

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

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. OTS1803950 zo dňa 05.12.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 13/2019

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorených pozemkoch parcelné číslo 4046/2 a 4044/2, v zmysle geometrického plánu číslo 02/2016 zo dňa 17.08.2016, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica,

pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

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

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorených pozemkoch parcelné číslo 4046/2 a 4044/2, v zmysle geometrického plánu číslo 02/2016 zo dňa 17.08.2016, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena resp. primeranej náhrady za nútené obmedzenie užívania nehnuteľností (hodnoty ťarchy- vecného bremena).

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

31.01.2019

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 31.01.2019. Nehnuteľnosť sa ohodnocuje k 11.02.2019.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS1803950, zo dňa 05.12.2018 (originál);
- Geometrický plán na rozdelenie nehnuteľnosti, nové parc. č. 4044/1,2 a 4046/1,2, číslo pánu 02/2016, vyhotovený dňa 17.08.2016 (vo formáte PDF);
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 49433/2018-377606 zo dňa 20.07.2018 (vo formáte PDF);
- Zmluva o nájme pozemku zo dňa 29.06.2016 (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva číslo 1, zo dňa 11.02.2019, kat. územie Záhorská Bystrica, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 11.02.2019, kat. územie Záhorská Bystrica (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 31.01.2019.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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. 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. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- 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. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, 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.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

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 pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- 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 z ktorých vznikli novovytvorené parcely, ktoré sú predmetom znaleckého posudku podľa predloženej Zmluvy o nájme pozemku generujú výnos z nájmu a to vo výške 1,00 EUR/m²/rok. Nakoľko v prepočte na celkovú plochu týchto parciel sa jedná len o výnos 203,00 Eur/rok považujem použitie výnosovej metódy pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku za neobjektívne.

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.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností- pozemkov, ktoré sú predmetom znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Novovytvorený pozemok parc. č. 4046/2 vznikol oddelením od pozemku reg. C parc. č. 4046, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Záhorská Bystrica:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1 ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
4046	44	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Iné údaje:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Poznámka: Bez zápisu.

Novovytvorený pozemok parc. č. 4044/2 vznikol oddelením od pozemku reg. C parc. č. 4044, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1, katastrálne územie Záhorská Bystrica:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1**
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
4044	914	záhrada	4	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Iné údaje: Netýkajú sa predmetu ohodnotenia (pozri list vlastníctva v prílohe).

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemku bola vykonaná dňa 31.01.2019 za účasti žiadateľa, bez účasti zadávateľa. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

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

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Predložená bola územnoplánovacia informácia, z ktorej sú zrejme možnosti využitia pozemku.

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. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k jednotlivým parcelám je usporiadané - vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Novovytvorené parcely č. 4046/2 a 4044/2 nie sú evidované v údajoch katastra.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- novovytvorené pozemky parcelné číslo 4046/2 a 4044/2, v zmysle geometrického plánu číslo 02/2016 zo dňa 17.08.2016, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica,

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bratislava, v severozápadnej okrajovej časti mestskej časti Záhorská Bystrica, lokalita Devínske jazero.

Jedná sa o rovinné územie, kde v minulosti prebiehala povrchová ťažba hornín, so zástavbou stavieb na individuálnu rekreáciu- chaty, rekreačné domy so záhradami. Širšie okolie tvoria lesné porasty, lúky a polia. Neďaleko prechádza železničná trať v smere Bratislava – Kúty – Brno ako aj asfaltová cesta využívaná aj pre rekreačnú cyklistiku. Vzdušnou čiarou asi 450 m západne sa nachádza koryto rieky Morava a štátna hranica medzi SR a Rakúskom.

Centrum mestskej časti s jeho obč. vybavenosťou je vzdialené asi 10 km (do 20 min. autom), výrobný závod Volkswagen asi 8 km (do 15 min autom).

Prístup k pozemkom je zabezpečený po čiastočne spevnenej komunikácii- štrková cesta a inžinierske siete- vodovod, el. energia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie zo dňa 20.07.2018, predmetné pozemky sú súčasťou územia s funkčným využitím **záhrady, záhradkárске a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**. Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Podmienky funkčného využitia plôch- územia slúžiacie pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskach a chatových osadách. Prevládajúce- záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu. Kompletnú územnoplánovaciu informáciu pozri v prílohe znaleckého posudku.

V čase obhliadky boli novovytvorené pozemky využívané ako záhrada alebo dvor priľahlých stavieb využívaných na rekreáciu, parc. č. 4044/2 v časti od prístupovej cesty zastavaná drobnou stavbou. Iné využitie je možné vylúčiť a vzhľadom na rozmery týchto parciel je využitie limitované len ako napr. prístupová plocha a nie na umiestnenie stavby

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Novovytvorené pozemky sú geometricky a polohovo určené v geometrickom pláne číslo 02/2016, a označené parcelným číslom (parcela), k termínu spracovania znaleckého posudku nevedené na liste vlastníctva, mimo zastavaného územia obce Bratislava, m. č. Záhorská Bystrica. parcely spolu tvoria jednu plochu obdĺžnikového tvaru s rozmermi asi 6,05x33,55m. V prednej časti v tesnom dotyku s prístupovou komunikáciou (parc. č. 4016) sa nachádza drobná stavba- garáž. ostatná časť je prevažne zatravnená a asi 4 ks ihličnaté stromy. V mieste na nachádzajú inžinierske siete- vodovod, el. energia.

Vzhľadom na obmedzujúce možnosti využitia, tvar a veľkosť stanovujem koeficient redukujúcich faktorov 0,60. Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 1,40- zrealnenie východiskovej hodnoty mernej jednotky pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4046/2	zastavané plochy a nádvoria	26	26,00	1/1	26,00
4044/2	zastavané plochy a nádvoria	177	177,00	1/1	177,00
Spolu výmera					203,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_M = 66,39 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k _v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,40
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.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,80 * 1,10 * 1,10 * 1,40 * 0,60$	0,6180
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 0,6180$	41,03 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 203,00 \text{ m}^2 * 41,03 \text{ Eur/m}^2$	8 329,09 Eur

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 4046/2	$26,00 \text{ m}^2 * 41,03 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	1 066,78
parcela č. 4044/2	$177,00 \text{ m}^2 * 41,03 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	7 262,31
Spolu		8 329,09

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky parc. č. 4046/2 a 4044/2 podľa GP 02/2016, k. u. Z. Bystrica

Pri stanovení výšky hodnoty ročného nájmu uvažujem dobu návratnosti investície 20 rokov. Dôvodom pre stanovenie takejto doby je poloha pozemku a účel využitia- prístupová plocha.

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 0,29 % (rok 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.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	41,030 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,29 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	203,00 m ²

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 41,030 * \left[\frac{(1+0,0029)^{20} * 0,0029}{(1+0,0029)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 2,516 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 203,00 \text{ m}^2 * 2,516 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = 510,75 \text{ Eur/rok}$$

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, niečo 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 v 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 závady. 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 závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady 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 závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. 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 užívacích 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 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. 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 dosahovaný výnos (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 dosahovaný výnos aj očakávaná/ odhadovaná miera obmedzenia z titulu závady. 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 60%. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného zújmu o prenájom (je malá pravdepodobnosť prenájmu daných plôch iným záujemcom okrem žiadateľa). Bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena- vo výške 100%. Výška straty je uvažovaná z dôvodu, že vlastník pozemku bude musieť strpieť právo prechodu a prejazdu k príslušnému pozemku, kde sa preto predpokladá vybudovanie spevnenej plochy a tým pádom sa dané plochy nebudú môcť využiť na doterajší účel- záhrada alebo dvor.

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

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,29 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [Eur/rok]	Hrubý príjem spolu [Eur/rok]
Výnos z prenájmu	203	m ²	203,00	2,516	510,75

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 Eur/rok
Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 510,75 - 0,00 - 306,45(60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 204,30 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 Eur/rok
Odhadovaná strata: 60 %
Obmedzenie z titulu závädy:
skutočné: 100 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $100 * (100-60)/100 = 40,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 510,75 - 0,00 - 306,45(60% strata) - 204,30(40% obmedzenie) = 0,00 Eur/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,00 - 204,30| = 204,30 Eur/rok

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,29 / 100 = 0,0029$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 204,30 * \frac{(1 + 0,0029)^1 - 1}{(1 + 0,0029)^1 * 0,0029}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 203,71 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 203,71 / 203 = 1,00 \text{ Eur/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 204,30 * \frac{(1 + 0,0029)^{20} - 1}{(1 + 0,0029)^{20} * 0,0029}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 3\,964,18 \text{ Eur}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3\,964,18 / 203 = 19,53 \text{ Eur/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty vecného bremena- právo prechodu a prejazdu na novovytvorených pozemkoch parcelné číslo 4046/2 a 4044/2, v zmysle geometrického plánu číslo 02/2016 zo dňa 17.08.2016, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 11.02.2019, stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vecného bremena právo prechodu a prejazdu na novovytvorených pozemkoch parcelné číslo 4046/2 a 4044/2, v zmysle geometrického plánu číslo 02/2016 zo dňa 17.08.2016, obec Bratislava- m. č. Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, vo výške:

3 960,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky parc. č. 4046/2 a 4044/2 podľa GP 02/2016, k. u. Z. Bystrica - parc. č. 4046/2 (26 m ²)	1 066,78
Pozemky parc. č. 4046/2 a 4044/2 podľa GP 02/2016, k. u. Z. Bystrica - parc. č. 4044/2 (177 m ²)	7 262,31
Spolu pozemky (203,00 m ²)	8 329,09
Všeobecná hodnota celkom	8 329,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	8 300,00

Slovom: Osemtisíctristo Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Pozemky parc. č. 4046/2 a 4044/2 podľa GP 02/2016, k. u. Z. Bystrica	2,516	510,75
Spolu		510,75
Zaokrúhlene		510,00

Slovom: Päťstodesať Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu	3 964,18	znižuje
Spolu VŠH	3 964,18	
Zaokrúhlene	3 960,00	

Slovom: Tritisícdeväťstošestdesiat Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

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

V Bratislave dňa 11.2.2019

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. OTS1803950 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 1 (2xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 1 (2xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Geometrický plán číslo 02/2016 zo dňa 17.08.2016 (1xA4)
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 20.07.2018 (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

SPOLU PRÍLOHY: 9xA4

Strana č. 11
Strana č. 12 – 13
Strana č. 14 – 15
Strana č. 16
Strana č. 17
Strana č. 18
Strana č. 19
STRANA č. 11 – 19