

**Znalecká organizácia:** **Čavojský & Partners a.s.**  
Martinengova 3 81102 Bratislava  
tel. +421 911 131 999 [znalec@cavojskypartners.sk](mailto:znalec@cavojskypartners.sk)  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli a.  
s., vo vložke č.153/B,  
IČO: 00 684 759

Zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky:

Oddiel: znalci

Časť: znalecké organizácie

odbor 370000 Stavebníctvo

Odvetvie: 370100 Pozemné stavby, 370901, Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác

**Zadávateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Oddelenie majetkových vzťahov  
Primaciálne námestie č.:1  
814 99 Bratislava

**Číslo spisu/objednávky:** Písomná objednávka číslo OTS1901078 zo dňa 27.02.2019

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **3/2019**

---

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosť-**pozemok CKN 15296/181**, k.ú. Nivy m.č.: Ružinov, Bratislava II., zapísaný na LV 4288.

Počet strán (z toho príloh): 25(10)  
Počet vyhotovení: 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Úlohou znalca je: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosť - **pozemok CKN 15296/181**, k.ú. Nivy m.č.: Ružinov, Bratislava II., zapísaný na LV 4288.

2. Účel znaleckého posudku: Stanovenie odpaly z titulu vecného bremena - práva prechodu a prejazdu

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

16.04.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.04.2019

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

### 5.a Podklady dodané zadávateľom :

- Písomná objednávka číslo OTS1901078 zo dňa 27.02.2019,
- Geometrický plán číslo 117/2014 zo dňa 05.12.2014,
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 09.01.2015,

### 5.b Podklady získané znalcom :

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.4288 zo dňa 15.04.2019,
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 15.04.2019,
- Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - NBS,
- Fotodokumentácia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492 z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v zmysle prílohy č.3 k vyhláške č. 492/2004 a vyhlášky č. 254 z 18.mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku .

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 65/2018 Z.z. Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č.228/2018 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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 v platnom znení
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku , v znení neskorších predpisov v platnom znení
- Marián Vyparína a kol.- Metodika Žilinská univerzita v EDIS, 2001 ISBN 80-7100-827-3
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí - 2. část; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- ILAVSKÝ, M. – NIČ, M. – MAJDÚCH, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností. Bratislava: Vydavateľstvo MIPress, 2012. 648 s. ISBN 978-80-971021-0-4

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### **b) Definície použitých postupov**

##### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

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

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metodiky:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Základný postup pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti strpieť prechod a prejazd vozidiel a osôb:

- identifikácia osoby oprávnenej a povinnej,
- identifikácia nehnuteľnosti, ku ktorej sa vzťahuje vecné bremeno,
- analýza technických a právnych podkladov,
- identifikácia typu rozsahu a obsahu vecného bremena,
- stanovenie VŠH nehnuteľnosti,
- stanovenie doby trvania vecného bremena
- stanovenie VŠH možných výnosov z prenájmu vrátane úrokovej miery pre kapitalizáciu budúcich výnosov
- stanovenie VŠH vecného bremena

**Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnávaním** nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie. Kúpnopredajné ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách sa týkajú stavebných pozemkov určených prevažne pre výstavbu rodinných domov, rekreačných chat alebo pre občiansku výstavbu. Tieto taktiež nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti – obchodnej transakcii, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti tohto typu. Cenová mapa v danom území nejestvuje.

Analýza ponúk realitných kancelárií je len orientačnou informáciou a vypovedá okrem ponúkanej ceny aj o dobe nehnuteľnosti na trhu za uvádzané kúpnopredajné ceny. V ponukových cenách je zahrnutá v mnohých prípadoch provízia realitných kancelárií, inzercie sú mnohokrát duplicitné.

**Všeobecná hodnota nájmu pozemku** je počítaná, nakoľko je jedným zo vstupov pre stanovenie hodnoty vecného bremena. Stanovená je na základe odborných odhadov nájmov z VŠH pozemkov

v danom území s možnosťou obdobného využitia.

**Východisková hodnota** pozemku je stanovená v zmysle Vyhl. č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3, časť E.3.1.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

**Majetková podstata:** LV 4288

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

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

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

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestnenie pozemku	Druh ch.n.
15296/181	67	Zastavané plochy a nádvorcia	22	1	

**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 súčasti

*Umiestnenie pozemku:*

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Účastník právneho vzťahu-Vlastník

1Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, 81499 Bratislava,SR

Titul nadobudnutia:

1/1

viď. LV 4288 v prílohe posudku

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

**ČASŤ C: ŤARCHY**

**Por.č.:**

viď. LV 4288 v prílohe posudku

**Iné údaje:**

viď. LV 4288 v prílohe posudku

**Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.04.2019. Súčasťou obhliadky bolo preverenie skutkového stavu, možnosti využitia pozemku. Zistené skutočnosti boli porovnané s poskytnutými informáciami. Zároveň bola dňa 16.04.2019 vyhotovená fotodokumentácia pozemku a okolia.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:**

Znalcovi bol k dispozícii geometrický plán číslo 117/2014 na obnovenie časti hraníc pôvodných parciel

č.:9383/103 (nová parcela 15296/181), kde je vyznačená parcela.

Dodaný bol Územný plán hl.m. SR Bratislava – funkčné využitie územia

**Z analýzy technických podkladov vyplýva nasledovné:**

- V území predmetu ohodnotenia nie sú viditeľné hranice pozemku, nie je zrejmá skutočná hranica pozemku p.č.:15296/181

Funkčné využitie územia v zmysle UPI zo dňa 09.01.2015 je nasledovné-námestia a ostané komunikačné plochy (biela plocha) t.j. verejné prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody, pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

- V geometrickom pláne číslo 117/2014 na obnovenie časti hraníc pôvodných parciel č.:9383/103 (nová parcela 15296/181) sa

nachádza grafická časť pozemku s vyznačením časti dĺžok.

Na základe záverov z analýzy bude všeobecná hodnota vecného bremena stanovená na mernú jednotku, a východisková hodnota pozemku, na ktorom má byť zriadené vecné bremeno bude stanovená podľa Vyhl. č. 492/2004 Z.z., Príloha č. 3 pre pozemky 1.skupiny.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti:**

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností nebol zistený nesúlad vlastníckych dokladov zo skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

Zadovážené boli listy vlastníctva (informatívne zadovážené z verejného portálu katastra nehnuteľností) k pozemku, ktorý má byť zaťažený vecným bremenom. Zároveň bola zadovážená kópia katastrálnej mapy.

- Pozemok je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra nehnuteľnosti.
- K nehnuteľnosti (p.č. 15296/181) sa v zmysle listu vlastníctva už viažu viaceré ťarchy-vid'.LV 4288 v prílohe posudku

**f)Vymenovanie jednotlivých ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností:**

Pozemok na parcele č. 15296/181-zastavané plochy a nádvoria o výmere 67 m<sup>2</sup>, k.ú. Nivy mestská časť Ružinov, Bratislava II. zapísaný na LV 4288. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosť

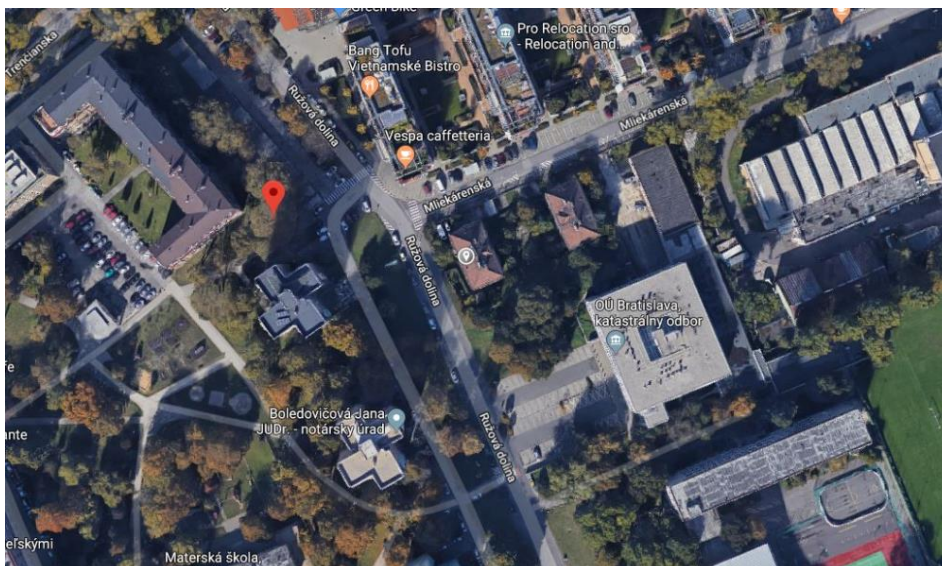
**g) Jednotlivé časti nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:**

Také nie sú

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - Pozemok na parcele č. 15296/181 zastavané plochy a nádvoria o výmere 67 m<sup>2</sup>, k.ú. Nivy v v mestskej časti Ružinov, Bratislava II. zapísaný na LV 4288, sa nachádza v intraviláne mesta Bratislava. Nehnuteľnosť je lemovaná ulicou Ružová dolina a tvorí z časti spevnenú plochu, cez ktorú je jeden zo vstupov (brána) k parcele číslo 15296/7. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza, OÚ Katastrálny odbor, bytové domy, prevádzky občianskej vybavenosti, obchody a pod.



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok na parcele č. 15296/181 zastavané plochy a nádvoria o výmere 67 m<sup>2</sup>, k.ú. Nivy v v mestskej časti Ružinov, Bratislava II. zapísaný na LV 4288 slúži z časti ako prechod a prejazd pesích a z časti vjazd cez bránu k nehnuteľnosti 15296/7. Funkčné využitie územia v zmysle UPI zo dňa 09.01.2015 je nasledovné-námestia a ostane komunikačné plochy (biela plocha) t.j. verejné prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody, pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela. Vzhľadom na rozlohu, plochu a tvar sa nedá predpokladať iné využitie ako doteraz čiastočný prechod a prejazd.

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

Na liste vlastníctva sú k predmetu ohodnotenia uvedené ťarchy vid'. LV Iné riziká neboli zaznamenané.

## 2.1 POZEMKY

Pozemok je situovaný v hlavnom meste Bratislava, katastrálne územie Nivy. Východisková hodnota pozemku je preto 66,39 Eur.

O pozemok podobného charakteru ako je ohodnocovaný nie je zvýšený záujem, nakoľko sa jedná o plochu bez väčšieho využitia ako je určený z dôvodu rozmeru a tvaru pozemku.

Popis k objektivizujúcim koeficientom

$k_S$ ,  $k_V$ ,  $k_D$ ,  $k_P$ ,  $k_I$ ,  $k_Z$ ,  $k_R$  sú objektivizujúce koeficienty:

**$k_S$  je koeficient všeobecnej situácie (1,2–1,6) vzhľadom na danú lokalitu stanovujem koeficient na hodnotu od 1,5**

- veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami

**$k_V$  – koeficient intenzity využitia (0,7–0,9) vzhľadom na využívanie danej lokality stanovujem hodnotu koeficientu na 0,9**

- ide o pozemok, ktorí slúži ako komunikačná plocha v zmysle UPI-prechod a prejazdu pre peších a z časti pre automobily.

**$k_D$  – koeficient dopravných vzťahov (1,0) vzhľadom na dopravné vzťahy v danom území stanovujem uvedený koeficient na hodnotu 1,0**

- pozemok je situovaný v blízkosti hromadnej dopravy

**$k_P$  – koeficient funkčného využitia (1,0–1,3) vzhľadom na polohu nehnuteľnosti stanovujem koeficient na hodnotu 1,3**

- plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)

**$k_I$  – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (1,3–1,50) vzhľadom na infraštruktúru stanovujem koeficient na hodnotu 1,5**

- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

**$k_Z$  – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00) vzhľadom na rozmery, tvar, plochu a možnosť zástavby, pozemku sa povyšujúci faktor nevyskytuje 1,0**

- Pozemok slúži na prechod a prejazd k jednotlivým nehnuteľnostiam, vzhľadom na tvar, charakter, rozlohu a možnosť ďalšieho komerčného využitia sa nepredpokladá zvýšený záujem o kúpu, takéhoto typu pozemku.

**$k_R$  – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99) z titulu závädy viažucej sa na pozemok, jeho tvarom, rozlohou a možnosti zástavby je použitý redukujúci faktor 0,9,**

- Na pozemok sa viažu vecné bremená vid'. LV 4288



Všetky koeficienty sú ručené tak aby čo najlepšie objektivizovali danú situáciu v danom území. Ich stanovenie je vo výlučnej kompetencii znalca.

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
15296/181	zastavané plochy a nádvorcia	67	67,00	1/1	67,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ 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)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich 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, nobmedzujuce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	2,3693
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3693$	157,30 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 67,00 \text{ m}^2 * 157,30 \text{ €/m}^2$	<b>10 539,10 €</b>

## 3. NÁJMY

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n + k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \quad [€/(\text{m}^2 * \text{rok})]$$

kde:

- $VŠH_{POZMJ}$  - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],
- $k$  - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- $k_n$  - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
- $n$  - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Sadzba pre stanovenie úrokovej miery je stanovená odborným odhadom so zohľadnením vplyvu základnej úrokovej sadzby ECB, obchodnej prirážky peňažných ústavov, polohy nehnuteľnosti a lokality, rizika likvidity predajom a samozrejme zohľadnením primeraného rizika odrážajúceho aj vplyv inflácie. Jedná sa o pozemok v lokalite kde funkčné využitie územia v zmysle UPI zo dňa 09.01.2015 je nasledovné-námestia a ostané komunikačné plochy (biela plocha) t.j. verejné prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody, pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár verejného osvetlenia, prvky



dopravného značenia, výtvarné umelecké diela. Vzhľadom na rozlohu, plochu a tvar sa nedá predpokladať iné využitie ako doteraz čiastočný prechod a prejazd.

Podľa dostupnej literatúry:

$$k = u_n + d$$

- $u_n = u_B + u_r = u_B + u_{PU} + u_{RIZ} + u_{POL}^1$
- $u_n$  - nominálna miera kapitalizácie
- $u_B$  - základná sadzba ECB
- $u_r$  - globálna miera rizika
- $u_{PU}$  - obchodná prirážka peňažných ústavov
- $u_{RIZ}$  - vyjadrenie miery rizika (spravidla 2-14%)
- $u_{POL}$  - vyjadrenie rizika lokality

Vlastníkom nehnuteľnosti je hlavné mesto Slovenskej republiky, daň z príjmu je uvažovaná v čase obhliadky vo výške platnej pre subjekt - 0%.

Od dane z nehnuteľností sú oslobodené priamo zo zákona:

- pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve obce, ktorá je správcom dane, a pozemky, stavby, byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo v správe mestských častí Bratislave a Košiciach.

Predpokladanou návratnosťou investície sa chápe obdobie, za ktoré by sa dosiahla formou prenájmu návratnosť vynaloženej investície na kúpu pozemku, za podmienok bežného obchodovania napríklad v peňažných inštitúciách (napríklad poskytnutie úveru). V danom prípade uvažujem s obdobím návratnosti odborným odhadom na 15 rokov.

### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

#### 3.1.1 Pozemok

Úroková miera zverejnená NBS za obdobie 01/2019 je 0,92%

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	157,300 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,92 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	67,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 157,300 * \left[ \frac{(1+0,0092)^{20} * 0,0092}{(1+0,0092)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 8,647 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 67,00 \text{ m}^2 * 8,647 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{579,35 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Právo prechodu a prejazdu cez pozemok CKN 15296/181, k.ú. Nivy m.č.: Ružinov, Bratislava II

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z., časť F.2 b v platnom znení sa vykoná takto:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadujú na základe vzniku hospodárskej ujmy, ktorá vyplynie zo závady nehnuteľnosti, napríklad s obmedzenia využívať nehnuteľnosť pre zaťaženého - povinného. Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy počas časovo obmedzeného obdobia alebo neobmedzeného obdobia. Hospodárskou ujmovou rozumieme rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov s vplyvom zaťaženia nehnuteľnosti vecným bremenom, oproti bežným odčerpateľným zdrojom, bez zaťaženia vecným bremenom.

Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

kde:

- $OZ_t$  – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),  
 $n$  – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí:  $n = 20$  rokov [rok],  
 $k$  – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Za predpokladu konštantného odčerpateľného zdroja pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena a konštantnej úrokovej miery počas trvania závady je možné predchádzajúci vzťah zapísať v nasledovnom tvare:

$$V\check{S}H_{VB} = OZ_{HU} \left[ \frac{(1+k)^n - 1}{k(1+k)^n} \right] \quad [€]$$

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

kde:

- $OZ_{HU}$  – hospodárska ujma (€/rok), ako rozdiel budúcich znížených OZ oproti bežným OZ

Pri výpočte vecného bremena (prava závady) znalec vychádzal z metódy polohovej diferenciácie, Táto je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšou cenou ku dňu ohodnotenia, ktorú by sa mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Všeobecná hodnota pozemku porovnaním nebola počítaná, nakoľko znalec nemal k dispozícii relevantné podklady.

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo obmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,92 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom pozemku za rok	67	m <sup>2</sup>	67,00	8,647	579,35

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na údržbu	100	100,00
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>100,00</b>

Odhadovaná strata: 20 %

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

$OZ_{BE} = 579,35 - 100,00 - 115,87$  (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 363,48 €/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 údržbu	100	100,00
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>100,00</b>

Odhadovaná strata: 20 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $15 * (100 - 20) / 100 = 12,00 \%$

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

$OZ_{BU} = 579,35 - 100,00 - 115,87$  (20% strata) - 69,52 (12% obmedzenie) = 293,96 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |293,96 - 363,48| = 69,52 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 0,92 / 100 = 0,0092$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 69,52 * \frac{(1 + 0,0092)^1 - 1}{(1 + 0,0092)^1 * 0,0092}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{68,89 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 68,89 / 67 = \mathbf{1,03 \text{ €/m}^2}$$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 69,52 * \frac{(1 + 0,0092)^{20} - 1}{(1 + 0,0092)^{20} * 0,0092}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{1\ 264,69 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\ 264,69 / 67 = \mathbf{18,88 \text{ €/m}^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. ÚLOHA ZNALCA

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez nehnuteľnosť - **pozemok CKN 15296/181**, k.ú. Nivy m.č.: Ružinov, Bratislava II., zapísaný na LV 4288.

## 2. ODPOVEĎ NA ÚLOHU ZNALCA

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty vecného bremena, spočívajúceho v povinnosti strpieť práva vstupu, prechodu a prejazdu bol zvolený nasledovný postup:

- identifikácia nehnuteľnosti, ku ktorej sa vzťahuje vecné bremeno,
- identifikácia typu rozsahu a obsahu vecného bremena,
- stanovenie VŠH nehnuteľnosti,
- stanovenie doby trvania vecného bremena,
- stanovenie VŠH možných výnosov z prenájmu vrátane úrokovej miery pre kapitalizáciu budúcich výnosov,
- stanovenie VŠH vecného bremena.

### a. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 15296/181 (67 m <sup>2</sup> )	10 539,10
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>10 539,10</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>10 500,00</b>

Slovom: Desaťtisícpäťsto Eur

### b. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
<b>Pozemky</b>		
Pozemok	8,647	579,35
<b>Spolu</b>		<b>579,35</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>580,00</b>

Slovom: Päťstoosemdesiat Eur/rok

### c. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo prechodu a prejazdu cez pozemok CKN 15296/181, k.ú. Nivy m.č.: Ružinov, Bratislava II	1 264,69	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 264,69</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>1 260,00</b>	

Slovom: Jedentisícdvostošesťdesiat Eur

## IV. PRÍLOHY

- Písomná objednávka číslo OTS1901078 zo dňa 27.02.2019,
- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.4288 zo dňa 15.04.2019,
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 15.04.2019,
- Geometrický plán číslo 117/2014 zo dňa 05.12.2014,
- Územnoplánovacia informácia zo dňa 09.01.2015,
- Fotodokumentácia.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou Čavojský & Partners a.s. zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 - **Stavebníctvo**, Odvetvie: 370100 **Pozemné stavby**, 370901, **Odhad hodnoty nehnuteľností**, 371002 **Odhad hodnoty stavebných prác**, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900 117.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 3/2019

**Zároveň vyhlasujeme že sme si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.**

**Ing. Jozef Čavojský**

riaditeľ a konateľ spoločnosti

**Ing. Vladimír Jakabčín**

zodpovedný za výkon znaleckej činnosti