

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Rámcová dohoda č. 248800201700 zo dňa 31.01.2017
Objednávka č. OTS1801140 zo dňa 06.04.2018

:

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 27/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorenom pozemku parcelné číslo 8509/6, v zmysle geometrického plánu číslo 137/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,
pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

Počet strán posudku (z toho prílohy) : 20 (z toho 9 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

- Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorenom pozemku parcelné číslo 8509/6, v zmysle geometrického plánu číslo 137/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Rača, pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

2. Dátum vyžiadania posudku:

Objednávka č. OTS1801140 zo dňa 06.04.2018.

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

Znalecký posudok je vypracovaný podľa stavu nehnuteľností ku dňu zhotovenia fotodokumentácie – 09.04.2018, ktorá bola poskytnutá zadávateľom.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Výška náhrady je stanovená podľa aktuálnych platných predpisov a metodických postupov znalcov, a charakteru obmedzenia za obdobie s neobmedzeným trvaním, so zohľadnením aktuálneho stavu, teda k 09.04.2018. Nehnuteľnosť sa ohodnocuje k 03.08.2018.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Poskytnuté zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1801140 zo dňa 06.04.2018 (originál);
- Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUI 37858/17-44934, zo dňa 08.08.2017 (vo formáte PDF);
- Geometrický plán na oddelenie pozemku p. č. 8509/5,6, číslo plánu 137/2017, vyhotovený dňa 27.11.2017, úradne overený dňa 14.12.2017 (vo formáte PDF).

5.2. Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7003, zo 18.07.2018, k. ú. Rača, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 18.07.2018, kat. územie Rača, (vyhotovená cez katastrálny portál).

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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;
- Vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 565/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 605/2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Zbierky zákonov, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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. Stanovenie hodnoty primeranej náhrady za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti (hodnoty ťarchy- vecného bremena).

10. Základné pojmy

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 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.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú bez výnosu a preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Hodnotená parcela č. 8509/6 vznikla na základe geometrického plánu č. 137/2017, ktorý sa nachádza v prílohe znaleckého posudku a nie je k termínu vyhotovenia tohto znaleckého posudku evidovaná na liste vlastníctva resp. katastrálnej mape.

Parcela č. 8509/6 vznikla oddelením od pozemku parcelné číslo 8509/3, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo 7003- čiastočný výpis z listu vlastníctva sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.. Parcela ako celok je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Vecné bremená uvedené v čiastočnom výpise z listu vlastníctva pre parc. č. 8509/3 podľa popisu sa netýkajú tejto parcely.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka nebola vykonaná. Fotodokumentáciu predmetných pozemkov poskytol zadávateľ a je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky, kde nie je aplikovateľné posudzovanie projektovej a stavebnej dokumentácie.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Pozemok, ktorý je predmetom tohto znaleckého posudku nie je evidované na liste vlastníctva. Táto novovzniknutá parcela je polohovo, plošne a tvarovo určená predloženom geometrickom pláne č. 137/2017, ktorý sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

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

Pozemky:

- novovytvorený pozemok parcelné číslo 8509/6, v zmysle geometrického plánu číslo 137/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Rača.

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Pozemok sa nachádza mimo zataveného územia obce Bratislava, v mestskej časti Rača, miestna časť Komisarčky, ktorá sa nachádza na severovýchodnom okraji. Jedná sa o mierne svahovité územie so zástavbou stavieb na individuálne bývanie, záhradami (vinohrady), prístupné po miestnej komunikácii- ulici Podbrezovská - Kamilková. V priamom okolí sa nenachádza žiadna občianska vybavenosť. Kompletná občianska vybavenosť mestskej časti je dostupná autom do 5 minút. Historické centrum mesta Bratislava je vzdialené asi 10 km juhozápadne- autom do 20 minút v závislosti na dopravnej situácii, ktorá je v čase špičiek sťažená.



Mapa širšieho územia s označením polohy pozemkov (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk/>)

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 08.08.2017, pozemok parc. č. 8509/3 súčasťou územia s funkčným využitím málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B. Podmienky funkčného využitia plôch- územia slúžiace na bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, prevládajúce- rôzne formy zástavby rodinných domov.

Na predmetnom pozemku je evidovaná záchytná priekopa, ktorá slúži na odvádzanie dažďových vôd z vinohradov. Záchytnú priekopu je potrebné v území rešpektovať.

Vzhľadom na uvedené ako aj na veľkosť tvar a polohu predmetnej parcely iné využitie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Neboli zistené žiadne riziká.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Hodnotená parcela je polohovo a tvarovo vymedzená v geometrickom pláne č. 137/2017, k termínu vypracovania znaleckého posudku nezakreslená v katastrálnej mape a nevedená na liste vlastníctva.

V čase zhotovenia predloženej fotodokumentácie bola parcela súčasťou záchytnej priekopy- časť svahu z časti zatravnená alebo z časti spevnená betónovými tvárniciami.

V tesnej blízkosti predpokladám lokálne inžinierske siete.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie ako v čase zhotovenia fotodokumentácie vzhľadom k polohe, veľkosti, tvaru, nie je možné predpokladať, preto z týchto dôvodov použijem koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,40.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
8509/6	vodná plocha	4	4,00	1/1	4,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
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)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
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.)	0,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,20 * 0,80 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,40$	0,5491
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 0,5491$	36,45 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 36,45 \text{ Eur/m}^2$	145,80 Eur

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok parc. č. 8509/6 podľa GP č. 137/2017, k. ú. Rača

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 25 rokov. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je nevhodná poloha pozemku a negatívny vplyv dlhodobého účelu využitia.

Vyhláška 492/2004 uvádza po poslednej novelizácii platnej od 01.07.2010 obvyklé obdobie návratnosti investície v intervale od 15 do 40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície do pozemku v čase ohodnotenia. Pod pojmom investícia uvažujeme kúpnu cenu pozemku. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odľahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby).

V čase posúdenia platí základná úroková sadzba ECB platná od 16.03.2016 pre hlavné refinančné operácie 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 0,30 % (II. štvrťrok 2018)) - nové vklady s viazanosťou od jedného do dvoch rokov - nefinančné spoločnosti (zdroj: www.nbs.sk). Sadzba dane z príjmu 19 % je platná pre fyzické osoby.

Nové vklady: ^{2/}	čís. r.	Celkom ^{3/}	Nefinančné spoločnosti S.11					
			vklady splatné na požiadanie ^{5/}	vklady s dohodnutou splatnosťou ^{2/}			vklady s výpovednou lehotou ^{4/}	
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M
01/18	20	0,05	0,01	0,17	0,75	0,70	0,50	0,02
02/18	21	0,05	0,01	0,19	0,22	0,04	0,50	0,02
03/18	22	0,05	0,01	0,09	0,18	0,29	0,50	0,04
I. štvrťrok 2018	23	0,05	0,01	0,15	0,38	0,34	0,50	0,02
04/18	24	0,05	0,01	0,17	0,22	0,00	0,51	0,04
05/18	25	0,04	0,01	0,15	0,49	0,09	0,48	0,04
06/18	26	0,04	0,01	0,09	0,18	0,02	0,57	0,04
II. štvrťrok 2018	27	0,04	0,01	0,14	0,30	0,04	0,52	0,04
I. polrok 2018	28	0,04	0,01	0,14	0,34	0,19	0,51	0,03

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	36,450 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	0,30 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	4,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 36,450 * \left[\frac{(1+0,0030)^{25} * 0,0030}{(1+0,0030)^{25} - 1} \right] * 1,19 = 1,803 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 4,00 \text{ m}^2 * 1,803 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 7,21 \text{ Eur/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Podľa Občianskeho zákonníka, vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy, ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania. Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu na nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 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.
- Závady viaznuce na nehnuteľnostiach 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.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závary. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení. Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch 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.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závary (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závary. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závary na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závary vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závary niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závary sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závary. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívateľských práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdiel 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. Bežný odčerpateľný zdroj sa v praxi stanovuje ako disponibilný výnos pri riadnom obhospodarovaní. Vypočíta sa tak, že od hrubého výnosu odpočítame náklady (prevádzkové, na údržbu, správne), odhad straty a prípadne podiel pozemku na dosahovaní výnosu (v prípadoch stavieb umiestnených na vlastných pozemkoch). Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa vypočíta 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 % vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr.: cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100 % vyjadruje len určité obmedzenie (napr.: právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník; umiestnenie podzemnej inžinierskej siete na pozemku, kedy vlastník môže využívať povrch pozemku, a pod).

4.1 Právo prechodu a prejazdu

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 65 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom (je malá pravdepodobnosť prenájmu daných plôch.) Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena - vo výške 80%. Výška straty je uvažovaná z dôvodu, že vlastník pozemku bude musieť strpieť právo prechodu a prejazdu ale zároveň môže používať pozemky na doterajší účel.

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu a náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary neuvažujem.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,3 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Výnos z nájmu	4	m ²	4,00	1,803	7,21

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 Eur/rok
 Odhadovaná strata: 65 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
 $OZ_{BE} = 7,21 - 0,00 - 4,69(65\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 2,52 \text{ Eur/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 Eur/rok
 Odhadovaná strata: 65 %
 Obmedzenie z titulu závady:
 skutočné: 80 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $80 * (100-65)/100 = 28,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
 $OZ_{BU} = 7,21 - 0,00 - 4,69(65\% \text{ strata}) - 2,02(28\% \text{ obmedzenie}) = 0,50 \text{ Eur/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,50 - 2,52| = 2,02 \text{ Eur/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,3 / 100 = 0,003$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 2,02 * \frac{(1+0,003)^1 - 1}{(1+0,003)^1 * 0,003}$$

$V\check{S}H_{VB} = 2,01 \text{ Eur}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 2,01 / 4 = 0,50 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 2,02 * \frac{(1+0,003)^{20} - 1}{(1+0,003)^{20} * 0,003}$$

$V\check{S}H_{VB} = 39,15 \text{ Eur}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 39,15 / 4 = 9,79 \text{ Eur/m}^2$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorenom pozemku parcelné číslo 8509/6, v zmysle geometrického plánu číslo 137/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Rača,

pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 03.08.2018, **stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena** právo prechodu a prejazdu na novovytvorenom pozemku parcelné číslo 8509/6, v zmysle geometrického plánu číslo 137/2017, obec Bratislava, katastrálne územie Rača, pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena., **vo výške:**

39,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. 8509/6 podľa GP č. 137/2017, k. ú. Rača - parc. č. 8509/6 (4 m ²)	145,80
Všeobecná hodnota celkom	145,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	145,00

Slovom: Jedenstoštyridsaťpäť Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemok parc. č. 8509/6 podľa GP č. 137/2017, k. ú. Rača	1,803	7,21
Spolu		7,21
Zaokrúhlene		7,00

Slovom: Sedem Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu	39,15	znižuje
Spolu VŠH	39,15	
Zaokrúhlene	39,00	

Slovom: Tridsaťdeväť Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 3.8.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka č. OTS1801140 zo dňa 06.04.2018 (1xA4) | Strana č. 11 |
| 2. Geometrický plán č. 137/2017, vypracovaný dňa 27.11.2017 (3xA4) | Strana č. 12 – 14 |
| 3. Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7003, vyhotovený z katastrálneho portálu (1xA4) | Strana č. 15 |
| 4. Informatívna kópia z mapy- vyhotovená z katastrálneho portálu (1xA4) | Strana č. 16 |
| 5. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIČ 37858/17-44934 (2xA4) | Strana č. 17 - 18 |
| 6. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 19 |

SPOLU PRÍLOHY: 9xA4

STRANA č. 11 - 19