

**Znalec:** Ing.arch. Anna Zajková  
Jelačičova 20, 821 08 Bratislava  
tel.: 0905 865 458, e-mail: anna.zajkova@gmail.com, evid.č. 914015

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám 1, 814 99 Bratislava

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1501908 SNM/15/56/MR

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 295/2015

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva stavby komunikácie a objektu verejného osvetlenia na novovytvorených pozemkoch parc.č. 19379/2 a parc.č. 22304/4 k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III. pre účel stanovenia jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

**Počet listov (z toho príloh):** 24 strán formátu A4 (z toho príloh 13 strán)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3x rovnopis + 1x elektronicky

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva stavby komunikácie a objektu verejného osvetlenia na novovytvorených pozemkoch parc.č. 19379/2 a parc.č. 22304/4 k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 4.9.2015 (eklektronicky)

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14.10.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 14.10.2015

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. OTS1501908 SNM/15/56/MR zo dňa 4.9.2015, kópia 1xA4
- Územnoplánovacia informácia: MAG 283758/2015 zo dňa 14.5.2015, oddelenie územného rozvoja mesta kópia 2x A4
- Geometrický plán č. 15/2015 na zameranie komunikácie na p.č. 19379/2, 22304/4 a určenie vlastníckych páv, úradne overený 5.8.2015, pod č. 1635/2015
- Grafický podklad z katastrálnej mapy

### 5.2 Získané znalcom:

- Aktuálny výpis z KN z LV č. 39 kat. územie Vinohrady, okres Bratislava III., vytlačený 21.10.2015 cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na poz. č. 19379 kat. územie Vinohrady, okres Bratislava III., vytlačená 14.10.2015 cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)) - 2x
- Obhliadka skutkového stavu dňa 14.10.2015
- Fotodokumentácia dňa 14.10.2015

**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.
- 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.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína 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
- Všeobecné

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** jednorazová úhrada odplaty za zriadenie vecného bremena

## 10. Základné pojmy:

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**. Pre stanovenie VŠH **metódou polohovej diferenciácie** som sa rozhodla po posúdení možnosti použitia ostatných metód:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemala k dispozícii potrebné údaje, resp. 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 realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (závydy) sa stanoví podľa vyhlášky:

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Stanovenie sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 39 k.ú.Vinohrady, obec Bratislava-m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

| parc.č. | výmera             | druh pozemku | spôsob využ. | umiest.poz. |
|---------|--------------------|--------------|--------------|-------------|
| 19379   | 587 m <sup>2</sup> | záhrady      | 4            | 1           |

Plomba vyznačená na základe V-19317/2015

Plomba vyznačená na základe Z-16037/2015

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok porevážne 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:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

##### Vlastník

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava - Mestská časť Bratislava Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, SR  
Spoluvlastnícky podiel: **1/1**

**Titul nadobudnutia:** Žiadosť o zápis č.Star-295/06 zo dňa 31.1.2006  
Protokol č. OO-2009/25320/AD/SEH zo dňa 21.10.2009  
Kúpna zmluva V-26988/09 zo dňa 27.1.2010

**Titul nadobudnutia LV:** v zmysle LV č. 39

#### C. Ťarchy:

1 - Vecné bremeno - spočívajúce v

a) zriadení a uložení stavebného objektu SO 05 Vonkajšie rozvody NN

b) užívaní, prevádzkovaní, oprave a odstránení prípojky NN k stavbe "Komunikácie a inžinierske siete Kľzavá ulica, SO 05 Vonkajšie rozvody NN" v rozsahu vymedzenom GP č. 793/2013, úradne overený okresným úradom pod č. 2705/13 zo dňa 2.1.2014

c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, oprav a rekonštrukcie prípojky NN budúcim oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu pozemkov v celosti a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti do KN k nehnuteľnosti: pozemok reg. C KN parc.č.19379, v prospech: Západoslovenská distribučná, a.s, podľa V-847/15 zo dňa 12.2.2015

1 - Vecné bremeno in rem - spočívajúce v povinnosti povinného strpieť

a) zriadenie a uloženie stavebných objektov SO 02 Vonkajšie rozvody plynu k stavbe "Komunikácie a inžinierske siete Kľzavá ulica", v rozsahu vyznačenom GP č. 26a/2013, úradne overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod č. 2547/2014 zo dňa 21.11.2014

b) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí na /cez pozemok v kat.území Vinohrady parc.č. 19379 v prospech každého vlastníka nehnuteľnosti parc.č. 19377/2 a 19373/4, podľa V-10725/15 zo dňa 14.8.2015

Iné údaje:

bez zápisu týkajúce sa predmetného pozemku.

2. Geometrický plán č. 15/2015 na zameranie komunikácie na p.č. 19379//2, 22304/4 a určenie vlastníckych práv, vyhotovila 9.6.2015 Ing. Hana Perútková, autorizačne overil Ing. Miroslav Hudec, úradne overila 5.8.2015 Ing. Monika Vlčková pod č. 1635/2015

#### Doterajší stav:

| LV | parc. č. | výmera              | druh pozemku |
|----|----------|---------------------|--------------|
| 39 | 19379    | 587 m <sup>2</sup>  | záhr.        |
|    | 22304/1  | 2827 m <sup>2</sup> | zast. pl.    |

Spolu: 3414 m<sup>2</sup>

#### Nový stav:

| LV | parc. č.       | výmera                   | druh pozemku     |
|----|----------------|--------------------------|------------------|
|    | 19379/1        | 151 m <sup>2</sup>       | záhr.            |
|    | <b>19379/2</b> | <b>217 m<sup>2</sup></b> | <b>zast. pl.</b> |
|    | 19379/3        | 219 m <sup>2</sup>       | záhr.            |
|    | 22304/1        | 1814 m <sup>2</sup>      | zast.pl.         |
|    | <b>22304/4</b> | <b>13 m<sup>2</sup></b>  | <b>zast.pl.</b>  |

Spolu: 3414 m<sup>2</sup>

Novovzniknuté pozemky ešte nie sú prevedené v popisných (na LV) ani v geodetických údajoch (KM) katastra nehnuteľností

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.11.2015 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo zistenie skutkového a právneho stavu. K obhliadke boli poskytnuté od zadávateľa podklady - GP č. 15/2015, UPI lokality Horný Kramer a situáciu predmetného územia. Znalec si vytlačil z katastrálneho portálu KN Aktuálny výpis LV č. 39 a Kópiu z KM na pozemok parc.č. 19379 k.ú. Vinohrady. Novovytvorený pozemok parc.č. 19379/2 (oddelením z parc.č. 19379) a 22304/4 (oddelením z parc.č. 22304/1) je prístupová komunikácia, spevnená betónová plocha. Novovytvorený pozemok je situovaný v zastavanom území k.ú. Vinohrady v lokalite Horný Kramer, v obytnej časti Kramáre, v jej severovýchodnej časti.
- Prístup k novovytvorenému pozemku je z príjazdovej komunikácie - parc.č. 22304/1 - Kľzavá ul.
- Fotodokumentácia vyhotovená pri obhliadke

#### d) technická dokumentácia

Poskytnutý bol Geometrický plán č. 15/2015 na zameranie komunikácie n p.č. 19379/2, 22304/4, úradne overený 5.8.2015 pod č. 1635/2015.

#### e) údaje katastra nehnuteľnosti

Poskytnuté a znalcom získané údaje z KN boli porovnané so skutkovým stavom. V KN sú evidované ešte pôvodné pozemky. Novovzniknuté pozemky ešte nie sú vedené v popisných (na LV) ani v geodetických údajoch (KM) katastra nehnuteľností

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

Pozemok: parc.č. 19379/2 a parc.č. 22304/4 k.ú. Vinohrady, Bratislava III., v celosti

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 2.1 POZEMKY

#### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

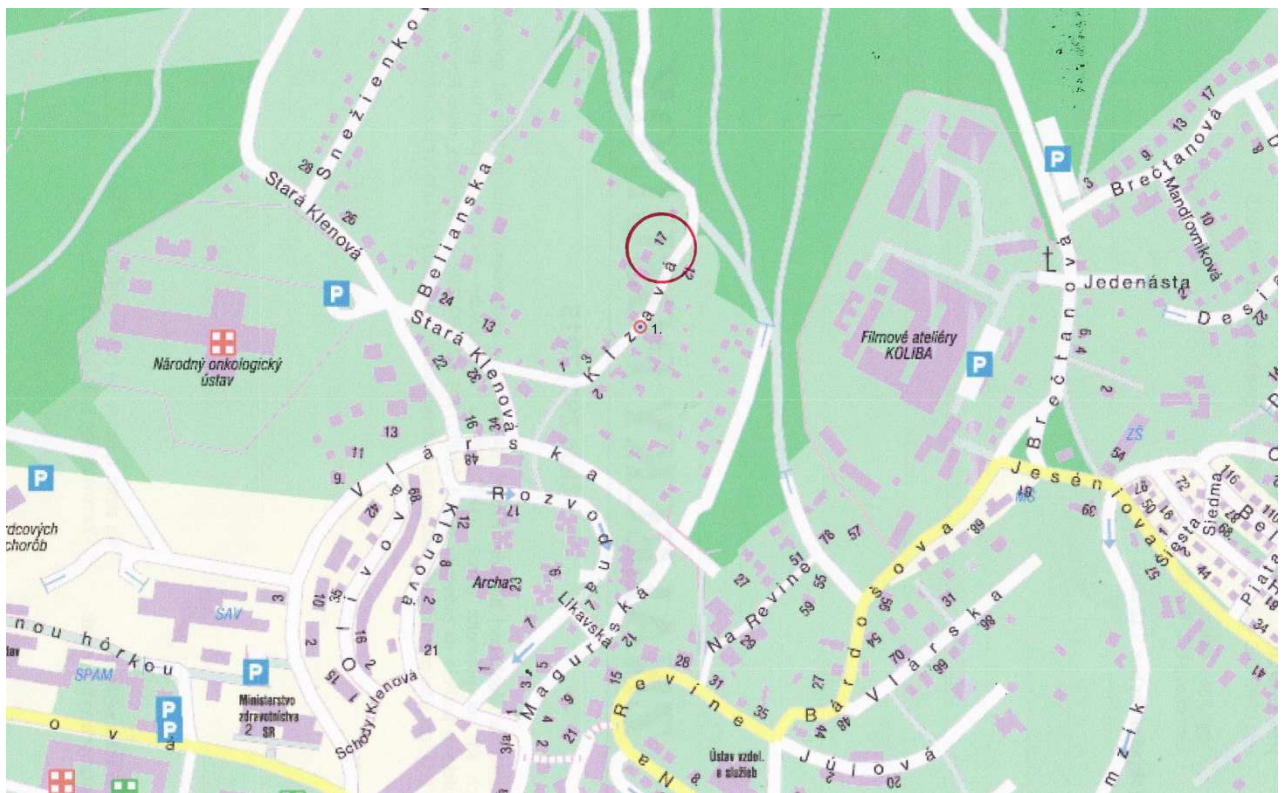
###### 2.1.1.1.1 Pozemok parc.č. 19379/2, 22304/4 k.ú. Vinohrady

Predmetný pozemok je situovaný v okrajovej časti, severnej časti, zastavaného územia k.ú. Vinohrady, v obytnej lokalite Kramáre, zóna Horný Kramer, v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto. Jedná sa o lokalitu málopodlažnej rodinnej zástavby, prevažne zástavby nových rodinných domov, v blízkosti lesného porastu, na úpätí kopca Kamzík. Predmetné územie spadá do ochranného pásma lesov a je v blízkosti s hranicou CHKO Malé Karpaty.

Predmetné územie je svahovitého charakteru s južnou až juhovýchodnou orientáciou.

Pozemok parc.č. 19372/2 a parc.č. 22304/4, v celkovej výmere 230 m<sup>2</sup>, ako novovytvorený pozemok vznikol podľa GP č. 15/2015, na zameranie komunikácie na p.č. 19379/2, 22304/4 a určenie vlastníckych práv, úradne overený 5.8.2015 pod číslom 1635/2015.

Čiastkový pozemok **parc. č. 19379/2**, má výmeru **217 m<sup>2</sup>**, vznikol odčlenením z pozemku parc.č. 19379 (v pôvodnej výmere 587 m<sup>2</sup>, vedený na LV č. 39, ako záhrady. Čiastkový pozemok **parc.č. 22304/4**, má výmeru **13 m<sup>2</sup>**, vznikol odčlenením z pozemku parc.č. 22304/1 (v pôvodnej výmere 2827m<sup>2</sup>, vedený, ako zastavaná plocha - príjazdová komunikácia Kízává ul. (odbočka z ul. Stará Klenová).



Podľa ÚPN Z- Horný Kramer stanovuje regulácia pre predmetný novovzniknutý pozemok ako plocha pre umiestnenie ukľudnenej komunikácie a plochy sprievodnej zelene komunikácie.

Na novovytvorenom pozemku je vybudovaná komunikácia s betónovým povrchom s verejným osvetlením, pozdĺž komunikácie, zo severnej strany, naväzujúca na pozemok parc.č. 19377/2 (pozemok vedený na LV č. 1256 ako ostatné plochy, podľa katastrálnej mapy ako, prístupová komunikácia.

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam zo situácie na teru s nehnuteľnosťami pre Hl. mesto SR Bratislavu - 66,39 E/m<sup>2</sup>, ktoré upravujem koeficientami, podľa skutkového stavu (následná tabuľka).

Koeficient zvyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na polohu a využitie pozemku  
Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom, vzhľadom na druh zástavby.

| Parcela             | Druh pozemku                | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 19379/2             | zastavaná plocha a nádvorie | 217    | 217,00                         | 1/1    | 217,00                   |
| 22304/4             | zastavaná plocha a nádvorie | 13     | 13,00                          | 1/1    | 13,00                    |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |        |                                |        | <b>230,00</b>            |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,40                |
| k <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením  | 1,05                |
| k <sub>DP</sub><br>koeficient dopravných vzťahov               | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta  | 1,00                |
| k <sub>P</sub><br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 3. obytná alebo rekreačná poloha   | 1,10                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)  | 1,40                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote   | 1,40                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)   | 0,70                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota                 |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,40 * 0,70$             | 2,2185                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,2185$          | 147,29 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠ_{POZ} = M * VŠ_{HMJ} = 230,00 \text{ m}^2 * 147,29 \text{ €/m}^2$ | 33 876,70 €             |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

| Názov              | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|--------------------|---|
| parcela č. 19379/2 | 31 961,93                               |
| parcela č. 22304/4 | 1 914,77                                |
| <b>Spolu</b>       | <b>33 876,70</b>                        |

**3. NÁJMY****3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 pozemok parc.č. 19379/2, 22304/4 k.ú. Vinohrady**

Obdobie predpokladanej návratnosti investície stanovujem odborným odhadom na 20 rokov, v závislosti na ekonomické, polohové a fyzické faktory. Predpoklad zahŕňa ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru. Sadzba dane v čase ohodnotenia pre právnické osoby - 22%.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 147,290 €             |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 20 rokov              |
| Úroková miera:                                       | 0,05 %                |
| Daň z príjmu:  | 22 %                  |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,22                  |
| Počet MJ pozemku:                                    | 230,00 m <sup>2</sup> |

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 147,290 * \left[ \frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 9,032 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 230,00 \text{ m}^2 * 9,032 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2\,077,36 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Vecné bremeno

Výpočet hodnoty vecného bremena, podľa vyhlášky č. 254/2010 Z.z.

Závady viaznúce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej újmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná podľa hospodárske újmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Pri časovo neobmedzeného trvania sa za základ počíta obdobie 20 rokov.

#### 4.1.1 Základné údaje:

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena:   | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie:                     | Časovo neobmedzené               |
| Doba trvania:                | 20 r.                            |
| Základná úroková sadzba ECB: | 0,05 %                           |

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Bežným hrubým príjmom je vypočítaná VŠH nájmu pozemku

| Názov             | Výpočet MJ | MJ             | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|-------------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| príjem z prenájmu | 230        | m <sup>2</sup> | 230,00   | 9,032                   | 2 077,36                   |

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosahovaním hrubého príjmu - uvažovaná je daň z pozemkov. Správca dane určuje na území Hlavného mesta ročnú sadzbu dane z pozemkov mestskej časti Nové Mesto pre pozemky vedené ako zastavané plochy a ostatné plochy sadzbu - 1,15 E/m<sup>2</sup>. (Všeobecné záväzné nariadenie Hl. mesta SR č. 12/2012 o dani z nehnuteľnosti z 13.12.202).

Je stanovený ako hrubý výnos z nájmu, znížený o bežnú stratu výnosu z nájomného - 10% z hrubého výnosu pozemku a daň z pozemkov (určenej na základe záväzného nariadenia Hl. mesta o dani z pozemkov)

Predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pri absencii akejkoľvek t'archy, ročný ekonomický efekt je totožný s bežným ročným nájmom.

#### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady spolu [€/rok] |
|---|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti                       | 264,50                |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> | <b>264,50</b>         |

Odhadovaná strata: 10 %

#### Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

OZ<sub>BE</sub> = 2 077,36 - 264,50 - 207,74 (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 1 605,12 €/rok

**4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**

Budúci odčerpateľný zdroj - stanovený ako Hrubý výnos z nájmu pozemku, znížený o daň z pozemku (na základe všeobecného nariadenia Hl. mesta SR č. 12/2012), o bežnú stratu výnosu z nájomného - 10% z hrubého výnosu pozemku a odhadovanú stratu z dôvodu očakávaného zriadenia vecného bremena - odhadované 30 % zohľadňuje budúce využitie súčasným vlastníkom ( v odhadovanej strate je započítané vecné bremeno stavby a verejného osvetlenia)

**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy**

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady spolu [€/rok] |
|--|-----------------------|
| daň z nehnuteľnosti                        | 264,50                |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> | <b>264,50</b>         |

**Odhadovaná strata:** 10 %

**Obmedzenie z titulu závädy:**

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 10) / 100 = 27,00 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

$OZ_{BU} = 2\,077,36 - 264,50 - 207,74 (10\% \text{ strata}) - 560,89 (27\% \text{ obmedzenie}) = 1\,044,23 \text{ €/rok}$

**4.1.5 Hospodárska ujma**

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |1\,044,23 - 1\,605,12| = 560,89 \text{ €/rok}$

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

Úroková miera:  $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena:**

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

$$V\check{S}H_{VB} = 560,89 * \frac{(1+0,0005)^1 - 1}{(1+0,0005)^1 * 0,0005}$$

**VŠH<sub>VB</sub> = 560,61 €**

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 560,61 / 230 = 2,44 \text{ €/m}^2$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena:**

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

$$V\check{S}H_{VB} = 560,89 * \frac{(1+0,0005)^{20} - 1}{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}$$

**VŠH<sub>VB</sub> = 11 159,12 €**

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 11\,159,12 / 230 = 48,52 \text{ €/m}^2$



# III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva stavby na novovytvorenom pozemku parc.č. 19379/2 a parc.č. 22304/4 k.ú. Vinohrady, Bratislava - m.č. Nové Mesto.

V posudku bola použitá meoda polohovej diferenciacie a poistup pre stanovenie hodnoty vecného bremena v zmysle vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z.z. ktorou sa menila vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

**33 876,70 €**

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Pozemky</b>  |                       |
| k.ú. Vinohrady - parc. č. 19379/2 (217 m <sup>2</sup> ) | 31 961,93             |
| k.ú. Vinohrady - parc. č. 22304/4 (13 m <sup>2</sup> )  | 1 914,77              |
| <b>Spolu VŠH</b>  | <b>33 876,70</b>      |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                            | <b>33 900,00</b>      |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **33 900,00 €**

Slovom: **Tridsaťtritisícdeväťsto Eur**

## 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

| Názov   | Nájom/MJ [€/m <sup>2</sup> /rok] | Nájom [€/rok]   |
|---|----------------------------------|-----------------|
| <b>Pozemky</b> : parc. č. 19379/2, parc. č. 22304/4 | 9,032                            | 2 077,36        |
| <b>Spolu VŠH</b>                                    |                                  | 2 077,36        |
| <b>Zaokrúhlene</b>                                  |                                  | <b>2 100,00</b> |

## 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov              | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|--------------------|-----------------------|--------------|
| Vecné bremeno      | 11 159,12             | znižuje      |
| <b>Spolu VŠH</b>   | <b>11 159,12</b>      |              |
| <b>Zaokrúhlene</b> | <b>11 200,00</b>      |              |

Slovom: **Jedenásťtisícdivesto Eur**

V Bratislave dňa 25.10.2015

Ing. arch. Anna Zajková

## IV. PRÍLOHY

- Aktuálny výpis z KN z LV č. 39 kat. územie Vinohrady, okres Bratislava III., vytlačený 21.10.2015 cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk))
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na poz. č. 19379 kat. územie Vinohrady, okres Bratislava III., vytlačená 14.10.2015 cez katastrálny portál ([www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)) - 2x
- Geometrický plán č. 15/2015 na zameranie komunikácie na p.č. 19379/2, 22304/4 a určenie vlastníckych práv, úradne overený 5.8.2015, pod č. 1635/2015
- Grafický podklad z katastrálnej mapy
- Územnoplánovacia informácia: MAG 283758/2015 zo dňa 14.5.2015, oddelenie územného rozvoja mesta kópia 2x A4
- Fotodokumentácia
- Objednávka č. OTS1501908 SNM/15/56/MR zo dňa 4.9.2015, kópia 1xA4

---

prílohy spolu: 13 strán formátu A4

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 914015 zo dňa 10. marca 2006 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914015.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 295/2015 znaleckého denníka č. 4

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 295/2015

Ing.arch. Anna Zajková