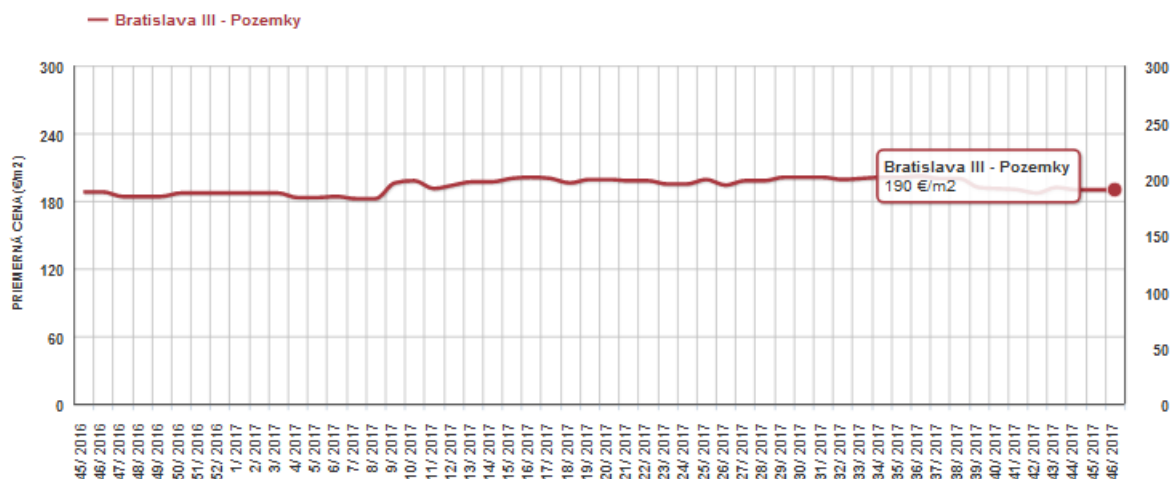
Koeficient zvyšujúcich faktorov sa nevyskytuje.

Koeficient znižujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 0,40 z nasledujúcich dôvodov: limitujúci možný spôsob funkčného využitia pozemku v stabilizovanom území.

Prehľad cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny podľa typu a lokality nehnuteľnosti je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk, pozemky ako celok. Priemerná cena pozemkov v okrese Bratislava III. k obdobiu je cca 190€/m².

Vývoj cien nehnuteľností za posledných 54 týždňov

Grafy zobrazujú priemerné ceny nehnuteľností za m²



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4212/1	ostatná plocha	6753	6753,00	1/1	6753,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_M = 66,39 €/m²

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 domčiekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
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	4. priemyselná poloha	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,15 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 0,40$	0,5651
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,5651$	37,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 6\,753,00 \text{ m}^2 * 37,52 \text{ €/m}^2$	253 372,56 €

3. NÁJMY**3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemky v k. ú. Vajnory**

Sadzba **hlavné refinančné operácie** (obchody) sa považuje za **základnú úrokovú sadzbu ECB** podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z. a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR). Od 16.03.2016 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 je za III. štvrt'rok 2017 vo výške 0,33%.

Nové vklady: ^{2/}	čís. r.	Celkom ^{1/}	Nefinančné spoločnosti S.11			
			vklady splatné na požiadanie ^{3/}	vklady s dohodnutou splatnosťou ^{3/}		
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R
<i>Obdobie</i>						
01/17	20	0,07	0,01	0,13	0,17	0,00
02/17	21	0,07	0,01	0,19	0,23	1,05
03/17	22	0,06	0,01	0,14	0,01	0,27
I. štvrt'rok 2017	23	0,06	0,01	0,15	0,14	0,44
04/17	24	0,06	0,01	0,12	0,29	0,01
05/17	25	0,05	0,01	0,19	0,01	0,09
06/17	26	0,06	0,01	0,15	0,26	0,02
II. štvrt'rok 2017	27	0,06	0,01	0,15	0,19	0,04
I. polrok 2017	28	0,06	0,01	0,15	0,16	0,24
07/17	29	0,05	0,01	0,13	0,17	0,06
08/17	30	0,04	0,01	0,10	0,21	0,53
09/17	31	0,04	0,01	0,07	0,61	0,53
→ III. štvrt'rok 2017	32	0,04	0,01	0,10	0,33	0,37
10/17	33					
11/17	34					
12/17P	35					
IV. štvrt'rok 2017	36					
II. polrok 2017	37					
rok 2017	38					

Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením daní, pretože obce sú oslobodené od platenia daní t.j. dane z nehnuteľnosti a dane z príjmu.

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 30 rokov nad strednou hranicou intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálenú základnú úrokovú sadzbu ECB a základnú úrokovú mieru. Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciacie.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	37,520 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,33 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	6 753,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 37,520 * \left[\frac{(1+0,0033)^{30} * 0,0033}{(1+0,0033)^{30} - 1} \right] * 1,00 = 1,316 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 6\,753,00 \text{ m}^2 * 1,316 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{8\,886,95 \text{ €/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: Vecné bremeno in rem práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku

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 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 tohto obdobia.

Jedná sa o odplatu za zriadenie vecného bremena **in rem** (v prospech veci) odplatné 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 inžinierskych 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. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením daní, pretože obce sú oslobodené od platenia daní t.j. dane z nehnuteľnosti a dane z príjmu.

Aktuálna základná úroková sadzba ECB je vo výške 0,00%.

Aktuálna úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 je vo výške 0,33%.

Predpokladaná ročná strata bez zohľadnenia obmedzenia odborným odhadom je určená vo výške 75%, vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu, využitelnosť a celkovo dlhodobo nízky záujem o prenájom pozemkov na realitnom trhu. Zároveň na pozemku je stavba mestskej komunikácie a je vo verejnom priestore.

Obmedzenie z titulu závädy je určené percentuálnym podielom plochy pozemku - diel 1 o výmere 62 m² podľa GP č. 10/2017 určenej na priznanie práva prechodu cez pozemok k celej ploche pozemku p. č. 4212/1 o výmere 6753 m². Plocha na priznanie práva vecného bremena predstavuje 0,918 % plochy celého pozemku. Obmedzenie z titulu závädy je určené po zaokrúhlení na celé číslo hodnotou 1,0 %, pretože obmedzenie z vecného bremena je len na časti celej plochy pozemku.

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

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,33 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vypočítaná VŠH prenajmu pozemku	6753	m ²	6 753,00	1,316	8 886,95

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 * 8886,95	888,70
Predpokladané bežné náklady spolu:		888,70

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 8 886,95 - 888,70 - 6 665,21 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 333,04 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	0,1 * 8886,95	888,70
Predpokladané budúce náklady spolu:		888,70

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné:

1 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$1 * (100 - 75) / 100 = 0,25 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 8 886,95 - 888,70 - 6 665,21 (75% strata) - 22,22 (0,25% obmedzenie) = 1 310,82 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,310,82 - 1\,333,04| = 22,22 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

$$\text{Úroková miera:} \quad k = 0,33 / 100 = 0,0033$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 22,22 * \frac{(1+0,0033)^1 - 1}{(1+0,0033)^1 * 0,0033}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 22,15 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 22,15 / 6753 = 0,00 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 22,22 * \frac{(1+0,0033)^{20} - 1}{(1+0,0033)^{20} * 0,0033}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 429,37 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 429,37 / 6753 = 0,06 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „E“ KN v k. ú. Vajnory parc. č. 4212/1 – ostatné plochy vo výmere 6753 m², LV č. 5389, v rozsahu určenom podľa GP č. 16/2016 (diel č. 1), vo výmere 62 m².

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: 253 372,56 €

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. Vajnory - parc. č. 4212/1 (6 753 m ²)	253 372,56
Spolu VŠH	253 372,56
Zaokrúhlená VŠH spolu	253 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 253 000,00 €

Slovom: Dvestopäťdesiatritisíc Eur

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky v k. ú. Vajnory	1,316	8 886,95
Spolu		8 886,95
Zaokrúhlene		8 900,00

Slovom: Osemtisícdeväťsto Eur/rok

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno in rem práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku	429,37	znižuje
Spolu VŠH	429,37	
Zaokrúhlene	430,00	

Slovom: Štyristotridsať Eur

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1703486, zo dňa 02.11.2017, kópia 1xA4
2. Grafický podklad vyznačenia pozemkov, kópia 1xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, LV č. 5389 okres Bratislava III., obec BA-m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, dátum vyhotovenia 12.11.2017, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál,-okres Bratislava III., Obec BA-m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory, vytlačený dňa 12.11.2017, 1xA4
5. Geometrický plán na priznanie práva prechodu cez pozemok KN-E p.č. 4212/1, Číslo plánu 10/2017, obec obec BA-m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, zo dňa neuvedený dátum, GeoLine s.r.o., úradne overil: neoverený, autorizačne overil: neoverený, kópia 2xA4
6. Územnoplánovacia informácia, MAGS OUIK 51302/17-372223, oddelenie usmerňovania investičných činností, zo dňa 03.10.2017, 1xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 1xA4

Prílohy spolu: 8 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 31/2017.

Ing. arch. Milan Haviar