

**Znalec:** Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,  
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo objednávky:** Objednávka č. OTS1801099 SNM/18/024/SBa zo dňa 29.03.2018 (doručená dňa  
16.04.2018)

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

**49/2018**

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie

- vecného bremena: práva prechodu na dobu neurčitú na pozemkoch
  - pozemok KN C“ parc č. 2723/8, k.ú. Devínska Nová Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska nová Ves
  - novovytvorený pozemok „KN C“ parc č. 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 12.07.2017, autorizačne overený Ing. J. Uliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 26.07.2017 pod číslom 1639/2017,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

**Počet listov (z toho príloh): 31 (17)**

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

V Bratislave 26.04.2018

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie:

- vecného bremena: práva prechodu na dobu neurčitú na pozemkoch
  - pozemok KN C“ parc. č. 2723/8, k.ú. Devínska Nová Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska nová Ves
  - novovytvorený pozemok „KN C“ parc. č. 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 12.07.2017, autorizačne overený Ing. J. Uliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 26.07.2017 pod číslom 1639/2017,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 16.04.2018

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok**

**(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 18.04.2018

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 26.04.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIK 52303/2017-381752 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 21.09.2017 na pozemky „KN C“ parc.č. 2723/8, 2725/3, 2722/2, k.ú. Devínska Nová Ves
- Geometrický plán č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 12.07.2017, autorizačne overený Ing. J. Uliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 26.07.2017 pod číslom 1639/2017,
- Objednávka č. OTS1801099 SNM/18/024/SBa zo dňa 29.03.2018 (doručená dňa 16.04.2018), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava

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

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností - čiastočný, z listu vlastníctva č. 4172 - okres: Bratislava IV, obec Bratislava, m.č. Devínska Nová Ves, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 26.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál - originál
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 26.04.2018 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 2723/8, 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves - originál
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB - MS SR, ...)
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku,  
kPD - koeficient polohovej diferenciacie.

Použitie ostatných metód na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bolo vylúčené. Výnosová metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nebola použitá, pretože neboli dodané podklady o prenájme daného pozemku a taktiež neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov. K aplikácii metódy porovnávania neboli získané nevyhnutné relevantné preskúmateľné podklady (informácie o porovnateľných pozemkoch).

Vypočítaná hodnota podľa metódy polohovej diferenciacie bola porovnaná s dostupnými hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

### List vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska Nová Ves

(uvádzané sú len ohodnocované parcely)

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
2723/ 8	39	Zastavané plochy a nádvoria	22	2	
2725/ 3	34	Záhrady	22	2	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
	Účastník právneho vzťahu: <b>Vlastník</b> <b>1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR</b>	<b>1 / 1</b>

**Časť C: Ťarchy**

Uvedené v prílohe ZP - K predmetným parcelám sa nevzťahuje žiadny záznam.

Iné údaje: uvedené v prílohe ZP

Poznámka: uvedené v prílohe ZP

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.04.2018.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 18.04.2018 z verejnej komunikácie.

**d) Technická dokumentácia:**

Nakoľko predmetom ohodnotenia nie je žiadna stavba, technická (projektová) dokumentácia nebola poskytnutá (nebola potrebná) a porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom nebolo vykonané.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pri porovnaní právnej dokumentácie bol použitý list vlastníctva a snímka z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál SR (umožňuje to Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z.), nakoľko list vlastníctva a katastrálna mapa použiteľné na právne úkony neboli zadávateľom poskytnuté. Údaje na poskytnutých dokumentoch sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- pozemok KN C“ parc č. 2723/8, k.ú. Devínska Nová Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska nová Ves
- novovytvorený pozemok „KN C“ parc č. 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 12.07.2017, autorizačne overený Ing. J. Uliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 26.07.2017 pod číslom 1639/2017

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

- Ostatné pozemky (okrem uvedených v bode f) evidované na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska nová Ves
- Ostatné pozemky (okrem uvedených v bode f) vzniknuté (okrem uvedených v bode f) na základe geometrického plánu č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 12.07.2017, autorizačne overený Ing. J. Uliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 26.07.2017 pod číslom 1639/2017

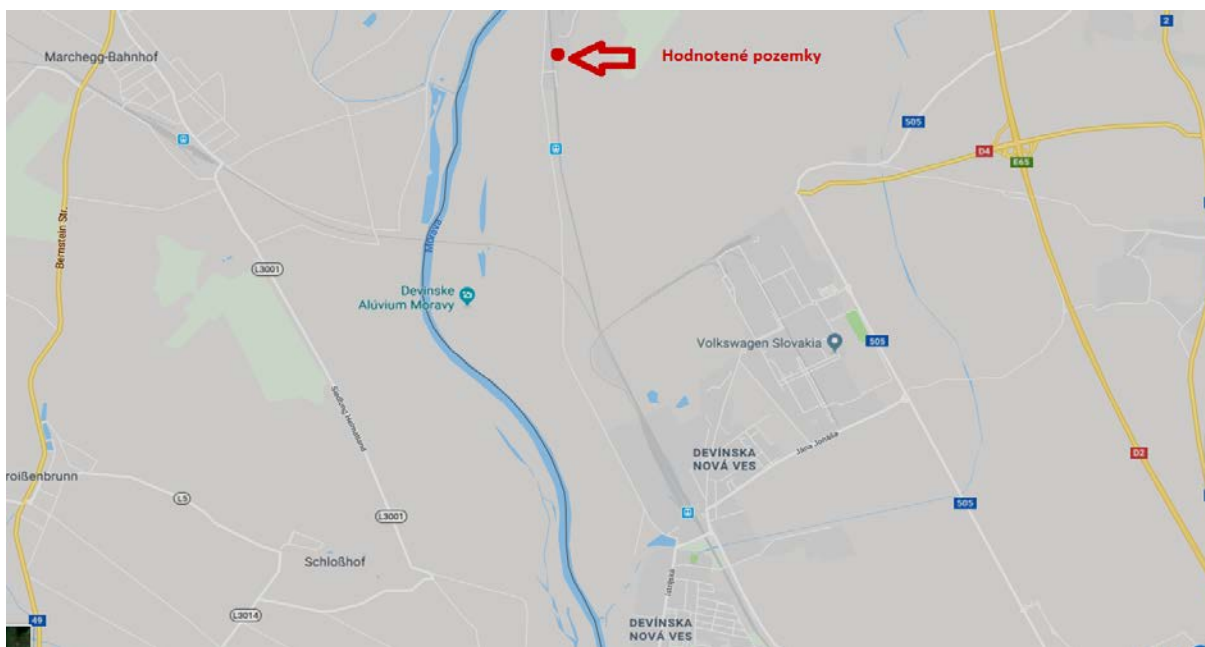
**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok parc. č. 2723/ 8, k.ú. Devínska Nová Ves a novovzniknutý pozemok parc. č. 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves podľa GP e sa nachádza v záhradkárskej osade v lokalite Devínske jazero v mestskej časti Devínska Nová Ves. V čase obhliadky boli pozemky využívané ako plochy nespevnenej komunikácie.

Hodnotený pozemok 2723/8 má výmeru 39 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako Zastavané plochy a nádvorí. Hodnotený novovytvorený pozemok parc. č. 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves má výmeru 29 m<sup>2</sup> a je evidovaný ako Záhrada.

Pracovné príležitosti sú v Bratislave podľa štatistických údajov do 5 %. Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne. Daná lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia mesta a tvorí záhradkársku a chatovú oblasť.

Prístup k hodnoteným pozemkom je po nespevnenej komunikácii. Dostupnosť do centra mesta je do 30 min autom. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí – voda, elektrina.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

### Základné informácie o mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves

Devínska Nová Ves je mestská časť Bratislavy a nachádza sa 15 km severozápadne od centra Bratislavy. Rozprestiera sa na okraji Záhorskej nížiny a na úpätí Devínskej Kobyly. Západnú hranicu obce tvorí rieka Morava, ktorá je súčasne aj prírodnou hranicou medzi Slovenskom a Rakúskom. Cez mestskú časť preteká potok Mláka, ktorý sa vlieva do Moravy. Neďaleko sútoku sa nachádza pred niekoľkými rokmi zrevitalizovaný rybník. Miestne časti Devínskej Novej Vsi sú: Devínske Jazero, Kostolné, Podhorské, Paulinské, Sídliisko Stred, Vápenka. V Devínskej Novej Vsi sa nachádza automobilka Volkswagen Slovakia a.s., ťahúň priemyselnej výroby Slovenska. V blízkosti závodu VW až po bývalú tehelňu pribudli výrobné areály subdodávateľov Volkswagenu, aj ďalší výrobcovia.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Hodnotené pozemky tvorili v čase obhliadky boli pozemky využívané ako plochy prístupovej komunikácie k záhradám.

Pozemky sa nachádzajú v lokalite, ktorá je v zmysle Územného plánu (podľa ÚPI č. MAGS OUIČ 52303/2017-381752 v prílohe) definovaná ako: záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie. Vzhľadom na danú skutočnosť sa iné využitie ako je v súčasnosti nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na určený účel. Konfliktne skupiny v bezprostrednej blízkosti neboli zistené. Zaťaženie hlukom zistené nebolo. Na

predmetných parcelách neboli zapísané žiadne ťarchy a vecné bremená. Pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme lesa a železnice.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 2.1.1.1.1 Hodnotené pozemky, k.ú. Devínska Nová Ves

###### POPIS

Hodnotené pozemky - pozemok KN C“ parc č. 2723/8, k.ú. Devínska Nová Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska nová Ves a novovytvorený pozemok „KN C“ parc č. 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves, sa nachádzajú v lokalite mimo zastavaného územia mesta Bratislava, v záhradkárskej osade v lokalite Devínske jazero.

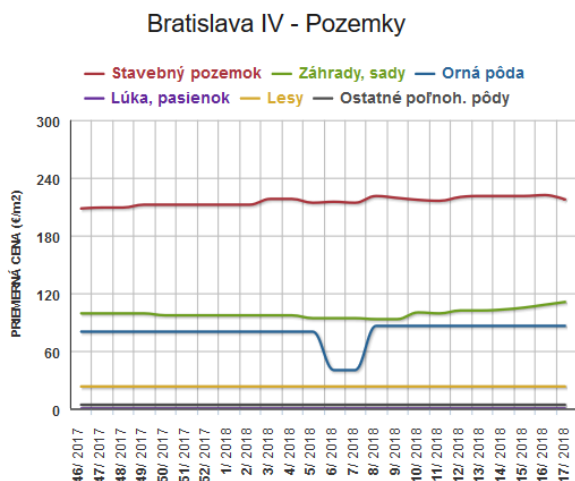
V súlade s použitým platným právnym predpisom stanovím všeobecnú hodnotu pozemku vynásobením jeho jednotkovej východiskovej hodnoty, výmery a koeficientu polohovej diferenciacie. Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m<sup>2</sup>.

Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia mesta (ks - 0,8). Ide o pozemok v záhradkárskej osade (kv-0,7). Ide o pozemky, kde sa dá dostať k prostriedkom MHD do 15 min. (kd - 0,9). Ide o rekreačnú oblasť (kf - 1,2). V danej oblasti je možnosť napojenia na elektrinu a vodu (ki - 1,2). S povyšujúcimi faktormi neuvažujem. Ako redukujúci faktor zohľadňujem skutočnosť, že pozemok nemá predpoklad iného využitia ako plochy prístupovej komunikácie, tvar pozemku. O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch / nie je zvýšený záujem (kr - 0,8).

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol vytvorený prehľad ponukových cien porovnateľných nehnuteľností z realitných portálov (www.reality.sk), ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny plnohodnotných nezastavaných rekreačných pozemkov (po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici) v lokalite sa pohybujú v rozmedzí 50,- EUR/m<sup>2</sup> - 196,- EUR/m<sup>2</sup>. Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Taktiež bol vytvorený prehľad ponukových cien na trhu nehnuteľností - pozemkov a priemernej ceny v grafe, ktorý bol prevzatý z portálu www. nehnuteľnosti.sk, rekreačné pozemky. Priemerná cena pozemkov - záhrady v okrese Bratislava IV. k termínu ohodnotenia je cca 110€/m<sup>2</sup>.

Po zohľadnení všetkých vyššie uvedených skutočností (vrátane redukujúcich faktorov) považujem hodnotu stanovenú metódou polohovej diferenciacie (38,55 €/m<sup>2</sup>) za objektívnu.



Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2723/8	zastavané plochy a nádvoría	39	39,00	1/1	39,00
2725/3	Záhrada	29	29,00	1/1	29,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>68,00</b>

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k <sub>R</sub> 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.)	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 0,70 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 0,80$	0,5806
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,5806$	38,55 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 68,00 \text{ m}^2 * 38,55 \text{ €/m}^2$	2 621,40 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2723/8	1 503,45
parcela č. 2725/3	1 117,95
<b>Spolu</b>	<b>2 621,40</b>

**3. NÁJMY****3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom

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

Všeobecná hodnota pozemkov je prevzatá z prechádzajúceho výpočtu.

Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je vo výške 0,0%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé posudzované obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z výšky úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk). Úroková miera z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 2 roky je 0,40% ku IV. štvrťroku 2017.

Nové vklady: <sup>2/</sup>	čís. r.	Celkom <sup>4/</sup>	Nefinančné spoločnosti S.11					
			vklady splatné na požiadanie <sup>5/</sup>	vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>3/</sup>			vklady s výpovednou lehotou <sup>4/</sup>	
				do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M
<b>III. štvrťrok 2017</b>	<b>32</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,10</b>	<b>0,33</b>	<b>0,37</b>	<b>0,20</b>	<b>0,03</b>
10/17	33	0,05	0,01	0,10	0,23	0,05	0,23	0,00
11/17	34	0,04	0,01	0,07	0,08	0,40	0,49	0,02
12/17P	35	0,04	0,01	0,04	0,78	0,75	0,50	0,04
<b>IV. štvrťrok 2017</b>	<b>36</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,07</b>	<b>0,36</b>	<b>0,40</b>	<b>0,40</b>	<b>0,02</b>
<b>II. polrok 2017</b>	<b>37</b>	<b>0,04</b>	<b>0,01</b>	<b>0,08</b>	<b>0,35</b>	<b>0,39</b>	<b>0,30</b>	<b>0,03</b>
<b>rok 2017</b>	<b>38</b>	<b>0,05</b>	<b>0,01</b>	<b>0,12</b>	<b>0,25</b>	<b>0,31</b>	<b>0,25</b>	<b>0,07</b>

Vlastníkom nehnuteľnosti je obec, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt právnickej osoby - 21%.

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 diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie 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 40 rokov na hornej hranici intervalu. Predpoklad zahŕňa aj ustálené daňové zaťaženie a základnú úrokovú mieru.

Do výpočtu je prebratá zistená VŠH pozemku metódou polohovej diferenciácie.

### 3.1.1 Hodnotené pozemky, k.ú. Devínska Nová Ves

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	38,550 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	40 rokov
Úroková miera:	0,40 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	68,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 38,550 * \left[ \frac{(1+0,0040)^{40} * 0,0040}{(1+0,0040)^{40} - 1} \right] * 1,21 = 1,264 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 68,00 \text{ m}^2 * 1,264 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{85,95 \text{ €/rok}}$$



## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Základom pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je stanovenie výšky ujmy spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena vychádzam z toho, že ujma je rovná rozdielu medzi nájomným za pozemok bez vecného bremena a nájomným za pozemok s vecným bremenom.

V zmysle objednávky na vypracovanie znaleckého posudku sa jedná o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov je nevyhnutné prihliadať na obmedzenia užívania pozemku, ktoré vlastníka ako povinná osoba z vecného bremena musí strpieť.

Uvedené vecné bremená obmedzujú vlastníka pozemku v prospech iného tým, že má povinnosť strpieť prechod oprávneného z vecného bremena.

Stavebný zákon definuje náhradu za zriadenie vecného bremena v § 111 a, ods.2 takto: Pri zradení práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa poskytne za obmedzenie vlastníctva pozemku alebo stavby primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu tohto obmedzenia.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas 20 rokov. Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v €/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

### Zohľadnenie straty

je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

### Obmedzenie z titulu závady:

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

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena).

Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, právo prechodu a prejazdu, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

### **Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:**

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien

## 4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na pozemkoch (pozemok KN C“ parc č. 2723/8, k.ú. Devínska Nová Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska nová Ves a novovytvorený pozemok „KN C“ parc č. 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves). Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť právo prechodu. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú – výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť – znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Predchádzajúca definícia okrajových podmienok predurčuje tú skutočnosť, že v pásme určenom týmto vecným bremenom nebude môcť vlastníka pozemku realizovať bez súhlasu oprávneného (v prospech koho bude vecne bremeno zriadené) žiadnu činnosť, ktorá by obmedzovala činnosti pre ktoré bude vecne bremeno zriadené.

Plocha pozemku zabratá vecným bremenom odpovedá výmere 68 m<sup>2</sup>.

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

Predmetný pozemok slúži ako plochy nespevnej komunikácie. Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 30 %. Voľba takejto hodnoty vyplýva z možností jeho súčasného využitia, polohy, výmery- limitovaného prípadného možného záujmu o prenájom. Obmedzenie z titulu závady - bežnú stratu výnosu z nájmu po zriadení vecného bremena uvažujem - vzhľadom na typ plánovaného vecného bremena na parcele - vo výške 25%. Náklady na správu a údržbu uvažujem 5% z bežného výnosu.

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti  
 Obdobie: Časovo neobmedzené  
 Doba trvania: 20 r.  
 Úroková miera: 0,4 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Hrubý príjem	39+29	m <sup>2</sup>	68,00	1,264	85,95

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*85,95	4,30
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>4,30</b>

Odhadovaná strata: 30 %

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

OZ<sub>BE</sub> = 85,95 - 4,30 - 25,79 (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 55,86 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	0,05*85,95	4,30
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>4,30</b>

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 25 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$25 * (100 - 30) / 100 = 17,50 \%$

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

OZ<sub>BU</sub> = 85,95 - 4,30 - 25,79 (30% strata) - 15,04 (17,5% obmedzenie) = 40,82 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |40,82 - 55,86| = 15,04 €/rok

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,4 / 100 = 0,004$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 15,04 * \frac{(1 + 0,004)^1 - 1}{(1 + 0,004)^1 * 0,004}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{14,98 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 14,98 / 68 = \mathbf{0,22 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 15,04 * \frac{(1 + 0,004)^{20} - 1}{(1 + 0,004)^{20} * 0,004}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{288,53 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 288,53 / 68 = \mathbf{4,24 \text{ €/m}^2}$$

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena: práva prechodu na dobu neurčitú na pozemkoch: pozemok KN C“ parc č. 2723/8, k.ú. Devínska Nová Ves, zapísaný na liste vlastníctva č. 4172, k.ú. Devínska nová Ves a novovytvorený pozemok „KN C“ parc č. 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu	288,53	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>288,53</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>290,00</b>	

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:**

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

2 621,40 €

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

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Hodnotené pozemky, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2723/8 (39 m <sup>2</sup> )	1 503,45
Hodnotené pozemky, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2725/3 (29 m <sup>2</sup> )	1 117,95
<b>Spolu VŠH</b>	<b>2 621,40</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>2 620,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 2 620,00 €

Slovom: Dvetisícšesťstodvadsať Eur

### 4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Hodnotené pozemky, k.ú. Devínska Nová Ves	1,264	85,95
<b>Spolu</b>		<b>85,95</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>86,00</b>

Slovom: Osemdesiatšesť Eur/rok

### 5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu	288,53	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>288,53</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>290,00</b>	

Slovom: Dvestodevädessiat Eur

V Bratislave dňa 26.04.2018

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801099 SNM/18/024/SBa zo dňa 29.03.2018 (doručená dňa 16.04.2018), daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava – (1 x A4)
2. Výpis z katastra nehnuteľností čiastočný, z listu vlastníctva č. 4172 – okres: Bratislava IV, obec Bratislava, m.č. Devínska Nová Ves, k.ú. Devínska Nová Ves zo dňa 26.04.2018 vytvorený cez katastrálny portál – (8 x A4)
3. Kópia z katastrálnej mapy 26.04.2018 vytvorená cez katastrálny portál na parc. KN „C“ 2723/8, 2725/3, k.ú. Devínska Nová Ves – (1 x A4)
4. Kópia Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUIIC 52303/2017-381752 vydaná Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného plánovania, oddelením usmerňovania investičnej činnosti zo dňa 21.09.2017 na pozemky „KN C“ parc.č. 2723/8, 2725/3, 2722/2, k.ú. Devínska Nová Ves – (2 x A4)
5. Geometrický plán č. 30141/2017, k.ú. Devínska Nová Ves, ktorý bol vyhotovený IGK, s.r.o. dňa 12.07.2017, autorizačne overený Ing. J. Uliarikom a úradne overeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor dňa 26.07.2017 pod číslom 1639/2017, (3 x A4)
6. Prehľad aktuálnej ponuky realitných kancelárií porovnateľných nehnuteľností danej lokality (1 x A4)
7. Fotodokumentácia – (1 x A4)